



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- INTERVISTA AL PRESIDENTE CONFEDERALE
SULLA SITUAZIONE NELL'IMMOBILIARE (pag. 16-17)
- MOMENTO GRAVE
E PESANTE (pag. 3)
- Calo degli sfratti,
ma nessuno lo scrive (pag. 3)
- Meno entrate tributarie?
È la via giusta... (pag. 8)
- Delibere tributi locali,
fino al 31 ottobre (pag. 8)
- SECONDA RATA IMU,
RINCARI FINO ALL'80% (pag. 9)
- Sfratto impossibile,
sconfitta dello Stato (pag. 10)
- Ferrara, un Comune
che ha risparmiato... (pag. 11)
- La verità
sulle tasse delle case (pag. 13)
- Perché la patrimoniale
è solo demagogia (pag. 15)
- Il decreto sviluppo,
norme di interesse (pag. 19)
- Patrimoniale,
a chi toccherebbe? (pag. 19)
- Locazioni uso diverso
e sisma, liberalizzazione (pag. 20)
- Angeletti e Casini
contro la patrimoniale.
Fini, Imu detraibile (pagg. 21 e 27)
- La cedolare è partita
nonostante le complicazioni (pag. 30)
- Curiosità:
la "tassa sul vizio" (pag. 30)

DOVE IL FISCO È CIVILE

Il prelievo fiscale trova il proprio limite costituzionale nella capacità di reddito del patrimonio

CORTE COSTITUZIONALE TEDESCA
22.6.1995 - 2 Brb 37/91

Il Presidente confederale a Cortina



Il Presidente confederale ha aperto i lavori del Convegno sugli attuali problemi dell'immobiliare svoltosi a Cortina d'Ampezzo (sotto la direzione del Vicepresidente confederale Vigne e mirabilmente organizzato dal Delegato locale della Confedilizia, Walpoth) e concluso da un intervento di grande spessore del prof. Francesco Forte, illustre cattedratico e già – anche – ministro delle Finanze.

A Roma, il Presidente confederale ha intrattenuto il Presidente della Commissione ambiente della Camera dei deputati, Alessandri, su vari problemi del momento. Sempre a Roma, il Presidente ha anche incontrato l'on. Cassinelli, del Consiglio forense.

Il Presidente è poi intervenuto al Comitato di presidenza, al Comitato esecutivo e all'Assemblea dell'ABI (a quest'ultima, ha parlato anche il premier Monti) nonché all'assemblea di Assopopolari.

All'Auditorium Augustinianum della capitale il Presidente ha partecipato all'incontro "La profezia del lavoro: occupazione e sviluppo nel pensiero di Benedetto XVI", al quale ha partecipato anche il ministro Fornero.

Nella foto, da sinistra, al Convegno di Cortina: Triches, Vigne, il Presidente confederale, Forte e il Segretario generale.

Sisma Emilia, entro il 30 novembre gli adempimenti tributari

Il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 24.8.'12 ha prorogato fino al 30.11.'12 la sospensione dei versamenti e degli adempimenti tributari nei confronti dei soggetti, anche in qualità di sostituti d'imposta, che, alla data del 20.5.'12, avevano la residenza ovvero la sede operativa nel territorio dei Comuni delle province di Bologna, Ferrara, Modena, Reggio Emilia, Mantova e Rovigo individuati da un precedente decreto (1.6.'12). Per le città di Bologna, Ferrara, Modena, Reggio Emilia, Mantova e Rovigo la sospensione è subordinata alla richiesta del contribuente che dichiara l'inagibilità della casa di abitazione, dello studio professionale o dell'azienda, verificata dall'Autorità comunale.

Con successivo decreto saranno stabilite le modalità di effettuazione degli adempimenti e dei versamenti che scadono nel periodo di sospensione intercorrente tra il 20.5.'12 e il 30.11.'12.

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 periodico 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.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Calendario olandese

Il "calendario olandese" è un calendario formato da 12 o 6 fogli contenenti ciascuno uno o due mesi con i giorni disposti in colonna, che si appende alla parete. Così il Battaglia nel "Grande dizionario della lingua italiana", che non spiega però l'origine del nome.

IL PRESIDENTE A TG PARLAMENTO

"Nel lungo periodo, il mattone non ha mai tradito". Lo ha detto – fra altre cose – il Presidente confederale partecipando alla trasmissione "Filo diretto" di TG Parlamento, in dialogo con il sen. Antonio D'Alì, Presidente della Commissione permanente Territorio, ambiente e beni ambientali del Senato.

CURIOSITÀ

Gli anticicloni, chi li battezza?

Da Hannibal a Scipione, Caronte, Nerone, Minosse, Caligola e così via... Ma chi è, insomma, che ha dato questi nomi ai vari anticicloni?

Non c'è dietro – come in molti invece credono – nessuna organizzazione pubblica, tanto meno ufficiale e deputata allo scopo. A battezzare questi fenomeni (sulla moda di quanto si fa nei Paesi anglosassoni per uragani, tempeste tropicali e basse pressioni) è stato Antonio Sanò, direttore del portale www.ilmeteo.it.

SITO INTERNET CONFEDILIZIA

Un punto di riferimento costante

Le pagine del sito confederale consultate nel corso del 2011 sono state quasi 4 milioni (per l'esattezza 3.758.951). Gli "accessi unici" sono stati 1.620.490.

IL SUCCESSO DEL SITO HA UNA RAGIONE: E' CONTINUAMENTE AGGIORNATO E TIENE QUINDI COSTANTEMENTE AGGIORNATI I SUOI FREQUENTATORI.

Vittorio Grilli Ministro dell'economia

Vittorio Grilli è stato nominato Ministro dell'economia e delle finanze.

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

Gullo e Malinconico Sottosegretari alla Giustizia

Antonino Gullo e Sabato Malinconico sono stati nominati Sottosegretari al Ministero della giustizia.

Vivi rallegramenti da parte della Confedilizia.

Costanza Pera alle Politiche abitative

L'arch. Costanza Pera è il nuovo Direttore della Direzione generale delle Politiche abitative del Ministero delle Infrastrutture. Succede all'arch. Giancarlo Storto (in pensione dall'1 agosto), che rappresenterà il Ministero nella Cabina di regia del Piano Città.

Congratulazioni dalla nostra Organizzazione.

Tarantola nuovo Presidente RAI

Anna Maria Tarantola, già Vice-direttore della Banca d'Italia, è il nuovo Presidente della RAI.

Subito dopo la designazione, il Presidente confederale le ha espresso vivi sentimenti di compiacimento.

Marcella Panucci Direttore generale Confindustria

Marcella Panucci è stata nominata Direttore generale della Confindustria in sostituzione di Giampaolo Galli.

Il Presidente Confederale le ha espresso felicitazioni.

Nando Pasquali presidente Gse

Nando Pasquali è stato riconfermato Amministratore delegato del Gse, il gestore dei servizi energetici, carica alla quale aggiunge anche quella di presidente.

Vive congratulazioni dalla Confedilizia, nell'auspicio di una rinnovata – e sempre stretta – collaborazione.

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

AVVISO

Non appena i Comuni interessati hanno deliberato le aliquote IMU i soci sono invitati a recarsi all'Associazione territoriale di riferimento per effettuare il calcolo di quanto dovuto a saldo (onde evitare affollamenti, ed altri possibili inconvenienti, dell'ultima ora).

La spesa pubblica blocca la crescita

Nella storia non c'è un caso di un Paese in cui la spesa pubblica superi il 40 per cento del Pil, che abbia uno sviluppo di lunga durata, uno sviluppo rilevante. Ne sanno qualcosa gli svedesi. Da quando la spesa pubblica ha superato il 50 per cento del Pil, l'Italia ha smesso di crescere.

La spesa privata viene spiazzata dalla spesa pubblica, indipendentemente da come essa sia finanziata. Perché se la spesa pubblica è finanziata con le imposte, chi paga le imposte non ha più quei soldi da spendere. Se, invece, la spesa pubblica è finanziata con l'indebitamento, gli acquirenti, quelli che comprano i titoli del debito pubblico, non hanno più quei soldi da spendere. Li danno allo Stato con le obbligazioni. Quindi, se la spesa pubblica viene finanziata in un modo, spiazza la spesa per consumo; se è finanziata nell'altro, spiazza la spesa per investimenti.

da un'intervista
di Antonio Martino
a *ItaliaOggi* (25.8.'12)

Tribunali sul sito confederale per le aste

Alessandria - Ancona - Ascoli Piceno - Asti - Aosta - Bari - Brescia - Caltanissetta - Catania - Civitavecchia - Enna - Fermo - Grosseto - Monza - Napoli - Novara - Paola - Piacenza - Roma - Salerno - Sciacca - Sondrio - Sulmona - Torino - Trapani - Viterbo

Sopra, l'elenco dei Tribunali che compaiono al 31.8.'12 sul sito Internet confederale con aste immobiliari relative ad esecuzioni di competenza.

Sempre sul sito possono essere consultate le regole per la segnalazione di aste da inserire sul sito stesso.

MOMENTO GRAVE E PESANTE

E' un momento grave e pesante, per i proprietari di casa. E pur avanti alcuni risultati ottenuti (piano città, benefici fiscali ristrutturazioni, semplificazioni edilizie), si prospettano concreti dubbi e, soprattutto, preoccupazioni.

Allora, che facciamo? Come possiamo fermare questa scure che si è abbattuta sulla proprietà diffusa, si domandano in tanti?

Abbiamo, fin dalle prime proposte di tassazione, interloquuto con esponenti del Parlamento e del Governo rappresentando i sacrosanti diritti dei risparmiatori in edilizia, ma non si sono volute - nella gran parte dei casi - sentire ragioni.

Purtroppo, i proprietari di casa non hanno, loro malgrado, strumenti di "ricatto" per protestare e costringere il Governo a cambiare decisione come - lo abbiamo visto - hanno fatto e continuano a fare altre categorie economiche, soprattutto quelle legate ai pubblici servizi. Il trattamento, poi, che ha avuto la proprietà diffusa rispetto ad altre forme di proprietà del grosso capitale (Siiq, Siiinq, fondi immobiliari) la dice lunga sull'equità e su come la concepiscono, in particolar modo, coloro che chiedono poi la patrimoniale, magari per le sole persone fisiche...

La nostra unica forza, allora, è la continua ed evidente determinazione a non cedere, consapevoli che rappresentiamo - tutti insieme - (la benemerita) categoria di coloro che hanno creduto nel risparmio in edilizia e nella proprietà privata quale irrinunciabile condizione di libertà e di vita.

Per questo è importante essere, oggi più che mai, sempre vigili ed attenti, essere - ancora - preparati anche alle decisioni future da assumere, e nel contempo far sentire la nostra voce - specie coi parlamentari e sui giornali - anche prendendo spunto dalle molteplici iniziative della Confedilizia. Sono, queste ultime, occasioni che i proprietari di casa non possono e non debbono, in questo delicato momento, lasciarsi sfuggire.

PER UN FISCO CIVILE

Occorre, sia pur con il tempo necessario, riflettere su come un bene avente destinazione economica non possa che essere tassato in base al reddito che è in grado di produrre, disciplinando con rigore il doloso omesso utilizzo.

Giuseppe Mussari, Presidente ABI
Assemblea 11.7.'12

CALO DEGLI SFRATTI, MA NESSUNO LO SCRIVE

Sono in gran parte dovuti alla volontà di vendere le case libere dagli inquilini

Nel 2011 sono calati rispetto al 2010, per le case di abitazione, sia i provvedimenti di sfratto che gli sfratti eseguiti. Lo ha sottolineato la Confedilizia sulla base dell'analisi degli ultimi dati resi noti dal Ministero dell'interno. In particolare, i provvedimenti di sfratto emessi sono stati nel 2011 63.846, rispetto ai 65.664 del 2010. Di questi, 832 sono basati su necessità del locatore, 7.471 su finite locazioni e 55.543 su "morosità o altra causa" (secondo la dizione esatta del Ministero). Nel 2010, invece, i provvedimenti emessi per necessità del locatore erano stati 900, quelli per finite locazioni 8.495 e quelli per "morosità o altra causa" 56.269. Dal canto loro, gli sfratti eseguiti sono stati nel 2011 28.641, rispetto ai 29.889 del 2010. E quindi anche qua in diminuzione oltre che, in entrambi gli anni, rappresentando neppure la metà dei provvedimenti di sfratto emessi. L'unico dato in aumento è quello delle richieste di esecuzione (123.914 nel 2011 contro le 111.260 del 2010) che, risultando di numero doppio rispetto ai provvedimenti emessi, si riferiscono evidentemente ad anni passati o sono state presentate più volte per una stessa esecuzione.

A giudizio della Confedilizia (che ha comunque rilevato che questi dati non vengono, stranamente ma non troppo, ripresi da alcun giornale) il carico degli sfratti, pur in diminuzione, rimane comunque pesante e appare in gran parte dovuto al fatto che, pressati dal forte carico fiscale, i proprietari che decidono per questa ragione di vendere le loro unità immobiliari si preoccupano prima di tutto di renderle libere da inquilini (e questo, anche portando ad esecuzione i provvedimenti di sfratto per morosità il più presto possibile).

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



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Al via "Percorso famiglia": tra le misure, nuova proroga sospensione mutui

Il 31.7.'12 è stato presentato alla stampa il "Percorso Famiglia", nuovo pacchetto di misure per il sostegno ai nuclei in difficoltà nell'attuale congiuntura economica. Tra queste vi è la proroga della sospensione dei mutui e il rinnovo del Fondo nuovi nati. Lo hanno annunciato il Ministro della cooperazione internazionale e dell'integrazione, con delega alla famiglia, Andrea Riccardi; il Presidente dell'Abi, Giuseppe Mussari e varie Associazioni di consumatori, tra cui Assoutenti, convenzionata Confedilizia.

Il nuovo progetto si sostanzia nel promuovere presso i Ministeri competenti i seguenti interventi: fase di costituzione della famiglia, acquisto della casa (modifica del regolamento del Fondo per la casa per rilanciare un'iniziativa che potrebbe liberare circa 1 miliardo di euro di mutui per le giovani coppie italiane, con almeno un componente titolare di un contratto di lavoro "atipico"); fase di realizzazione del progetto famiglia, sostegno alla nascita dei figli (attuazione della proroga triennale del "Fondo nuovi nati" in vigore dal 2009); fase di crescita della famiglia, sostegno allo studio dei figli (modifica del regolamento del "Fondo studenti" per evitare eccessive difficoltà nell'erogazione dei finanziamenti); fase di maturità della famiglia, proroga della sospensione dei mutui. In particolare, per quanto concerne quest'ultima fase, il termine per la presentazione delle domande è adesso fissato al 31.1.'13, mentre l'arco temporale entro il quale si devono verificare gli eventi che determinano l'avvio della sospensione è prorogato al 31.12.'12. Si ricorda che la misura consente di sospendere le rate per un anno in caso di perdita del posto di lavoro (o cessazione del contratto a termine); entrata in cassa integrazione; morte o grave infortunio. L'arco temporale per la definizione di ritardo nel pagamento delle rate è rimodulato a 90 giorni. Alla sospensione delle rate dei mutui potranno essere ammesse soltanto le operazioni che non ne abbiano già fruito.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Disciplina fiscale dei fondi immobiliari

"La disciplina fiscale dei fondi immobiliari dopo la riforma": è il titolo dello studio che Enzo Mignarri pubblica su *Bancaria* n. 6/'12. La disciplina attuale viene compiutamente illustrata, nella considerazione che essa è stata interessata da diversi provvedimenti normativi tra i quali la riforma del 2011 e diverse Circolari dell'Agenzia delle entrate, nel tentativo di accordare, da un lato, un trattamento fiscale di favore e di evitare, dall'altro, manovre volte ad utilizzi impropri degli intermediari in questione.



UIPI

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

Aderisce all'Uiipi l'organizzazione della proprietà della Repubblica slovacca

Il Comitato esecutivo dell'Uiipi, durante una riunione a Bruxelles, ha deliberato l'adesione dell'Občianske združenie vlastníkov nehnuteľností regulovaným najomným, organizzazione della proprietà immobiliare slovacca.

Nuovo presidente per l'Huseiernes Landsforbund e conferma per il vertice dell'Haus und Grund

Andreas Christensen, avvocato di Oslo, è il nuovo presidente dell'Huseiernes Landsforbund (HL), l'organizzazione norvegese della proprietà aderente all'Uiipi. Lo ha eletto il congresso dell'HL nel corso dell'assemblea che si è tenuta a Svolvaer.

A Norimberga, l'assemblea generale dell'Haus und Grund (Germania), ha confermato al vertice dell'organizzazione teutonica, Rolf Kornemann.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Imprenditore agricolo professionale e rilascio di concessione edilizia

Silvia Pagliazzo illustra in modo esaustivo – su *Nuova Proprietà Fondiaria*, n. 7-8/'12 – il contenuto di due sentenze, rispettivamente del Consiglio di Stato e del Tar Sicilia. In sostanza, si fa presente come sia stato riaffermato il principio dell'esenzione dal pagamento dei contributi per il rilascio della concessione edilizia (oneri accessori) allorché si tratti della realizzazione di un fabbricato agricolo.

Entro l'1 ottobre l'istanza per gli immobili rurali

Scade l'1.10.'12 (essendo il 30 settembre domenica) il termine per la presentazione delle istanze per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati.

Sul sito Internet dell'Agenzia del territorio sono indicate – come previsto dal decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 26.7.'12, pubblicato in Gazzetta Ufficiale in agosto – le modalità di presentazione agli Uffici provinciali delle domande e delle autocertificazioni per l'inserimento negli atti catastali del requisito di ruralità.

Come precisato dal citato decreto, infatti, la natura di fabbricato rurale comporta una semplice annotazione catastale e non la modifica della categoria.

La domanda di variazione può essere presentata all'Ufficio provinciale competente per territorio, con una o più autocertificazioni con firma autenticata, redatte su modelli conformi agli allegati A, B e C del predetto decreto, oltre ad ogni altro documento ritenuto utile.

La presentazione delle domande e l'inserimento negli atti catastali dell'annotazione producono gli effetti previsti per il riconoscimento del requisito di ruralità a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda.

Società, dal 15 ottobre nuove modalità per le volture

Dal 15.10.'12, per gli atti che comportano mutamento nell'instestazione catastale dei beni immobili di cui sono titolari persone giuridiche, la voltura sarà eseguita con modalità telematiche: per la trasmissione alle banche dati catastali, i notai e gli altri pubblici ufficiali abilitati utilizzeranno il modello unico informatico per la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale. Lo ha stabilito il provvedimento 8.8.'12 dell'Agenzia del Territorio.



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

Un grande evento internazionale in Campania "Cinema, luoghi e sapori"

Il 24 e 25 settembre 2012, presso il Grand Hotel di Salerno, si svolgerà la XI edizione dell'iniziativa "Cibo e dintorni" in collaborazione con l'Anbba.

Internazionalizzazione, promozione turistica, tutela dell'agroalimentare italiano e dei suoi territori, sono i principali obiettivi della manifestazione che quest'anno si arricchirà della presenza di una nuova iniziativa chiamata "Cinema, luoghi e sapori" con cui si intende promuovere e rilanciare le location dei territori presentati dalle Film Commission, rendendoli protagonisti della realtà cinematografica e televisiva internazionale. Sono coinvolti nella manifestazione, inoltre, un team di professionalità altamente qualificate: sceneggiatori, registi, filmcommissioner, esperti della produzione e distribuzione.

Ulteriori informazioni all'indirizzo www.ciboedintorni.eu.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf e badanti: entro il 10 ottobre il versamento dei contributi Inps

Scade mercoledì 10.10.'12 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al terzo trimestre 2012. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Tabella contributi lavoratori domestici: anno 2012

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

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

** Gli importi contributivi della quarta fascia:
- sono indipendenti dalla retribuzione oraria corrisposta;
- vanno applicati sin dalla prima delle ore lavorate nel corso della settimana.

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

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

Ricordiamo le modalità di pagamento ora previste per adempiere al versamento contributivo nei termini di legge:

- circuito "Reti Amiche", presso: tabaccherie che aderiscono al circuito Reti Amiche ed espongono il logo "Servizi Inps"; sportelli bancari di Unicredit Spa (o, per i clienti titolari del servizio Banca online, tramite il sito Internet Unicredit Spa); uffici postali
- online sul sito Internet www.inps.it
- telefonando al Contact Center numero verde 805.164, utilizzando la carta di credito
- utilizzando il bollettino Mav presso tutte le Banche e gli uffici postali.

Le sedi locali di Assindatcolf (elenco sul sito Assindatcolf.it) sono comunque a disposizione.

Riforma Fornero e dimissioni, coinvolto anche il settore domestico

La riforma del lavoro firmata dal Ministro Fornero prevede, fra l'altro, nuove disposizioni in caso di dimissioni del dipendente e di risoluzione consensuale del rapporto di lavoro, senza esclusione del settore domestico.

La conseguenza è che i datori di lavoro domestico, per ottemperare alla norma, quando riceveranno una comunicazione di dimissioni avranno due possibilità: far convalidare al lavoratore le dimissioni presso la Direzione territoriale del lavoro o il Centro per l'impiego, oppure richiedere al lavoratore dimissionario una dichiarazione di conferma, con la firma in calce alla ricevuta di comunicazione di cessazione del rapporto di lavoro inviata all'Inps. Stesso procedimento è da seguirsi nel caso di risoluzione consensuale del rapporto lavorativo.

Se non si riesce a far convalidare dal proprio collaboratore domestico le dimissioni o la risoluzione consensuale, allora, dovrà essergli inviata entro trenta giorni, una lettera raccomandata A.R., con la quale lo si invita alla convalida entro 7 giorni dalla ricezione. Trascorso inutilmente tale termine, le dimissioni o la risoluzione consensuale si intendono perfezionate.

Nuova regolarizzazione in vista per collaboratori domestici extracomunitari

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto legislativo n.109 del 16.7.'12 che recepisce la direttiva comunitaria n. 2009/52/CE in materia di sanzioni e provvedimenti nei confronti dei datori di lavoro che impiegano cittadini di Paesi terzi il cui soggiorno è irregolare. Vengono quindi inasprite le sanzioni per coloro che hanno alle loro dipendenze lavoratori clandestini.

Al fine di consentire ai datori di lavoro di adeguarsi alla nuova normativa, nel decreto legislativo è stata inserita una disposizione transitoria che prevede la possibilità di un ravvedimento operoso. Il periodo in cui il datore di lavoro può ravvedersi va dal 15 settembre al 15 ottobre 2012.

Potranno accedere a tale procedura i datori di lavoro - italiani, comunitari o stranieri in possesso di un permesso di soggiorno CE di lungo periodo - che, alla data di entrata in vigore del decreto legislativo, occupino irregolarmente lavoratori extracomunitari da almeno tre mesi e continuano ad occuparli.

EBINPROF

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

Apprezzamento per la cerimonia di premiazione

A seguito della cerimonia di premiazione dell'Ebinprof (cfr. Cn lug. '12), sono giunti diversi ringraziamenti. Fra tutti ci pare utile segnalare una delle lettere ricevute, di cui si riportano i passi essenziali: "Partecipare alla Cerimonia di premiazione dei vincitori dei concorsi per le borse di studio Ebinprof, di per sé unica nel suo genere (non ci risulta, infatti, che ci siano altri Enti che fanno altrettanto) e che si svolge con la massima professionalità, con il puntuale coordinamento e con l'inestimabile disponibilità di tutto il personale coinvolto (dall'accoglienza alla presentazione della manifestazione da parte di chi, secondo il proprio ruolo, si impegna nel portare avanti la nostra causa, dalla consegna delle targhe e/o delle pergamene al rinfresco), significa prendere parte e condividere quel sentire comune che ci lega all'Ente, da sempre garante di sostegno alla categoria dei dipendenti da Proprietari di fabbricati. Ma significa anche compartecipare alla premiazione di tutti quei Portieri meritevoli, che si sono distinti per dedizione al lavoro e per assistenza alle persone, e di tutti quei figli di Portieri che, grazie soprattutto ai sacrifici e al supporto dei genitori, si sono distinti per i migliori risultati scolastici ed universitari raggiunti, incentivando, così, la voglia di credere sempre più in noi stessi e a far sempre di meglio!



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Autocertificazione valutazione rischi

È stato convertito nella l. 12.7.'12, n. 101 il d. l. 12.5.'12, n. 57 che, tra le altre cose, ha prorogato al 31.12.'12 (cfr. Cn giug. '12) il termine entro il quale i datori di lavoro che occupano fino a 10 lavoratori possono autocertificare ex art. 29, c. 5, d. lgs. n. 81/08, l'effettuazione della valutazione dei rischi anziché predisporre il ben più impegnativo documento di valutazione.

Sulla base di tale normativa, non modificata dal Parlamento, permane quindi per la suddetta tipologia di datori di lavoro - che può individuarsi anche negli amministratori di condominio - la facoltà di continuare ad utilizzare l'autocertificazione in questione fino alla scadenza del terzo mese successivo alla data di entrata in vigore del decreto che recepirà le procedure standardizzate sulla base delle quali i datori di lavoro anzidetti avrebbero l'obbligo di effettuare la valutazione dei rischi, e, comunque, non oltre il 31.12.'12.

Termine presentazione Modello 770 differito al 20 settembre

È stato prorogato al 20.9.'12 il termine del 31.7.'12 per la presentazione da parte dei sostituti di imposta - e, quindi, anche dei condomini - del Modello 770 semplificato.

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Tassa per la concessione governativa sul telefono cellulare

Due punti a favore degli utenti: la Cassazione, con sentenza n. 8825 dell'1.6.'12, e la Commissione tributaria provinciale di Chieti, con sentenza n. 139 del 4.5.'12, hanno giudicato abrogata la norma che prevedeva in capo ai possessori di telefoni cellulari, il pagamento della tassa per la concessione governativa-TCG (cfr. *Cn mag.* '12).

Nel merito, la Commissione abruzzese – dopo aver dato atto dell'esistenza di una diversa e contraria interpretazione del Fisco contenuta nella direttiva ministeriale n. 70/201 nel senso dell'attuale vigenza dell'obbligatorietà della tassa e del contrasto interpretativo insorto a livello giurisprudenziale sulla permanenza della tassa di concessione governativa sull'utilizzo dei telefoni cellulari – ha considerato che vi siano buoni argomenti giuridici per ritenere non più attuale siffatta imposizione.

Per la Commissione, infatti, la tesi del Fisco non è condivisibile perché contraddetta dal dato normativo e da considerazioni tecnico-giuridiche di natura sistematica e la norma con la quale si giustifica tale balzello (art. 21 della tariffa allegata al D.P.R. 641/1972) “deve ritenersi norma svuotata di contenuto atteso che fa riferimento ad un atto amministrativo previsto da una norma abrogata, cioè l'art. 318 D.P.R. 156/1973”.

La Commissione ha, infine, osservato che l'imposizione della TCG solo per l'utenza di telefonia mobile tramite abbonamento e non per le carte telefoniche prepagate, permetterebbe di sollevare una questione di legittimità costituzionale per disparità di trattamento fiscale a carico di soggetti privati che versano nella medesima condizione e si differenziano solo in base alla modalità di pagamento del servizio. Questione che, secondo i giudici tributari, può ritenersi superata alla luce dell'interpretazione costituzionalmente orientata resa nella decisione di cui trattasi.

La Cassazione, dal canto suo, nella motivazione della sentenza citata, ha riconosciuto che la voce tariffaria in questione si riferisce formalmente – secondo la previsione dell'art. 1, d.p.r. 26.10.'72 n. 641– al rilascio della “licenza o documento sostitutivo per l'impiego di apparecchiature terminali per il servizio radiomobile pubblico terrestre di comunicazione”. E tale provvedimento, ha sottolineato la Suprema Corte, è venuto meno a causa della disciplina abrogativa del Codice delle comunicazioni elettroniche (d.lgs. n. 259/05) che ha innovato profondamente il settore “con la conseguenza che la tassa in questione non si correla ormai più al presupposto del rilascio a favore dell'abbonato del provvedimento amministrativo di licenza da parte dell'Amministrazione”, limitandosi l'abbonato a concludere un contratto di diritto privato con il gestore della rete/fornitore del servizio.

Ancora non risolta l'annosa vicenda del canone Rai per apparecchi diversi dalla Tv

Nonostante chiarimenti ufficiali e una stampa scatenata, la Rai continua a bersagliare i cittadini con lettere di richiesta del canone Rai per il possesso di apparecchi diversi dalla Tv. La vicenda è ben illustrata in una richiesta di delucidazioni al Ministro dello sviluppo economico presentata dal sen. Giuliano Barbolini (Pd). Il parlamentare ricostruisce la questione scaturita dalle lettere che all'inizio di quest'anno la Rai ha inviato, tra gli altri, a piccole e medie imprese, aziende, studi professionali e medici, per richiedere il pagamento del canone speciale Rai per la detenzione di uno o più apparecchi atti o adattabili alla ricezione delle trasmissioni radiotelevisive, compresi quindi computer collegati in rete. Da queste lettere, è scaturita la protesta dei consumatori con richieste di chiarimenti – peraltro attesi da anni – presentate, anche in sede parlamentare, al Ministro competente.

Nella seduta del Senato del 25.2.'12, il Sottosegretario di Stato per lo sviluppo economico, avv. Massimo Vari, ha precisato che la normativa (art. 1, r. d.l. n. 246/38) “porta a riferire il pagamento del canone solo al servizio di radiodiffusione”. Pertanto – ha continuato il rappresentante del Governo – “non è possibile includere altre forme di distribuzione del segnale audio/video, per esempio web radio e web tv, altre forme che sono basate, come dicono i tecnici, su portanti fisici diversi”. In linea generale – ha concluso il Sottosegretario – “sono quindi esclusi i personal computer, fissi o portatili, i tablet come gli ipad e gli smartphone, cioè gli strumenti suscettibili di per sé di connessione Internet”. A questo primo intervento chiarificatore, ne sono seguiti altri, dello stesso tenore, da parte sempre dello stesso Sottosegretario. Inoltre è stata inviata dal Ministero dello sviluppo una lettera di chiarimenti al Direttore dell'Agenzia delle entrate.

Ebbene, tutto ciò sembra essere stato inutile. Infatti, la Rai ha fatto seguire a quelle prime lettere altre lettere di sollecito per il pagamento del canone speciale Rai. Tali lettere necessitano – a parere del senatore Barbolini e anche della Domusconsumatori – di ulteriori iniziative ministeriali affinché l'azione della Rai venga sospesa. Ad avviso della Domusconsumatori sarebbe auspicabile, poi, che il Governo promuovesse un'apposita riforma legislativa per dissipare ogni incertezza.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Mediazione creditizia: Fiaip soddisfatta per il parere approvato in Commissione Finanze al Senato

E' arrivato il parere delle Commissioni Finanze e Tesoro del Senato sullo schema di decreto correttivo del d.lgs. n. 141/2010, recante attuazione della direttiva 2008/48/CE relativa ai contratti di credito ai consumatori nonché modifiche del titolo V del testo unico bancario in merito alla disciplina dei soggetti operanti nel settore finanziario, degli agenti in attività e dei mediatori creditizi.

La Commissione ha accolto le proposte della Fiaip e, rispetto all'attività di agente immobiliare, chiede al Governo di valutare la possibilità di consentire agli agenti immobiliari “la segnalazione delle società di mediazione creditizia di cui all'articolo 128-septies del decreto legislativo n° 385 del 1995 in via accessoria e strumentale alla propria attività di intermediazione”.

“Così facendo – ha dichiarato Paolo Righi, Presidente nazionale Fiaip – non si verrebbe a spezzare il legame tra il comparto immobiliare e quello creditizio e si potrebbe tutelare al meglio l'articolazione dell'offerta al consumatore e stimolare così la concorrenza tra operatori del credito”.

In questo momento, infatti, gli agenti immobiliari sono coloro che indirizzano la propria clientela verso quegli istituti di credito che ancora possono, o vogliono, erogare mutui bancari, riuscendo a mettere in concorrenza così le banche a favore del cliente.

“Riteniamo necessario – ha detto ancora Righi – non interrompere l'interdipendenza tra il settore del credito e quello immobiliare, interdipendenza oltremodo favorita dall'attività dell'agente immobiliare. Per questo Fiaip ha chiesto ai parlamentari, in primo luogo, di modificare la legge n. 39/89 con un esplicito riferimento alla compatibilità tra l'attività di agente immobiliare e quella di collaboratore di società di mediazione creditizia e, in seconda luogo, di prevedere espressamente la possibilità, per gli agenti immobiliari, di segnalare le società di mediazione creditizia in via accessoria e strumentale alla propria attività di intermediazione”.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Irap e organizzazione del professionista

Con sentenza n. 14158 del 6.8.'12, la Corte di Cassazione ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso la presenza del requisito dell'autonoma organizzazione – e, quindi, l'assoggettamento all'Irap – nel caso di un professionista (nella fattispecie, un avvocato) che svolgeva la propria attività in uno studio di 35 metri quadri, dotato di computer e beni strumentali per 25.000 euro.

La pronuncia – che si aggiunge alla copiosissima casistica in argomento – può essere tenuta presente anche in relazione all'attività degli amministratori di condominio.

A proposito dell'Irap, si segnala altresì quanto stabilito dalla Corte di Cassazione con ordinanza n. 12358 del 17.7.'12, nella quale la Suprema Corte ha affermato che, per contestare la debenza di tale tributo, “non è affatto necessario che il contribuente versi quanto chiesto in cartella e quindi presenti domanda di rimborso, impugnando il silenzio-rigetto”. Infatti il contribuente può contestare l'atto impositivo anche emendando le dichiarazioni presentate all'Amministrazione finanziaria. E tale contestazione deve farla proprio impugnando la cartella esattoriale, non essendogli consentito di esercitare l'azione di rimborso dopo il pagamento della cartella.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Furio Truzzi nuovo Presidente

Il Consiglio direttivo di Assoutenti ha eletto Furio Truzzi Presidente dell'Associazione (è il quarto, a decorrere dalla fondazione dell'organismo).

Su proposta di Truzzi, il precedente Presidente, Mario Finzi, è stato eletto Vicepresidente.

I nuovi incarichi – rileva una nota dell'Associazione – sintetizzano le scelte di continuità e di rinnovamento operate da Assoutenti in un momento particolarmente difficile per la vita del Paese, per le consumatrici e per i consumatori italiani, con l'obiettivo di affrontare prima della fine della legislatura tre grandi questioni: l'approvazione di una legge organica che rafforzi la tutela e aumenti la protezione dei diritti fondamentali dei cittadini italiani in quanto consumatori e utenti; la modifica del sistema fiscale garantendo l'applicazione dello statuto del contribuente e la possibilità per le famiglie di detrarre per intero le spese sanitarie, di istruzione e di trasporto; la lotta senza quartiere alle nuove dipendenze da alcol e gioco d'azzardo introducendo l'obbligo di etichettatura 'shock' sulle confezioni delle bevande alcoliche.

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Minardi de Michetti nuovo Presidente

Franco Minardi de Michetti, amministratore delegato della Sviluppo Immobiliare s.p.a., è il nuovo Presidente di Aspesi. Lo ha eletto l'assemblea dell'Associazione, che ha anche eletto Amministratore delegato e CEO il Presidente uscente Federico Filippo Oriana.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

35 anni di impegno

L'ADSI ha pubblicato, in occasione della celebrazione dei suoi 35 anni dalla fondazione, un riuscito volume che – arricchito, anche, da una preziosa documentazione fotografica – si apre con le introduzioni di Louis Godart, Andrea Emiliani e Massimo De Vico Fallani. Seguono i contributi degli ex Presidenti dell'Associazione Niccolò Pasolini dall'Onda, Gaetano Barbiano Belgiojoso, Aimone di Seyssel d'Aix e Aldo Pezzana Capranica del Grillo. Poi, scritti dei soci fondatori Ippolito Calvi di Bergolo, Orietta Massimo Lancellotti e Augusta Desideria Pozzi Serafini. Prima dei resoconti delle attività svolte dalle 18 sedi regionali e dal Gruppo Giovani, uno scritto del Presidente in carica Moroello Diaz della Vittoria Palvacini.

Nel suo apprezzato intervento, il prof. Pezzana ringrazia la Confedilizia (alla quale l'ADSI aderisce) per la "piena e fattiva collaborazione".



La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.54.89 (r.a.)



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

L'assicurazione auto nel 2011

Nel 2011 per il ramo Rc. auto si è registrato un aumento del volume premi pari al 5,2%, che ha fatto seguito a quello del 2010 (+4,4%). La crescita della raccolta premi, pur in presenza di un moderato incremento dell'onere dei sinistri, ha contribuito alla diminuzione del *combined ratio* (indicatore di redditività delle compagnie di assicurazione) che passa dal 105,5% del 2010 al 102,7% del 2011. Nonostante il miglioramento dell'equilibrio tecnico del ramo, il modesto apporto della componente finanziaria legata agli utili da investimenti, fortemente diminuiti rispetto al 2010, ha comportato un risultato tecnico complessivo negativo anche se in miglioramento rispetto all'anno precedente. Permane invece positivo sui livelli del 2010 il risultato tecnico del ramo corpi veicoli terrestri, per il quale si è registrato per il quarto anno consecutivo un calo della raccolta premi (-2,0%).

Questi, in sintesi, i dati contenuti nel Rapporto Ania 2011-2012 in merito all'assicurazione auto.

La bussola della casa

zona	ALESSANDRIA		LIVORNO		BRINDISI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	980	2.000	1.480	3.100	800	1.500
semicentro	800	1.800	1.300	2.380	670	1.230
periferia	760	1.400	960	1.930	620	1.100
	PARMA		PESCARA		TRAPANI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.800	4.270	1.020	2.870	920	1.500
semicentro	1.320	2.680	1.000	2.000	830	1.390
periferia	1.100	2.130	930	1.730	660	1.300

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

E' legge il decreto con la norma sulla comunicazione "cessione di fabbricato"

E' stato convertito dalla legge 7.8.'12, n. 151 il d.l. n. 79 del 20.6.'12 in materia di sicurezza con il quale è stato previsto (all'art. 2) che – per tutti i contratti di locazione e di comodato di immobili o di porzioni di immobili, tanto ad uso abitativo quanto ad uso diverso dall'abitativo, per i quali è obbligatoria la registrazione – non sia più dovuta la comunicazione di cessione di fabbricato. Per un'illustrazione compiuta della novità, si rimanda a Cn lug. '12.

Donne

«Fattore essenziale di successo è la donna».

Luigi Einaudi

"Hanno ucciso la casa"

A distanza di qualche mese, all'impatto dell'Imu "si è aggiunto quello di un'altra misura particolarmente pesante: la riduzione dal 15% al 5% della deduzione forfettaria delle spese per gli immobili locati per i quali non venga applicato il regime sostitutivo della cedolare secca. Risultato: la sommatoria di questi due interventi ha di fatto ucciso l'affitto in Italia, in particolare quello a canone calmierato".

E' l'amara analisi contenuta in un articolo del 2.8.'12 pubblicato da il Punto a firma di Alberto Ciapparani, nel quale viene anche riportata la tabella predisposta dalla Confedilizia che – con riferimento ai contratti di locazione liberi – evidenzia gli aumenti che emergono dal raffronto tra l'acconto Ici del 2011 e l'acconto Imu del 2012 (cfr. Cn lug.'12).

MENO ENTRATE TRIBUTARIE? E' LA VIA GIUSTA...

L'inciviltà di una tassazione patrimoniale che prescindendo dal reddito

di
Corrado Sforza Fogliani

Senza volerlo, i collaboratori dell'ex ministro Visco che dal Ministero dell'Economia guidano la politica fiscale, hanno fatto centro: alle entrate tributarie stimate mancano 3,4 miliardi. Al proposito, e pur nella provvisorietà del dato, si possono fare almeno tre considerazioni (positive o, meglio, "non politicamente corrette").

La prima l'ha già fatta Nicola Porro su *il Giornale*. Di troppe tasse si muore: "A soccombere sono prima i consumatori e le imprese e poi inevitabilmente e a ruota le casse dello Stato".

La seconda. Solo il taglio delle tasse elimina gli sprechi. La via tradizionale è quella di individuare sacche di spreco e di intervenire. Ma (già altra volta l'ho sottolineato) è una via impervia, come anche questi pochi mesi di vita del Governo Monti hanno dimostrato. Si rivoltano, da noi, persino Comuni con qualche decina di abitanti, altrettanto per certe Camere di commercio, per non parlare dei Consorzi di bonifica (sacche - spesso volte - di politici attempati, che nessuno vuol toccare). La tradizionale via di lotta allo spreco, va abbandonata. La via maestra è quella di tagliare le tasse, di "affamare la bestia" (della spesa pubblica), come si dice negli Stati Uniti. Se si tolgono risorse ai burocrati e ai politici (in modo limitato, ma irriducibilmente progressivo negli anni) saranno loro - per forza di cose - ad individuare gli sprechi e a cominciare da quelli i tagli. Non si alzeranno più le barriere contro l'"utilità" di uno spreco o dell'altro. E così, forse, riusciremo ad avere qualche (inutile) rotonda in meno e ad evitare che il Comune di Roma sperperi - di questi tempi - 3.481 milioni di euro per fare della piazza di San Silvestro (ciò che invece ha fatto) "una landa desolata", come ha scritto un lettore ad un quotidiano della capitale.

Terza ed ultima considerazione. Non giova all'intrapresa (e, quindi, all'unica vera fonte di nuove entrate; la lotta all'evasione è un diversivo tipo untori) continuare ad ipotizzare nuove tasse, tanto più sul patrimonio. Il discorso, qua, deve essere chiaro, essendosi acriticamente diffusa ad ogni livello l'"ideona" (fu anche la filosofia della prima manovra Monti, con i risultati visti quanto alla ripresa) che le tasse vanno spostate dai redditi alle cose, cioè ai patrimoni. L'"ideona" (per quanto ammantata di scientifi-

cità) trascura due importanti particolari, specie sul piano psicologico: 1) che i beni - come gli immobili - incisi da una tassazione patrimoniale sono in realtà oggetto di una doppia o tripla tassazione, avendo già scontato un'imposizione (e, a volte, più imposte); 2) che le patrimoniali si pagano coi redditi, e che tassare anche i patrimoni che non danno reddito (come tanti ce ne sono) o che addirittura producono solo spese di mantenimento, è una vera e propria barbarie. Che può essere giustificata in un modo solo: se l'"ideona" ha dietro di sé un surrettizio disegno di redistribuzione dei patrimoni, portato avanti da un Governo che si ispira (come ha scritto Piero Ostellino,

Il Foglio quotidiano 26.4.'12) "ad un regime totalitario di socialismo reale".

Ma con la prospettiva di una doppia (o tripla) tassazione e di una tassazione che prescindendo dal reddito che il bene produce (cosa che in Germania la Corte costituzionale civilmente impedisce, dopo storiche decisioni, già dal '95). Con la prospettiva, ancora, di una surrettizia espropriazione dei patrimoni in cui investire (o si sono investiti) mezzi sacrosantamente guadagnati o conservati; con queste prospettive e l'incupimento che esse provocano, si può forse sperare nella crescita, e quindi nella sola fonte davvero generatrice di nuove entrate?

Avvio libero di attività imprenditoriali

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. n. 147 del 6.8.'12, che introduce disposizioni integrative e correttive al d.lgs. n. 59 del 26.3.'10, recante attuazione della direttiva 2006/125/Ce, relativa ai servizi nel mercato interno (nota come "direttiva Bolkestein").

Il provvedimento, in particolare, prevede, con alcune eccezioni, che "qualunque attività economica, di carattere imprenditoriale o professionale, svolta senza vincolo di subordinazione, diretta allo scambio di beni o alla fornitura di altra prestazione anche a carattere intellettuale" possa essere avviata con una semplice comunicazione (la Segnalazione certificata di inizio di attività-Scia).

Delibere tributi locali fino al 31 ottobre

Con decreto del Ministero dell'interno 2.8.'12, è stato prorogato al 31.10.'12 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2012 da parte degli enti locali. Termine che - è bene sempre ricordare - è fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno e che per il 2012 era già stato prorogato tre volte: prima al 31 marzo, poi al 30 giugno ed infine al 31 agosto (cfr. *Cn lug.* '12).

Al 31 ottobre slitta automaticamente anche il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali (i quali, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 ottobre, hanno effetto dall'1.1.'12).

Fra i tributi locali interessati dalla proroga rientra - oltre alla tassa o tariffa rifiuti e al tributo per l'ambiente - anche l'Imu sperimentale, per la quale pure il recente decreto fiscale aveva previsto uno specifico termine (il 30 settembre) entro il quale 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").

PICCOLO COMMENTO: solo in Italia può succedere che un ente pubblico possa approvare - e nel-findifferenza generale - il bilancio preventivo a fine ottobre (quando, cioè, negli enti seri è quasi pronto il consuntivo). Un'altra prova del disordine istituzionale creato dalle lobby degli enti locali (forte perché amalgama gli interessi - soprattutto elettorali - di ogni corrente politica). Tra l'altro, non si vede come possa - con un bilancio preventivo approvato a ottobre - essere rispettato il principio fissato dal Consiglio di Stato per l'ICI (e valido, evidentemente, anche per l'IMU) che i Comuni debbono stabilire le aliquote del tributo immobiliare in correlazione alle (e in dipendenza dalle) esigenze di mezzi finanziari evidenziate in preventivo... Ma chi guarda più, e chi fa più rispettare, questo elementare principio di buona amministrazione? L'emergenza sembra giustificare (anche in sede giudiziaria) ogni obbrobrio. E così, lo sfascio continua (anzi, aumenta). Altro che mettere i conti a posto, a ottobre non c'eravamo mai arrivati, è un record assoluto, quello stabilito da questo Governo.

Entro l'1 ottobre la dichiarazione Imu

La dichiarazione di possesso ai fini IMU per i quali l'obbligo di presentazione della stessa sia sorto dopo l'1 gennaio scorso (essendo iniziato dopo tale data il possesso di immobili o essendo sugli stessi intervenute - sempre dopo l'avvenuta data - rilevanti variazioni ai fini dell'imposta) deve essere presentata entro l'1 ottobre (il 30 settembre - data fissata dalla legge - è infatti giorno festivo).

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero di *Cn* è peraltro dato per certo un rinvio a fine anno dell'obbligo di adempimento anzidetto, non essendo ancora stato approvato il modello di dichiarazione, con relative istruzioni.

SPESA PUBBLICA C'È PAESE E PAESE

"Esistono differenze enormi, fino al 20 per cento del pil, nei livelli di spesa pubblica dei Paesi industrializzati. Si potrebbe comparare Australia, Svizzera, Giappone e Corea del sud da un lato, e Italia, Belgio, Francia, Grecia dall'altro. Eppure differenze così ampie nella spesa pubblica non corrispondono a livelli tanto differenti di welfare che i governi riescono a fornire ai cittadini. Se il primo gruppo di Paesi riesce a cavarsela così bene con un livello di spesa inferiore (spesso molto inferiore) al 55 per cento del pil, perché gli altri Paesi avrebbero bisogno del 45 o addirittura di oltre il 50 per cento del pil da dedicare ai programmi governativi? Questa domanda dovrebbe essere posta con tanta più urgenza adesso che rimettere in ordine i conti pubblici è diventata una priorità fondamentale per molti Paesi".

(da uno stralcio di uno studio di Vito Tanzi - già direttore del dipartimento Affari fiscali del Fondo monetario internazionale dal 1981 al 2000 - pubblicato, nella traduzione di Alberto Brambilla, ne "Il Foglio" del 9 agosto '12).

AMMINISTRATORE PREPARATO
CONDOMINO ALLEATO

ACRONIMI DELLA CRISI

Pigs: Portogallo, Irlanda, Grecia, Spagna. Ma qualcuno lo ha poi scritto con due i: la seconda, ad indicare l'Italia. Paesi a rischio.

Bric: Brasile, Russia, India, Cina. Paesi ad economie in crescita. Qualcuno scrive Brics: aggiunge una s, ad indicare il Sudafrica.

Mist: Messico, Indonesia, Corea del sud, Turchia. Paesi ad economie a rapidissima crescita.

L'ultimo acronimo è stato inventato da Jim O'Neill, presidente della sezione Asset Management della Goldman Sachs, la nota banca d'affari statunitense (lo stesso che aveva già inventato l'acronimo Bric).

Hollande alza le imposte sulle eredità

Sarkozy aveva dimezzato le imposte sulle eredità per favorire la crescita. Il nuovo Presidente della Repubblica, Hollande, le reintroduce. La legge finanziaria (che contiene la previsione in questione) è all'esame del Senato. Dal canto suo - riferisce "Il foglio" - l'Assemblea nazionale ha abbassato da 159mila a 100mila euro per ogni figlio la quota parte di un'eredità o di una donazione che ogni genitore può trasmettere ai figli senza pagare imposte.

AVVISO

Per la concisione (al fine di guadagnare spazio) che ci imponiamo e, anche, per il linguaggio "specialistico" che dobbiamo utilizzare (perché l'atecnicità potrebbe indurre in errore qualche lettore), alcuni articoli di questo notiziario possono risultare non facilmente comprensibili.

In tutti questi casi, gli interessati sono invitati - come molti già fanno - a recarsi all'Associazione territoriale di riferimento per chiedere spiegazioni. Le Associazioni, infatti, sono destinatarie anche di Circolari della Segreteria generale, molte volte esplicative di istituti (specie nuovi) poi illustrati su Cn. E le Circolari non hanno lo "spazio tiranno" col quale fare i conti.

PER UN FISCO CIVILE

I contribuenti debbono provvedere alle spese dello Stato quanto più strettamente possibile in proporzione alle loro capacità, cioè in proporzione al reddito che essi riescono a conseguire.

Adam Smith,
La ricchezza delle nazioni (1776)
libro V, cap. II, parte II

Imu, più pesante la seconda rata Per chi affitta rincari fino all'80% I Comuni hanno scelto aliquote top, al Centro-sud i maggiori aumenti

I dati Confedilizia pubblicati dal *Corriere della Sera* (sopra, il titolo a 6 colonne del quotidiano) e diffusi dalle tv, dalle radio e anche dagli altri maggiori quotidiani nazionali, hanno provocato grave sconcerto prima ancora che grande interesse. Occorre che Parlamento e Governo se ne facciano carico da subito - ha dichiarato il Presidente confederale all'ANSA - sfruttando ogni possibile occasione parlamentare: la situazione è infatti foriera, anche, di drammatiche conseguenze. Occorre uno sforzo congiunto di Stato e Comuni: da un lato, ripensando con urgenza l'Imu sperimentale 2012 per ritornare, quanto agli immobili locati, alla previsione dell'Imu ordinaria (d.lgs. 23/11) e dall'altro lato affrontando con immediatezza i casi abnormi determinati da delibere comunali.

TURISMO: BOOM DEGLI AFFITTI WEEK-END

Nell'ultimo fine settimana circa 18mila contratti di locazione con la formula della permanenza per due/tre giorni

Boom dei contratti di locazione week-end nell'ultimo fine settimana. Si calcola, infatti, che nel periodo siano state utilizzate circa 18mila abitazioni affittate con la formula prevista per le permanenze di due-tre giorni, dal venerdì alla domenica o anche solo sabato e domenica.

Lo ha comunicato la Confedilizia, sulla base di un'indagine svolta presso le proprie sedi territoriali (oltre 200) in merito alla diffusione di questo tipo di locazioni, regolato dal codice civile.

Rispetto al corrispondente fine settimana del 2011, l'aumento è valutabile nel 12% in tutt'Italia. Si è rilevata, in particolare, una maggiore diffusione nelle località costiere della Sardegna, su talune spiagge della Calabria (ove era di minor rilievo la precedente consistenza di questo tipo di affitti) e poi in particolari zone, fra le quali si segnalano il lago di Garda, il litorale romagnolo e alcune isole della Sicilia. Una lievitazione è stata notata pure nelle campagne della Toscana meridionale.

La scelta di svolgere periodi più limitati di vacanze, rispetto alla villeggiatura - un tempo tradizionale e quindi legata a periodi di più settimane, anche superiore al mese, soprattutto per le vacanze in campagna - è certamente spiegabile con le presenti difficoltà economiche, ma rientra pure in un mutamento di costumi. I contratti week-end sono divenuti più estesi essenzialmente in conseguenza di due fenomeni distinti, anzi, opposti. C'è la fidelizzazione, nel senso che la stessa famiglia ritorna per diversi fine settimana nel medesimo posto. C'è il cambiamento continuo, nel senso che, invece, si scelgono mete sempre diverse: una volta al mare, una in montagna, una in città d'arte, oppure cambiando il luogo ma restando sempre su spiagge oppure fra le pinete.

Per stipulare simili affitti temporalmente molto ridotti la Confedilizia ha predisposto uno specifico modello di contratto week-end, che viene utilizzato dalle proprie sedi territoriali. Chi desidera dare in affitto a fini di villeggiatura (o, comunque, di vacanza) proprie unità immobiliari, può rivolgersi a una delle Associazioni territoriali della Confedilizia, il cui elenco è reperibile sul sito della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

VICENDA INCREDIBILE, TUTTA DA LEGGERE

Sfratto impossibile, sconfitta dello Stato

E il locatore, ragazzo down, è penalizzato. L'inquilino rifiuta l'alloggio offerto dal Comune

Caro cronista, scrivo per raccontare a tutti voi cittadini del Poperoso nord-est della mia e nostra plurima sconfitta.

Tutelo un ragazzo Down che risiede fuori Bassano, orfano dei genitori, che ha un tutore nominato dal Tribunale a sua difesa e tutela appunto. Paolo, questo il nome di fantasia, ha ereditato dalla madre un immobile in San Giuseppe di Cassola, locato con regolare contratto, regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate.

Ad aprile del 2011 il conduttore smette di pagare il canone con cui il tutore, dedotte le tasse, provvede alle primarie esigenze di Paolo, tra le quali il pagamento della badante che lo assiste e la retta per l'istituto che egli frequenta durante il giorno. In conseguenza del mancato pagamento del canone ricevo l'incarico dal tutore di redigere lo sfratto per morosità.

Al conduttore vengono quindi notificati più atti, con cui viene invitato a rilasciare l'immobile. I mesi scorrono e il canone è sempre non corrisposto. In data 22.05.2012 l'Ufficiale giudiziario effettua il primo accesso per eseguire lo sfratto e concede un rinvio al 20.06.2012, e poi un altro al 19.07.2012.

In occasione del secondo accesso, a cui partecipo, apprendo che il conduttore è padre di 5 figli e non lavora perché, mi riferisce, «mi sono licenziato perché avevo mal di schiena e facevo fatica».

In considerazione del rinvio mi attivo subito per chiedere l'assistenza della Forza Pubblica per il 19.07.2012, scrivendo ai Carabinieri di Romano d'Ezzelino, che prontamente mi rispondono che non possono intervenire se non per ordine del Tribunale. Pur non concordando con tale interpretazione, avviso l'Ufficiale che si attiva personalmente.

All'accesso del 19.07.2012 trovo l'immobile nello stesso stato, i 5 figli sempre in prima linea ad assistere all'arrivo dell'Ufficiale Giudiziario, dell'avvocato e del fabbro. Arriva anche l'assistente sociale del Comune, con una gentile operatrice sociale che si occupa subito di spostare i piccoli in altra stanza. Apprendo che il Comune ha messo a disposizione del conduttore e della famiglia un immobile in Cassola già da mesi, ma che egli non è interessato perché «deve fare le pulizie» e occuparsi degli allaccamenti! Avete letto correttamente, anche io sentite queste affermazioni ho dovuto farnele ripetere. L'Ufficiale quindi invita l'inquilino ad andare in tale immobile attivandosi per il trasloco. In questa

occasione si presenta anche un fantomatico «Gino» che dichiara di conoscere bene la famiglia e che in fondo si tratta di aspettare solo 2-3 mesi e poi avrebbero liberato l'immobile, per trasferirsi non si sa dove, e trovato una sistemazione. Ovviamente mi oppongo facendo presente che le mensilità impagate sono 16, sono già concessi 2 rinvii a fronte dello sfratto esecutivo, che quanto solo prospettato non dà alcuna certezza e ricordo le condizioni del mio cliente.

Mi altero lo ammetto, mi altero per Paolo e per il poco rispetto nei suoi confronti. In ogni caso attesa la disponibilità del Comune, onde evitare ai minori di essere messi alla porta, viene concesso l'ennesimo rinvio. L'Ufficiale chiede formalmente l'assistenza dei Carabinieri, si sente con il Comandante via telefono.

Nel giorno stabilito mi sono, quindi, nuovamente recata sul posto. Alle ore 10 io, l'Ufficiale giudiziario, il fabbro ed una volante dei Carabinieri con un Appuntato ed un Carabiniere scelto siamo presenti. Sia ben chiaro, nessuno si sente felice di ciò che doveva essere fatto. Il conduttore fa subito capire che non intende muoversi.

L'Ufficiale comincia comunque a dare esecuzione allo sfratto, incaricando il fabbro di sostituire la serratura. Il conduttore, che ora è solo ora, scrivo essere cittadino algerino, si barricata in salotto con la moglie e figli, chiama amici e parenti.

L'ufficiale lo invita a fare le valige, a prendere almeno un cambio per i figli, perché lo sfratto è esecutivo e deve uscire. I Carabinieri tentano di farlo ragionare. Lui si altera, inveisce, si offende perché nessuno lo aiuta, e contesta che l'immobile messogli a disposizione dal Comune non è adatto alle sue esigenze! Si tratta di porzione di trifamiliare in centro a Cassola, messa a disposizione gratis per l'emergenza. Bontà sua comincia a fare le valige, anzi le fa fare alla moglie, finché lui fa ripetute telefonate a numerose persone. Arriva quindi l'assistente sociale, con l'operatrice. E tutti, Carabinieri, Ufficiale giudiziario, operatrice sociale, cominciano a portare fuori questi pacchi. Lui no, lui ha il mal di schiena.

Sono passate due ore da quando ho in mano le nuove chiavi, ma lui si oppone. Non vuole rilasciare l'immobile, non vuole andare in quello messo a disposizione dal Comune e pretende che il Comune gli mandi furgoni per il trasloco. Comprendo che la situazione sta sfuggendo di mano a tutti. I cara-

binieri mi precisano che gli ordini del Comandante sono di fare assistenza, che possono eventualmente obbligarlo il padre, ma non toccare i minori e tanto meno la madre che ha in braccio la più piccola. I bambini vengono invitati ad uscire, e stanno anche alzandosi, quando un ordine «militare» impone loro di non muoversi.

Tutti con pazienza parlano, ragionano, spiegano, si mettono a disposizione, ma loro si tengono i bambini in braccio. Anzi, ad un certo punto, il padre si rende disponibile ad uscire, quando comprende che l'alternativa è l'arresto, ma la madre stringe a sé ancor più i 5 figli. Nessuno si muove, nessuno li tocca, nessuno agisce e loro vincono. L'ufficiale non può che dar atto che lo sfratto non è eseguibile ed io devo restituire, anzi dare, le nuove chiavi al conduttore e lo sfratto viene rinviato al 15 settembre 2012!

Vincono loro, vincono coloro che non pagano, coloro che si beffano di tutti noi, di coloro che non vogliono e non sanno prendersi la responsabilità di far eseguire un ordine del Tribunale di Bassano del Grappa. Sia ben chiaro non ho parlato di stranieri, non voglio nemmeno valutare questo aspetto, non mi interessa ed in questa vicenda è ininfluente, se non per il fatto che, loro, se la staranno ridendo sotto i baffi con soddisfazione. E perdiamo tutti noi, che lavoriamo, studiamo, educiamo i nostri figli all'eguaglianza e paghiamo i nostri debiti. Perde Paolo, che non vede tutelata nemmeno la sua condizione di svantaggio rispetto a tutti noi, e che, è bene precisarlo, paga le tasse sui canoni non percepiti (potrà portarli in detrazione l'anno prossimo) e paga l'Imu. Perde il suo tutore, che sta anticipando di tasca propria i denari necessari alla cura e all'educazione del suo tutelato e che esegue il suo incarico di tutore gratuitamente.

Perde lo Stato italiano che non è riuscito, meglio non ha potuto, e forse non ha voluto, far rispettare la legge. Ho perso soprattutto io che non ho potuto tutelare il mio assistito, la mia dignità personale e professionale di fronte all'arroganza di chi sa che «tanto non mi possono fare niente» e che strumentalizza i propri figli per ottenere i suoi personali risultati.

Abbiamo perso tutti, perché se è stato possibile non eseguire lo sfratto, è stato proprio perché glielo abbiamo permesso, io compresa. Questa è la vera sconfitta.

Avvocato Chiara Pasini,
Bassano
(da *IL GAZZETTINO*, 29.7.'12)

IL PAESE DELLE DEROGHE

Michele Ainis - giurista fine - ha scritto sul *Corsera* (6.8.'12) un articolo che, sulla conformazione «corporativa» dell'Italia, dice più di un trattato. Semplicemente, ha fissato l'occhio su *Leggi d'Italia* e fatto quattro conti sulla base della sua banca dati.

Ha scoperto, così, che il termine «deroga» (insieme ai suoi derivati: «derogabile», «derogato» e simili) figura «per la bellezza di 5.816 volte negli atti legislativi dello Stato, e addirittura 7.334 nelle leggi regionali». Considerando pure i regolamenti e le norme secondarie, il totale fa 19.445.

Ma non è tutto. Dobbiamo agiungervi - sottolinea, esattamente, Ainis - il termine «eccezione» nonché i suoi derivati, «che occhieggia per 7.909 volte nella sola regionale, per 24.386 volte come dato complessivo». Restano infine da sommare le locuzioni del medesimo tenore, tipo «tranne», «eccetto», «a esclusione di»: «altre 19.365 ricorrenze, con una stima approssimata per difetto». In totale, 63.194 deroghe... Conclusione rassegnata e sconcertata (o, più ancora, sconcertante) di Ainis: «Ogni categoria indossa un vestito normativo diverso da quello cucito sulle spalle della categoria gemella. Non c'è più un unico sarto, la legge generale è ormai un ricordo». Per la gioia degli «amici», aggiungiamo noi.

IN G.U.

Fotovoltaico

Il S.O. (n. 145) alla Gazzetta Ufficiale n.59 del 10.7.'12 - Serie generale, pubblica due decreti del Ministero dello sviluppo economico, rispettivamente del 5 e 6 luglio scorsi. Il primo, reca «Attuazione dell'art. 25 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, recante incentivazione della produzione di energia elettrica da impianti solari fotovoltaici (c.d. Quinto Conto Energia)». Il secondo reca: «Attuazione dell'art. 24 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, recante incentivazione della produzione di energia elettrica da impianti a fonti rinnovabili diversi dai fotovoltaici».

www.confedilizia.it
TUTTO SUL BLOCCO SFRATTI

ESEMPIO FERRARA

Anche i Comuni possono risparmiare Ma invece... finanziano i festival musicali

Ferrara Comune, sindaco PD. Senza aumentare le imposte, né le tasse, ha raggiunto un risparmio record: 40 milioni in tre anni (quasi 15 miliardi l'anno delle vecchie lirette). "Se tutti facessero così, - ha commentato, nel riferirne, *ItaliaOggi* (22.8.'12) - addio spread".

Anche i Comuni, dunque, possono risparmiare. Eppure, li sentiamo sempre (e solo) piangere, e recitare la consueta frusta litania: dovremo ridurre i servizi sociali, quelli - ovviamente - a favore di vedove e bambini... Poi, però, persino piccoli Comuni (che sono gli unici che possono casomai lamentarsi, non certo i Comuni medio-grandi) trovano il modo - tutti d'accordo, di sinistra o di destra che siano - di finanziare financo festival musicali, come in Valtidone (provincia di Piacenza): Agazzano 7.500 euro, Gragnano 15.500, Pecorara 9.500, Pianello 7.500, Sarmato 15.500, Nibbiano 4.000, 5.000 euro ciascuno i Comuni di Borgonovo, Calendasco, Castelsangiovanni, Rottofreno, compreso il minuscolo (leghista) Ziano. Naturalmente, in aggiunta alla Fondazione Cassa di risparmio (larga di un contributo di 155mila euro) e alla Camera di commercio (cosa c'entra mai?), che dà 5.000 euro.

Altro che servizi sociali, si spende per far divertire i propri elettori... Eppure, quando si parla di ridurre gli sprechi dei Comuni, tutti piangono e - con qualsiasi maggioranza politica - si riesce sempre a niente, o quasi: per forza, di Comuni ce ne sono di tutti i colori. E tutti, e ciascuno, hanno i propri elettori da far divertire. Ma anni fa, quando le spese locali erano controllate preventivamente (come il presidente della Corte dei conti Gianpaolino ha proposto di fare anche ora), quando mai - a quei tempi - i Comuni organizzavano feste, balli e così via sprecando...?

Ipocrisia

«Le querele dei ricchi a proposito del lusso dei lavoratori paion ipocrisie».

Luigi Einaudi

L'obbligo di autocertificazione nei rapporti tra privati e P.A. non si applica all'attività dell'ufficiale giudiziario

Con nota n. 1170/05-1/2012 il Dipartimento dell'organizzazione giudiziaria del Ministero della giustizia ha risposto ad un quesito - posto dall'Unep (Ufficio notifiche esecuzione protesti) di Torino - circa l'applicabilità dell'art. 15, comma 1, l. n. 185/'11 all'attività dell'ufficiale giudiziario. L'Ufficio in questione domandava, in particolare, se, alla luce della citata disposizione che impone nei rapporti tra privati e Pubblica amministrazione il ricorso ad autocertificazioni o dichiarazioni sostitutive, fosse ancora "possibile continuare a chiedere all'utenza le certificazioni di residenza relative ai destinatari degli atti di notifica o di esecuzione, ai fini della notifica ex art. 143 c.p.c., o quelle di cancellazione o di irreperibilità".

Nella nota il Ministero osserva, preliminarmente, che gli ufficiali giudiziari "svolgono attività prepedetica a quella giudiziaria nonché di esecuzione dei provvedimenti dell'Autorità giudiziaria, attività entrambe regolate dalle norme dei codici di procedura civile e penale". Ciò posto, rileva che "nei codici di rito non si rinvengono norme che consentano al giudice o ai suoi ausiliari di utilizzare autocertificazioni o dichiarazioni sostitutive". Oltre a questo, evidenzia poi, sempre in argomento, che la dichiarazione sostitutiva di certificazione "non ha valore probatorio nel giudizio civile, caratterizzato dal principio dell'onere della prova, considerato che la parte non può derivare elementi di prova a proprio favore, ai fini del soddisfacimento dell'onere di cui all'art. 2697 cod.civ., da proprie dichiarazioni".

Sulla base di quanto precede, la nota si conclude, pertanto, con la risposta, da parte del Ministero, nel senso che il personale dell'Unep, nell'espletamento dell'attività di notificazione e di esecuzione, deve "continuare, come in passato, a richiedere all'utenza la certificazione anagrafica, rilasciata dal Comune di residenza, dei destinatari degli atti".

Ricordiamo che su *Confedilizia notizie* di marzo 2012 è pubblicata un'altra nota (sempre dello stesso Dipartimento e in risposta ad un quesito posto dall'Unep di Venezia) in cui si dispone in merito alle autocertificazioni che gli inquilini sottosfratto possono presentare agli ufficiali giudiziari.

Contro la cementificazione, un progetto di legge per tutelare le coltivazioni

"Ogni giorno il suolo agricolo perde 100 ettari di superficie. «Impermeabilizzati», cioè cementificati, resi inutilizzabili in modo irreversibile. Si tratta spesso di frange urbane o di terreni pianeggianti, che sarebbero in grado di offrire condizioni ideali per le coltivazioni, ma che invece vengono coperte di cemento". Inizia, così, un articolo di *Libero*, del 31.7.'12, nel quale si dà conto del fatto che - proprio per contrastare questo fenomeno di eccessiva cementificazione - il ministro delle Politiche agricole, alimentari e forestali, Catania, ha messo a punto un progetto di legge in materia di valorizzazione delle aree agricole e di contenimento del consumo di suolo. Diverse sono le norme che il pezzo giornalistico riferisce essere contenute in questo progetto: tra queste, si segnala, in particolare, quella che determina "l'estensione massima di superficie agricola edificabile nazionale, con le Regioni che, a loro volta, la stabiliscono su scala regionale e la ripartiscono tra i Comuni", e quella che sopprime la possibilità per gli enti locali di utilizzare una quota dei proventi dei titoli edili per il finanziamento delle spese correnti.

La Confedilizia - che si è complimentata con il ministro Catania già in occasione di una sua intervista sul tema, pubblicata il 22.4.'12 su *la Stampa*, e che da tempo denuncia lo spreco di territorio e di sottrazione di terreno - non può che accogliere con favore una tale iniziativa che mira, all'evidenza, ad interrompere quel circolo vizioso in base al quale i Comuni prevedono negli strumenti informativi la determinazione d'uso di terreni agricoli in terreni edificabili per ricavarne, così, risorse con l'imposizione dell'IMU. Tuttavia, per correggere le scelte urbanistiche operate dai Comuni, sarebbe anche auspicabile stabilire che l'Imu sulle aree fabbricabili non possa essere pretesa per terreni dichiarati edificabili, ma che sono tali solo formalmente (in relazione agli indici di fabbricabilità stabiliti) e che edificati non saranno mai (molte volte, perché l'edificabilità dipende addirittura da piani di iniziativa pubblica). Ma contro la potente lobby dei Comuni, riuscirà a fare qualcosa il ministro Catania? Ne dubitiamo.

GIURISPRUDENZA CASA

Singolo condòmino e decoro architettonico

Importante precisazione della Cassazione (sentenza n. 14474/'11, inedita) a proposito di un problema che molte volte singoli condòmini si pongono. "Ciascun partecipante al condominio di edifici - ha detto la Suprema Corte - può agire in giudizio per la tutela del decoro architettonico della proprietà comune, sicché nel relativo giudizio non è necessaria la presenza in causa di tutti i condòmini, nè del condominio."

Rumore, disturbo, accertamento

"Ai fini della configurabilità della contravvenzione di cui all'art. 659 cod. pen., l'attitudine dei rumori a disturbare il riposo o le occupazioni delle persone non va necessariamente accertata mediante perizia o consulenza tecnica, ma ben può il giudice fondare il suo convincimento su elementi probatori di diversa natura, quali le dichiarazioni di coloro che sono in grado di riferire le caratteristiche e gli effetti dei rumori percepiti, sì che risulti oggettivamente superata la soglia della normale tollerabilità". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 20954/'11, inedita) in una fattispecie relativa all'accertamento della natura molesta della musica riprodotta ad alto volume e di notte in un "disco pub", nonchè degli schiamazzi degli avventori dello stesso, mediante la testimonianza resa dagli inquilini dello stabile in cui era sito il locale".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

GIURISPRUDENZA CASA

Recesso del conduttore e prelazione

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

Parti comuni, vale il primo atto di trasferimento

«Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 cod. civ., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni (nella specie, portico e cortile) risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni». Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 11812/11, inedita.

Amministratore condominiale e resistenza in giudizio

Perfetta puntualizzazione della Cassazione (sent. n. 14589/11, inedita) in materia di legittimazione degli amministratori a resistere in giudizio. «L'amministratore di condominio cessato dalla carica – ha detto la Suprema Corte – conserva una limitata legittimazione passiva a resistere alle pretese fatte valere nei confronti dell'ente di gestione, in forza di una «prorogatio» dei poteri che si esaurisce con la nomina del nuovo amministratore. Pertanto, successivamente a tale evento, l'amministratore cessato e sostituito non ha l'obbligo né il potere di costituirsi in giudizio per difetto dell'interesse a contraddire, permanendo a suo carico solo l'obbligo di dare notizia al nuovo amministratore delle pretese azionate in giudizio, mediante comunicazione dell'atto notificato, attesa la conservazione di un dovere di diligenza, anche dopo l'estinzione del mandato, in relazione ai fatti verificatisi nell'epoca di operatività del mandato stesso o comunque ad esso collegabili».

Uso della cosa comune e sua destinazione

«In tema di condominio negli edifici, il disposto dell'art. 1102 cod. civ., secondo cui ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune un'utilità più intensa o anche semplicemente diversa da quella ricavata eventualmente in concreto dagli altri comproprietari, purché non ne venga alterata la destinazione o compromesso il diritto al pari uso, presuppone però che l'utilità, che il condòmino intenda ricavare dall'uso della parte comune, non sia in contrasto con la specifica destinazione della medesima». Nella specie, la Suprema Corte ha confermato (sent. n. 12510/11, inedita) la sentenza di merito che aveva escluso la liceità della collocazione, da parte di un condòmino, di scivoli permanenti sopra un marciapiede per permettere l'accesso di autovetture al locale ad uso negozio di sua proprietà, dal medesimo utilizzato come box auto, così immutando la destinazione del marciapiede, avente per sua natura come funzione tipica quella di consentire il sicuro transito dei pedoni.

Ricorso all'assemblea e all'Autorità giudiziaria

«In tema di condominio degli edifici, l'art. 1135 cod. civ. prevede (ha detto la Cassazione, sent. n. 15689/11, inedita) la facoltà del ricorso all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ma «senza pregiudizio» del ricorso all'Autorità giudiziaria e, pertanto, non subordina il diritto alla tutela giurisdizionale al preventivo ricorso all'assemblea».

Giardino, area destinata a parcheggio

«La delibera assembleare di destinazione a parcheggio di un'area di giardino condominiale, interessata solo in piccola parte da alberi di alto fusto e di ridotta estensione rispetto alla superficie complessiva, non dà luogo ad una innovazione vietata dall'art. 1120 cod. civ., non comportando tale destinazione alcun apprezzabile deterioramento del decoro architettonico, né alcuna significativa menomazione del godimento e dell'uso del bene comune, ed anzi, da essa derivando una valorizzazione economica di ciascuna unità abitativa e una maggiore utilità per i condòmini». Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 15319/11, inedita).

Godimento dell'immobile e autoriduzione del canone

«Il conduttore di un immobile – ha detto la Cassazione nella sentenza n. 13887/11, inedita – non può astenersi dal versare il canone, ovvero ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, quand'anche tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti». La Suprema Corte ha aggiunto che, inoltre, per il principio «inadimplenti non est adimplendum», la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

COSTUME

T-shirt
e l'Italia
in vendita

Sono andate a ruba, nell'estate, delle magliette speciali, con scritte scherzose e provocatorie, ma sempre con un occhio alla società. T-shirt con il marchio «Made in italiano. Since 1861», sotto il quale si nasconde un gruppo di giornalisti ed esperti di comunicazione della capitale.

Alvise Losi ne ha riferito su *Libero* (18.8.'12), descrivendone anche una: il tricolore raffigurato come un codice a barre, con la scritta: «perché l'Italia è un Paese in vendita e così le persone: siamo tutti a sovranità limitata».

SEGNALAZIONI

Locali storici d'Italia. Guida 2012, Associazione Locali Storici d'Italia ed., pp. 272

La nuova edizione – dell'apprezzata guida che illustra ben 256 alberghi, ristoranti, trattorie, pasticcerie, confetterie, negozi e caffè letterari – è dedicata alle stirpi più longeve che sono al timone dei locali storici d'Italia da cinque fino a sette generazioni.

Il pozzo della disperazione di Roberto Crepaldi, Guiglia editore in Modena, pp. 398

Storia avvincente del rapimento di una giovane nobile nell'Italia di fine 1600, dominata dalla «briconeria» che viene descritta dall'autore con immagini potenti. Nel finale, il salvataggio dell'ostaggio si lega alla salvezza di un'anima.

Einaudi al «Corriere»

La lunghissima e fervida collaborazione di Luigi Einaudi con il maggiore quotidiano nazionale è documentata nei due ricchi tomi intitolati *Luigi Einaudi e il «Corriere della Sera» 1894-1925*, curati da Marzio Achille Romani (Fondazione Corriere della Sera ed., pp. CLXXIV + 2.386). Con abbondanza di introduzioni, note e strumenti di lettura sono pubblicate decine e decine di articoli einaudiani, specie su temi quali l'economia, il fisco, la finanza, insieme con un'ampissima scelta del carteggio fra Einaudi e Luigi Albertini, direttore del quotidiano.

FUTURO DEI GIOVANI, UN AUREO VOLUMETTO



Marco Reggio e Manuela Tulli, due giornalisti, hanno dato alle stampe (ed. Ecri) un aureo volumetto (titolo: *Futuro fragile*) che - pur concretissimo - si legge tutto d'un fiato, per la varietà degli argomenti e per come essi sono trattati (meglio, approfonditi).

La miglior presentazione di cosa questo testo sia, e voglia essere, la fanno gli stessi autori, nella loro "premessa": nella convinzione che "gli unici capaci, per innata forza vitale, di pensare ed inventare un futuro" sono i giovani, "questo libro - scrivono - vuole provare ad immaginare il domani tenendo fisso l'obiettivo su un mondo che è al tempo stesso oggetto e soggetto di enormi trasformazioni".

"Uscita in (in)sicurezza", "Il lavoro che manca", "Una casa da sogno", "Un mondo a parte. A cominciare dalla scuola", "I giovani, il denaro, le banche. Mondi lontani?", "L'altra faccia della medaglia": questi gli eloquenti titoli dei vari capitoli. In quello sul problema della casa, ampia intervista al Presidente federale (oltre che al Segretario generale del Sicut, Piran).

Libertà e verità

«Lo stato liberale vuole la verità, la incarna, la persegue attivamente; ma alla domanda *quid est veritas?* sa che bisogna rispondere: verità è quella di cui è lecito ad ogni momento dimostrare l'errore».

Luigi Einaudi

La forza del mattone

«Quando si muovono i mattoni, tutto si muove».

Luigi Einaudi

La verità sulle tasse delle case

l'intervento

TASSA SULLA CASA TROPPO PESANTE. DA PAESE INCIVILE

Corrado Sforza Fogliani*

Per le tasse sulla casa è ora di fare chiarezza. Non è tollerabile che continuiamo a correre dati incontrollati, che - pur lontani dal vero - fanno opinione, influenzano la classe politica (o fanno da pretesto a questa per continui aggravii). Il governatore di Bankitalia in un'audizione in Parlamento del 30 agosto 2011 dichiarava: «Tra i Paesi europei, l'Italia è caratterizzata da un'imposizione sulla proprietà immobiliare relativamente bassa». Nel discorso del premier al Senato, quell'imposizione diventava «particolarmente bassa» (che non è la stessa cosa). Poco tempo fa il ministro Passera faceva presente che la fiscalità immobiliare era, sempre prima della manovra Monti di dicembre, «enormemente più leggera» rispetto a «qualsiasi altro Paese». Ora, sul *Giornale* Francesco Forte, ha scritto: «Non è vero che l'Italia prima del passaggio dall'Ici all'Imu in versione Monti-Pd, avesse una tassazione patrimoniale degli immobili "troppo bassa" rispetto

alla media dei Paesi industriali: nel 2010 la pressione era al 2,4% del Pil contro la media Ocse dell'1,9%. Grilli dice che il 2010 è falsato da imposte straordinarie. Ma anche nel 2009 la tassazione patrimoniale era al 2,7% del Pil e negli anni precedenti al 2% (Ocse 1,9%). La Germania ha una pressione patrimoniale solo dello 0,8-0,9% e non tassa il reddito presunto della prima e seconda (o terza) casa. Francia e Usa alzano la media Ocse, con una pressione maggiore al 3% perché colpiscono anche i patrimoni non immobiliari con un tributo generale sulle proprietà». Secondo Eurostat il nostro Paese aveva - prima dell'insediamento del governo Monti - un livello di tassazione sugli immobili in linea con gli altri Paesi europei: l'esatto opposto di quel che s'è detto, e che la classe politica crede. È passato un messaggio assolutamente non corrispondente alla realtà che ha determinato nel settore immobiliare una situazione dagli effetti dirompenti, basata com'essa è anche sul ripudio del civile principio che un bene non può essere tassato oltre il reddito che produce. Con i «messaggi» addomesticati alla gente, con il disordine fiscale, con una tassazione incivile prima ancora che basata su falsi presupposti, in una democrazia non si va lontano. Urge provvedere e tornare all'equilibrio fiscale.

**Presidente di Confedilizia*

da *il Giornale*, 8.7.12

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

Sezioni Unite: poteri gestori dei comproprietari sulla cosa comune locata

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con sentenza n. 11135 del 4.7.'12, hanno risolto il contrasto giurisprudenziale esistente in merito alla controversa questione relativa all'ampiezza dei poteri di ciascun comproprietario nella gestione della locazione della cosa comune, locata da un solo comproprietario (cfr. Cn dic. '10 in merito all'ordinanza di rimessione).

La Corte - dopo aver ricordato che in tema di legittimazione del comproprietario non locatore ad agire direttamente per l'esercizio dei diritti e dei poteri contrattuali derivanti dalla stipula del contratto da parte di altro comproprietario vi sono ben tre diversi orientamenti della giurisprudenza di legittimità (mandato senza rappresentanza-esercizio diretto da parte del mandante non locatore comproprietario del diritto ad esigere la quota del canone corrispondente alla titolarità del diritto reale pro quota; gestione utile nell'interesse comune con esclusione di qualsiasi interferenza del non locatore comproprietario nell'esercizio dei diritti contrattuali; equivalenza dei poteri gestori dei comproprietari in ordine al bene comune anche quando uno solo dei comunisti ne abbia trasferito il diritto di godimento) - effettua un'attenta disamina dei tre diversi orientamenti anzidetti, illustrandone in modo analitico sia gli elementi comuni sia quelli in contrasto.

Alla fine, le Sezioni Unite, risolvendo la questione, hanno affermato il seguente principio di diritto: "La locazione della cosa comune da parte di uno dei comproprietari rientra nell'ambito di applicazione della gestione di affari ed è soggetta alle regole di tale istituto, tra le quali quella di cui all'art. 2032 cod. civ., sicché, nel caso di gestione non rappresentativa, il comproprietario non locatore potrà ratificare l'operato del gestore e, ai sensi dell'art. 1705, seconda comma, cod. civ., applicabile per effetto del richiamo al mandato contenuto nel citato art. 2032 cod. civ., esigere dal conduttore, nel contraddittorio con il comproprietario locatore, la quota dei canoni corrispondenti alla quota di proprietà indivisa".

COSTUME

Poliamorosi e proprietà

Poliamorosi, cioè adepti del poliamore. Cioè persone che vivono un'intimità sessuale durevole di gruppo. Non vanno confusi con gli scambisti, nè identificati con le più banali e datate "coppie aperte". Le relazioni poliamorose sono strutturate e si prolungano nel tempo.

Così Rodolfo Casadei sul periodico cattolico *Tempi* (22.8.'12). Che riporta nel suo documentato pezzo anche quanto scrive un utente del sito Polyamour.info: "La monogamia istituzionalizzata come la pratica la nostra civiltà da più di duemila anni è la chiave di volta del sistema imperialista nel quale viviamo, quello del capitalismo che è sfruttamento dell'uomo da parte dell'uomo. La monogamia istituzionalizzata rappresenta l'istituzionalizzazione di una società della proprietà privata a danno della vera solidarietà e della condivisione, a cominciare dall'aspetto proprietario dell'amore e dei sentimenti, con il quale si sancisce una restrizione in materia e in cambio si riceve il diritto di possesso sul proprio coniuge".

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

1 Ottobre 2012 - Lunedì

Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico

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

Ici - Presentazione dichiarazione

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

16 Ottobre 2012 - Martedì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

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

31 Ottobre 2012 - Mercoledì

Tosap - Versamento rata

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

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

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

TASSE ALTE ED EVASIONE

Oltre che falso l'argomento secondo cui non si possono ridurre le tasse se non si riduce prima l'evasione, ha anche il difetto di fare distogliere lo sguardo dalla principale causa del regime di tasse alte: la presenza di un amplissimo stuolo di *rent-seekers*, di cercatori e percettori di rendite che campano di spesa pubblica, che prosperano grazie a un sistema pubblico che combina alti costi di mantenimento e, soprattutto in certe zone del Paese, l'erogazione di servizi scadenti. È lì che si annidano i più strenui difensori del regime di tasse alte. La contrazione della spesa pubblica e, con essa, dell'area della rendita, brulicante, per usare una vecchia espressione di Paolo Sylos Labini, di «topi nel formaggio», è l'unica strada possibile per ridurre la pressione fiscale. Ma è anche una strada politicamente molto impervia.

(A. Panebianco, *Troppi topi nel formaggio*, Corsera 25.7.'12)

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - OTTOBRE 2012

10 Ottobre 2012 - Mercoledì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di la-

voro domestico contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione deve essere predisposto in duplice copia il prospetto paga.

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

Più ecologia meno spese per la Confedilizia

Ai richiedenti
l'invio per e-mail del notiziario
sarà inviata una preziosa pubblicazione.

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

GIURISPRUDENZA DI MERITO

Niente sospensione pulizia scale

Tribunale Civile di Padova – Ord. 25 luglio 2012 – Est. Santel –

È illegittima (in quanto eccede dai poteri discrezionali dell'assemblea condominiale, violando diritti del singolo condomino sui quali la legge non consente ad essa di incidere) e va, pertanto, sospesa la delibera con cui venga decisa la sospensione di un servizio essenziale per la regolarità della gestione delle cose comuni, quale quello di pulizia delle scale. (C.c., art. 1157) (1)

(1) Nel senso che sono nulle le delibere assembleari caratterizzate da un oggetto impossibile o illecito, ossia quelle con cui l'assemblea condominiale abbia statuito su materie che non rientrano nella sua competenza, ovvero violando diritti individuali sui quali la legge non consente a essa di incidere v. Cass. civ., sez. II, 22 novembre 2002, n. 16485, in *Arch. loc.* 2005, 194.

Delibera sospesa, non c'è reclamo

Tribunale civile di Messina – Sez. I, Ord. 9 febbraio 2012 – Pres. Bonanzinga – Est. Bonfiglio –

Non è soggetta a reclamo l'ordinanza con cui il giudice abbia sospeso, ai sensi dell'art. 1157 c.c., la delibera adottata dall'assemblea condominiale. (C.c., art. 1157) (1)

(1) Ampi riferimenti giurisprudenziali in motivazione.

Condominio minimo, giurisdizione volontaria

Tribunale civile di Messina – Sez. I, 30 marzo 2012, n. 706 – Est. Bonfiglio –

Anche nel caso di condominio c.d. minimo (composto cioè da due soli partecipanti), qualora non si prendano i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si formi una maggioranza o la deliberazione adottata non venga eseguita, il partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria nelle forme della giurisdizione volontaria ai sensi dell'art. 1105, comma 4 c.c., e non invece seguendo la via della giurisdizione contenziosa; ne consegue che non sono proponibili, relativamente all'amministrazione delle cose comuni, né azioni giudiziarie di tipo contenzioso né, prima che sia stata sollecitata e provocata una deliberazione dell'assemblea dei comproprietari, alla quale spetta ogni determinazione al riguardo, indipendentemente dal carattere (necessario, utile o volutuario) delle spese di cui si tratta, azioni giudiziarie di tipo non contenzioso. (1)

Il principio per cui, in ipotesi di condominio minimo, è applicabile l'art. 1105 c.c. che stabilisce le regole di amministrazione della cosa comune, è acquisito – tra le altre – da Cass. civ., sez. II, 19 luglio 2007, n. 16075, in *Arch. loc.* 2008, 48 e Cass. civ., sez. II, 30 marzo 2001, n. 4721, ivi 2001, 530.

Le sentenze per esteso sono in via di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

Perché la patrimoniale è solo demagogia

Lettera Firmata

Roma

SONO un benestante. E non evado. Uno che verrebbe colpito dalla famosa patrimoniale tanto evocata da politici e sindacati. Anche se poi non si comprende quale sarebbe la base impositiva. Né si comprende se si tratta di un prelievo straordinario o di una nuova imposta ordinaria (nella quale confluirebbero l'Imu e i bolli sui conti deposito titoli ad esempio?). Tutto si può fare ci mancherebbe se si tratta di salvare il Paese dal ricatto degli hedge fund e dallo spread. Non si tratta di volersi sottrarre. Anzi. Ma una imposta ha senso e viene compresa dai cittadini se viene restituita sotto forma di servizi o di beni pubblici. Invito i cittadini romani a recarsi alla stazione della metropolitana di Conca d'Oro della nuova famigerata linea b1. Una enorme colata di cemento, una immensa stazione senza senso, che forse è da attribuire più ai costi della politica che alla voce servizio ai cittadini. Se la spending review non diventa buona amministrazione non ci sono patrimoniali che tengano.

da la Repubblica, 19.8.'12

“Il signor aggiustatutto è il mestiere della crisi”

“Si riusa tutto, sempre di più”. Così inizia un articolo pubblicato su *la Repubblica* del 12.7.'12, nel quale si evidenzia come ultimamente, per via della crisi, nel nostro Paese si stia assistendo ad un vero e proprio “boom delle riparazioni” e, con esso, alla diffusione del mestiere dell’“aggiustatutto”. Con la conseguenza che oggi – si legge nell’articolo – “non si butta più niente”.

Per dare la misura di questa tendenza, nel pezzo giornalistico vengono intervistati anche diversi riparatori: tutti concordi nel sostenere che, rispetto a qualche tempo fa, la gente, pur di non essere costretta a fare nuovi acquisti, accetta di spendere di più in riparazioni. L'esempio che viene portato da uno degli intervistati è emblematico: i suoi clienti, oramai, sono disposti a pagare, per aggiustare il proprio elettrodomestico, più della metà di quanto effettivamente valga.

Debiti

«Non far debiti se non per cose necessarie è un dovere».

Luigi Einaudi

Dibattito

«Il Paese si difende con l'aperto dibattito delle idee».

Luigi Einaudi



Passa questo notiziario
ad un amico

iscrivi un tuo amico
alla Confedilizia

L'UNIONE FA LA FORZA

Uso diverso, le modifiche del Codice del turismo non hanno effetto retroattivo

Su *Confedilizia notizie* dell'ottobre 2011 avevamo rilevato – adeguatamente argomentando – che le modifiche apportate dal Codice del turismo (art. 52, d.lgs. n. 79/'11) alla durata di alcune fattispecie di locazioni ad uso diverso dall'abitativo dovessero ritenersi applicabili solo con riferimento ai contratti stipulati a partire dalla data di entrata in vigore del provvedimento.

A confermare la suddetta interpretazione ha ora provveduto una sentenza della Corte di Cassazione (la n. 8558 del 29.5.'12), che ha per l'appunto affermato che le disposizioni di cui al citato art. 52 non hanno effetto retroattivo.



Diploma che viene rilasciato a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori, firmato in originale dal Presidente confederale e dal responsabile del CORAM-Coordinamento Registro Amministratori delle Confedilizie locali

Lo scandalo dei Consorzi di bonifica

“A guardare i numeri sembra di vivere non in Italia ma in un paese tropicale, con paludi. I Consorzi di bonifica vengono istituiti nel 1953, da un regio decreto, negli anni dell'Agro pontino da bonificare. A ottant'anni di distanza ce ne troviamo ancora 91, ognuno con un consiglio dei delegati, un presidente, un collegio dei revisori dei conti. Enti pubblici con funzioni che già svolgono le Regioni, le Province e i Comuni, e in alcuni casi anche società specifiche (come l'Ardis, l'Agenzia regionale per la difesa del suolo, della regione Lazio)”.

E' quanto scrive *il Giornale*, in un articolo del 31.7.'12.

Mediazione civile: prorogate al 31.12.'12 le autorizzazioni a trattare i dati sensibili

Il Garante della privacy ha prorogato al 31.12.'12 le due autorizzazioni rilasciate nel 2011 con le quali ha fissato i principi e le misure per il corretto trattamento dei dati sensibili e giudiziari da parte degli organismi di mediazione civile, sia pubblici sia privati.

La prima autorizzazione concerne gli organismi privati di mediazione che trattano i dati di natura sensibile delle parti coinvolte nella controversia oggetto di conciliazione. La seconda riguarda i dati giudiziari e autorizza gli organismi di mediazione pubblici e privati, il Ministero della giustizia e gli enti di formazione per la mediazione a trattare tali tipi di dati per la verifica dei requisiti di onorabilità di mediatori, soci, associati, rappresentanti degli organismi e degli enti privati.

CAPACITÀ GIURIDICA PER I CONDOMINII
SIGNIFICA TRASPARENZA PER I CONDOMINII

Intervista al Presidente Sforza Fogliani: sono la caduta dell'acquisto per investimento e progressività porta all'espresso

“Dipendono entrambi dalla penalizzazione dell'affitto della sola proprietà diffusa” – La cedolare è complicata e progressività porta all'espresso

Da dove cominciamo, Presidente, per questa intervista – per così dire – “interna”, che Le chiede l'Ufficio stampa confederale?

Cominciamo dalla situazione in essere. Caratterizzata dalla caduta verticale della richiesta di immobili per investimento e dal carico degli sfratti. Due fenomeni figli della stessa madre: la penalizzazione dell'affitto, scientificamente portata avanti in questi ultimi mesi, a carico peraltro della sola proprietà diffusa. Nessuno acquista più per ritrarne un reddito, anzitutto. E poi, chi ha bisogno di vendere per pagare le tasse, cerca di vendere un immobile libero. In questa situazione, nessuno tiene più in casa un inquilino moroso anche per qualche mese, come avveniva finora.

Ma allora, la cedolare non funziona?

Funziona fin troppo, per come è nata: complicata all'inverosimile, quando la sua caratteristica avrebbe dovuto essere esattamente opposta. Chi vuole optare per la cedolare, deve oggi rivolgersi ad una nostra sede, non può fare da sé. Ed anche molti professionisti lo riconoscono, e indirizzano alla più vicina sede territoriale della Confedilizia (oltre 200, in tutta Italia). La cedolare andrebbe semplificata, andrebbe ricondotta ad essere una vera e propria tassa piatta, come doveva essere. Allora, funzionerebbe ben di più, anche se quest'anno già si è notato un maggior ricorso alla cedolare rispetto all'anno scorso, quando molti hanno rimandato la scelta.

La convenienza c'è nella maggior parte dei casi, proprio perchè si è riusciti a tenerla indenne dalla forsennata campagna di penalizzazione dell'affitto di cui s'è detto. E poi, c'è la sua funzione di emersione del nero: i contratti nuovi al posto di contratti non regolari hanno potuto essere stipulati col nuovo anno.

E le luci? Di luci, non ce ne sono proprio, Presidente?

Ce ne sono, e dobbiamo darne atto al Viceministro Ciaccia. Il Piano città contenuto nel decreto sviluppo va nella direzione giusta: quella, essenzialmente, del recupero e del riutilizzo, rispetto alle nuove costruzioni. E' una gran cosa, una scelta che ci voleva (magari fosse stata fatta prima...). Anche le agevolazioni per le ristrutturazioni sono un'altra luce, coerente con l'impostazione sostanziale del Piano città. Semmai, è incoerente con il disegno di favorire la ristrutturazione, la ricordata, pericace politica di penalizzazione dell'affitto condotta dai responsabili delle politiche fiscali (fino a tassare le stesse spese, ridicolmente ridotte alla percentuale forfettaria del 5 per cento...). C'è stato, bisogna dirlo, un chiaro scollamento fra Ministeri, le politiche abitative non sono state decise da chi ne ha (ufficialmente) la responsabilità. Ed è grave, perchè le ristrutturazioni hanno sempre avuto, negli anni, questa caratteristica: quella di servire a riattare, e a rendere così affittabili, unità immobiliari tenute a disposizione solo forzatamente (a nessuno piace pagare tasse e avere un appartamento, o un negozio, vuoto).

Ancora sulla parziarietà dell'...

Abbiamo già riferito su queste colonne (cfr. *Cn* nov. '10) di come la Corte di Appello di Roma, con la sentenza n. 2729 del 23.6.'10, si sia posta in aperto contrasto con quanto affermato dalle Sezioni Unite della Cassazione nella nota pronuncia n. 9148 dell'8.4.'08, che – risolvendo un conflitto sorto in giurisprudenza rispetto alla responsabilità solidale o pro quota dei condòmini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio – avevano ritenuto legittimo, facendo propria la tesi minoritaria, il principio della parziarietà, ossia della ripartizione tra i condòmini delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio in proporzione alle rispettive quote (cfr. *Cn* mag.'08).

In argomento, segnaliamo, ora, altre due decisioni di merito che si discostano dall'interpretazione fornita dalle Sezioni Unite: una è datata

16.2.'12, ed è stata emessa dal giudice di pace di Salerno; l'altra è la n. 3815 del 12.5.'12, ed è stata pronunciata dal Tribunale di Napoli.

Nella prima, il giudice onorario osserva che l'applicazione del principio della parziarietà produce – “senza alcuna valida giustificazione” – un singolare “aggravamento di costi ed oneri per il creditore” e, dunque, “uno spreco di risorse economiche anche collettive”, tali da porre “seri dubbi” in ordine alla sua legittimità costituzionale. Ciò posto, precisa, tuttavia, che tale questione, “pur essendo non manifestamente infondata”, non è rilevante ai fini della decisione del caso posto alla sua attenzione: un'opposizione ad una richiesta di pagamento di una somma liquidata a titolo di risarcimento per danni da infiltrazioni. Questo perchè il principio sancito dalle Sezioni Unite si riferisce “esclusivamente” alle ob-

ente di Confedilizia

o fenomeni collegati estimenti e il carico degli sfratti

o, scientificamente portata avanti, a carico peraltro
icata all'inverosimile - Il concorso di patrimonialità
pprio surrettizio a doppio titolo

A proposito di negozi, qual è la situazione?

E' quella degli uffici... Fin che per localarli si dovrà fare applicazione di una legge - quella dell'equo canone, di più di 50 anni fa - che il premier Monti criticava già nel '98, non si andrà mai da nessuna parte. La normativa è tuttora da soviet, e il provvedimento sulle liberalizzazioni neanche l'ha sfiorata, ignorando ogni nostro richiamo. Industriali e commercianti soffiano sul vento della libertà solo se spirano in casa d'altri. Anche qua, una parola di elogio per il Viceministro Ciaccia: ma il suo tentativo in favore di una timida (e controllata) liberalizzazione è andato a vuoto, soffocato da potenti lobby interessate a far sì che nulla cambi, a protezione di posizioni di rendita e a scapito delle nuove generazioni. Lo sfratto, dilaga per questo.

Una parola per la tassazione immobiliare.

E' caratterizzata, da noi, in un modo patrimoniale che non ha paragoni, perlomeno in tutta Europa. Ed è stata aggravata in modo intollerabile sulla base dell'erroneo presupposto (ormai smascherato, specie dopo i dati Eurostat) che essa fosse da noi più lieve che altrove, prima della manovra Monti di dicembre. Di fatto, si è perso ogni civile principio di collegamento col reddito (principio imposto ai politici, invece, dalla Corte costituzionale in Germania). Se a questo si aggiunge poi la constatazione che tutto ormai viene ricondotto alla progressività (a cominciare dalle addizionali), è

facile concludere che la via dell'espropriazione surrettizia è trionfalmente sposata: la patrimonialità e la progressività concorrono entrambe a questo risultato, a doppio titolo. Piero Ostellino, l'ultimo vero difensore dello Stato liberale, ha scritto che questo Governo "si ispira ad un regime di socialismo reale". Un'affermazione che fa molto pensare, la redistribuzione dei patrimoni attraverso il fisco e la discriminazione della proprietà diffusa rispetto a Siig, Sinq ecc. (locupletate di agevolazioni per 500 milioni circa all'anno), sono due facce della stessa medaglia.

Però, Presidente, ci sono degli osservatori che fanno previsioni rosee...

A chi ha degli immobili da vendere, queste previsioni fanno piacere. Per adesso, si registra solo un tonfo nelle compravendite che non ha precedenti. Non parliamo dell'affitto (con i relativi effetti sociali). Il calo dei prezzi ci potrà essere solo in certi casi, quelli di chi è costretto a vendere, gli attuali sono infatti - nella generalità - prezzi incomprimibili, se non a patto di perderci. Un vero mercato si potrà avere solo quando l'imposizione fiscale, oggi smodatamente squilibrata a carico dell'immobiliare (perlomeno quello della proprietà diffusa), sarà riequilibrata. E il mercato (anche quello dell'affitto) lo fa la proprietà diffusa, non certo le società pur fiscalmente privilegiate.

(a cura di Alessandra Egidi-
Ufficio stampa Confedilizia)

le obbligazioni condominiali

bligazioni scaturenti da contratto stipulato dall'amministratore "in nome e nell'interesse dei condomini e nei limiti delle facoltà conferitegli", e quindi non è applicabile alle fattispecie "in cui la responsabilità del condominio è di natura extracontrattuale" e per le quali, pertanto, non è in discussione l'applicazione del principio della solidarietà.

Insomma, il giudice di pace di Salerno non solo chiarisce - circoscrivendolo - l'ambito di operatività del principio della parziarietà; fa di più: afferma *expressis verbis* che l'interpretazione delle Sezioni Unite presenta evidenti profili di illegittimità; profili, di cui la Consulta non può essere investita solo perché, nella circostanza, la natura del contenzioso non lo consente.

Venendo alla sentenza del Tribunale di Napoli, in essa viene sostenuto, invece, che è onere del condomino, "al quale venga richiesto

l'adempimento dell'intero" debito condominiale "e che intenda avvantaggiarsi della limitazione di responsabilità verso terzi", indicare, in sede di opposizione, "entro quali limiti" il titolo debba ritenersi inefficace nei suoi confronti e quale sia l'identità dei condebitori non raggiunti dall'azione esecutiva intrapresa dal creditore. Ciò, in analogia con quanto osservato - in tema di responsabilità degli eredi per le obbligazioni ereditarie - dalla giurisprudenza.

E' evidente, però, come una tale affermazione strida fortemente con la natura intrinsecamente parziaria dell'obbligazione condominiale sostenuta dalle Sezioni Unite, giacché ove il condomino, in sede di opposizione, non fornisce al creditore le predette informazioni, troverebbe applicazione quel principio di solidarietà passiva escluso, in radice, dalla citata sentenza n. 9148/08.

LA PATRIMONIALE NON SERVE

La patrimoniale non serve a ridurre il debito. Parola di Alberto Alesina e Franco Giavazzi (*Corsera* 12.8.'12).

I due economisti hanno fatto presente nel loro articolo che bisogna diffidare di chi propone imposte patrimoniali per ridurre il debito pubblico: senza crescita, una patrimoniale ridurrebbe il rapporto debito-Pil per qualche anno e basta. Poi, le stesse persone che chiedono oggi la patrimoniale, tornerebbero a invocare una nuova patrimoniale. Alesina e Giavazzi richiamano il precedente delle privatizzazioni attuate alla fine degli anni '90 e sottolineano, ancora una volta, che occorre agire sulla crescita, ma che questa può ripartire solo riducendo la spesa pubblica e, con essa, la pressione fiscale.

Patrimoniale in California

"Patrimoniale in California", titolano - e scrivono - i giornali. E il messaggio che passa, è questo: che anche negli Stati Uniti si istituisce una patrimoniale. Vai a vedere, però, cos'è esattamente, e scopri che il governatore democratico Jerry Brown propone un aumento delle tasse sui californiani che guadagnano più di 250mila dollari l'anno. Tutt'altra cosa, dunque, da quella che viene proposta da noi, e che prescinderebbe dal (civile) principio che ad essere tassato deve essere il reddito (e non il patrimonio, e anche se non dà reddito). È la via (lasciamo stare il discorso aliquote, ed i parametri: è un altro discorso) seguita dal Governo Berlusconi (che ha imposto, appunto, un contributo straordinario a carico dei percettori dei maggiori redditi).

Finiamo, comunque, il discorso patrimoniale, come sarebbe qua da noi. Nel 2006, Prodi pose l'asticella a 500mila euro (*Panorama*, 22.8.'12). Oggi, il riferimento quantitativo sarebbe cambiato. Ma della sua deducibilità o meno, non si parla. Dimenticando due cose: che l'indeducibilità dell'Ici (come dell'Imu, ovviamente) non è un dato acquisito come legittimo, perché non ha ancora subito alcun esame, nel merito, da parte della Corte costituzionale. E che anche la patrimoniale del '47 (che oggi si sommerebbe al contributo straordinario di Berlusconi) non subì alcun scrutinio costituzionale da parte della Consulta (che, all'epoca, non c'era ancora).

Contro gli sprechi un'Agenzia delle Uscite

Lo Stato investe 2.865 milioni nella lotta all'evasione (ed è una cifra largamente per difetto perché non comprende la Guardia di Finanza e la magistratura) e appena 500 milioni per contrastare sprechi e corruzione. Nel 2010 la Corte dei Conti ha recuperato solo 295 milioni di danni erariali, mentre l'Agenzia delle Entrate porta a casa 10-12 miliardi (anche se le cifre sono un po' ottimistiche perché includono i semplici errori nelle dichiarazioni).

Ecco quindi che un quartetto di parlamentari (Rossi, Fistarol, Musso e Leddi) ha presentato un disegno di legge delegata affinché il Governo istituisca un'Agenzia delle Uscite, senza oneri aggiuntivi per lo Stato, ma semplicemente redistribuendo mezzi e persone già altrimenti impegnati.

La nuova Agenzia avrebbe il potere di richiedere alle amministrazioni la comunicazione di tutti i dati utili per il monitoraggio della spesa pubblica, istituendo un'anagrafe delle uscite analoga a quella tributaria. In più essa dovrebbe avere il potere di comminare sanzioni in caso di omissioni, presentazioni incomplete o false nonché nei confronti dei dissipatori di risorse pubbliche. Il provvedimento di condanna nei loro confronti sarebbe parificato a quello dell'Agenzia delle Entrate e quindi sarebbe immediatamente esecutivo relativamente al pagamento di almeno il 50 per cento dell'entità della sanzione pecuniaria irrogata, salvo la possibilità di ricorso alla Corte dei Conti.

(da: A. De Nicola,
"Nuova idea per battere
sprechi e corruzione",
L'Espresso 30.8.'12)

Enti locali, Grecia d'Italia

"Molti enti locali sono diventati la Grecia d'Italia". Parola del Sottosegretario all'Economia, Gianfranco Polillo (*ItaliaOggi*, 24.8.'12). Che ha aggiunto: "Dal '95 ad oggi le pubbliche amministrazioni centrali hanno ridotto le spese del 10 per cento, mentre gli enti locali le hanno aumentate dello stesso importo, con la conseguenza che ora generano più del 50 per cento della spesa pubblica totale".

CONFEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

ANALISI DELLA CGIA DI MESTRE**In 15 anni le tasse locali sono più che raddoppiate**

■ Altro che stangata. Secondo l'ufficio studi della Cgia di Mestre tra 1996 e 2011 il gettito delle tasse locali è più che raddoppiato: +114,4 per cento. Sempre in questo periodo, le entrate fiscali di Regioni, Province e Comuni sono passate

da 47,6 a 102 miliardi di euro. L'amministrazione centrale, invece, ha aumentato le entrate «solo» del 9 per cento. Se nel 1996 il gettito era di 320,9 miliardi, nel 2011 l'Erario ha incassato 349,9 miliardi di euro, mentre il Pil nazionale, sempre in questi ultimi 15 anni, è cresciuto del 15,4 per cento. Nel 2011 ogni italiano ha ipoteticamente versato nelle casse delle autonomie locali ben 1.684 euro. «Purtroppo - spiega Giuseppe Bortolussi, segretario della Cgia (nella foto) - la situazione è destinata a peggiorare. Con l'introduzione dell'imposta municipale sulla prima casa e l'aumento registrato dalle addizionali Irpef regionali e comunali, nel 2012 le entrate in capo alle autonomie locali sono destinate a subire un'ulteriore impennata».

da *il Giornale*, 22.8.'12

DIRITTO & ROVESCIO

*Continua a tener banco la vicenda della multiutility rossa Iren (pag. 13), che doveva essere un fenomeno industriale governato da Comuni a guida Pd dell'Italia nord-occidentale (Torino, Genova, Parma, Piacenza e Reggio-Emilia) e che, invece, in un solo anno, ha perso in Borsa il 76% del suo valore e ha sulle spalle debiti per 2,8 mld di euro, pur pagando il presidente **Roberto Bazzano** mezzo milione di euro l'anno (con una buonuscita che è già arrivata 1,5 mln). Adesso l'Iren, spinta da **Fassino**, ha sponsorizzato con un milione il festival del jazz di Torino anche se Fassino, come sindaco, deve all'Iren un arretrato 260 mln che fa imbestialire gli altri sindaci soci.*

da *ItaliaOggi*, 4.7.'12

Polizza anticalamità (volontaria) espunta dal decreto protezione civile

In sede di conversione in legge (12.7.'12, n. 100) del decreto-legge 15.5.'12, n. 59, è stata eliminata la norma che prevedeva una copertura assicurativa su base volontaria contro i rischi derivanti da calamità naturali. Norma che presentava caratteri di ambiguità, ma sulla quale il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio Catricalà aveva fatto chiarezza in Parlamento proprio nel senso di sottolinearne la natura volontaria (cfr. *Cn giu.* '12).

Allo stato, pertanto, nessuna disciplina legislativa è stata introdotta sulla tematica in questione.

Sulla questione della polizza (per ora..., volontaria) aveva preso una decisa posizione contraria la nostra Organizzazione (cfr. *Cn luglio* '12), sottolineando che va prima in ogni caso chiarito il rapporto con i Consorzi di bonifica (che dovrebbero loro, tutelarci dalle calamità naturali...), per evitare che i proprietari di casa paghino due volte per lo stesso rischio tanto più che - proprio per l'esistenza dei Consorzi (obbligatori) di bonifica - i proprietari pagano già due volte (ai Comuni e agli enti in parola) lo smaltimento delle acque piovane.

BELL'ITALIA**“Un miliardo di balzelli sulle località di vacanza”**

“In aumento il peso e il numero di tasse di soggiorno, sbarco e pedaggi”.

(*Il Sole 24Ore* 15.7.'12)

Gli sprechi della P.A.

“Le amministrazioni pubbliche spendono circa 1.520.000 euro ogni minuto; incassano oltre 1.400.000; contraggono nuovi debiti per poco meno di 120.000 euro. Come sosteneva Oscar Wilde: «Il tempo è spreco di denaro»”.

(*Il Blog di Antonio Martino* 17.6.'12)

“Grande Fratello giudiziario”/1

“Le nostre Procure fanno contratti per le intercettazioni senza gare d'appalto per ben 450 milioni l'anno”.

(*il Giornale* 22.6.'12)

“Grande Fratello giudiziario”/2

In Italia, sono 120mila “i bersagli” sottoposti a intercettazioni telefoniche; 12mila sono, invece, quelli sottoposti a intercettazioni ambientali.

(*il Giornale* 22.6.'12)

Lo scandalo dei forestali

150mila. A tanto ammonta, tra Calabria e Sicilia, il numero complessivo di forestali.

(*ItaliaOggi* 28.6.'12)

La vergogna dei consorzi pubblici

“In Italia esistono oltre 3mila consorzi pubblici: dalla tutela della gondola, alle piante da legno”.

(*il Giornale* 31.7.'12)

OBIETTIVO SU ...**L'Iva per le manutenzioni**

L'aliquota Iva del 10% è prevista per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

Sono considerati a prevalente destinazione abitativa privata le singole unità immobiliari abitative e gli interi fabbricati con più del 50% della superficie dei piani sopra terra destinati ad abitazione privata.

Nel caso, poniamo, dell'installazione di un condizionatore, l'aliquota del 10% si applica:

- al costo complessivo, al netto del valore del bene
- al costo del condizionatore fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello del condizionatore.

Esempio

- Costo totale = 1.000 euro, di cui
- costo prestazione lavorativa = 400 euro
- costo condizionatore = 600 euro

Sui 400 euro della prestazione si applica interamente l'Iva al 10%
Sui 600 euro del condizionatore, l'aliquota del 10% si applica solo su 400 euro.

In totale, l'Iva al 10% si applica su 800 euro.

PATRIMONIALE A CHI TOCCHEREBBE

L'obiettivo di certi partiti sarebbe questo: patrimoniale (annuale, progressiva) su patrimoni superiori a 1,2 milioni di euro.

PANORAMA 14.8.'12, editoriale del direttore Giorgio Mulè: "Sbaglia chi pensa che in Italia siano pochissimi i fortunati che possono disporre di una cifra simile. Gli ultimi dati disponibili della Banca d'Italia, infatti, ci dicono che la ricchezza netta delle famiglie italiane è pari a 8.640 miliardi di euro (5 mila miliardi di quella in abitazioni) corrispondenti a circa 350 mila euro a famiglia. È sufficiente infatti avere ereditato (o acquistato) un appartamento in una grande città o avere due abitazioni al Centro-Sud, oltre magari a essere riusciti a risparmiare qualcosa, per non essere distanti dalla soglia. Ma perché pagare anche la tassa patrimoniale dopo essere stati tartassati con imposte anche superiori al 50 per cento prima di raggiungere il fatidico milione e 200 mila euro? Messa così sembra un premio assai beffardo, con lo Stato che dice: bravo, cittadino, non hai dilapidato il patrimonio che ti ha lasciato la tua famiglia, hai lavorato con profitto per tutta la vita, hai versato una fortuna in tasse (oltre a saltuari «contributi di solidarietà»), hai pure risparmiato nonostante l'Italia abbia la più alta imposizione fiscale al mondo e quindi è giusto che adesso paghi un'ulteriore tassa per avere raggiunto il traguardo di 1,2 milioni di euro. Grottesco, no?"

LIBERO 10.8.'12, articolo di Salvatore Dama: "Patrimoniale ordinaria progressiva a partire da una soglia di 1,2 milioni di patrimonio. Patrimonio che includerebbe anche le case. Chi ne ha un paio e un po' di soldi in banca, può iniziare a tremare".

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

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

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

Il decreto sviluppo è legge

È stato convertito dalla legge 7.8.'12, n. 154 il decreto-legge del 22.6.'12, n. 85, recante "Misure per la crescita del Paese", meglio noto come "decreto sviluppo" o "decreto crescita", illustrato nella sua versione originaria su *Confedilizia notizie* di luglio. Di seguito si segnalano le novità intervenute in sede di conversione, per il resto rimandandosi all'articolo pubblicato sul citato numero di *Cn*.

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

Vengono confermate le disposizioni del decreto-legge, con l'unica novità dell'estensione del regime Iva anche agli "alloggi sociali" come definiti da un decreto del 2008.

Detrazioni per ristrutturazioni e risparmio energetico (art. 11)

Rispetto al decreto-legge, viene modificata la parte relativa all'agevolazione per gli interventi di risparmio energetico, prevedendosi ora che la detrazione sia prorogata al 30.6.'13 nella tradizionale misura del 55% (e non con la riduzione al 50%).

Piano città (art. 12)

Vengono sostanzialmente confermate le disposizioni contenute del decreto-legge, che hanno già trovato attuazione attraverso l'emanazione e la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 3.8.'12, con il quale è stata istituita la "Cabina di regia" per l'attuazione del Piano città, che dovrà occuparsi in particolare di selezionare le proposte di intervento di recupero del patrimonio edilizio che saranno presentate dai Comuni.

Istituzione del Comitato interministeriale per le politiche urbane (art. 12-bis)

"Al fine di coordinare le politiche urbane attuate dalle amministrazioni centrali interessate e di concertarle con le Regioni e con le autonomie locali", viene istituito, presso la Presidenza del Consiglio dei ministri, il Comitato interministeriale per le politiche urbane (Cipu), presieduto dal Presidente del Consiglio dei ministri o dal Ministro delegato.

Semplificazioni in materia di attività edilizia (art. 13)

Viene confermata la disposizione di cui al decreto-legge.

Potenziamento dello sportello unico per l'edilizia (art. 15)

Si stabilisce che "lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso". Inol-

tre, si prevede che è compito del medesimo sportello acquisire presso le amministrazioni competenti, "gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità". Sempre nell'ottica di un rafforzamento dello sportello unico si dispone, poi, che, ai fini del rilascio del permesso di costruire, spetti a detto sportello acquisire gli atti di assenso necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio (parere dell'Asl, dei Vigili del fuoco, autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della Regione, per le costruzioni in zone sismiche ecc.). Si prevede infine, che il responsabile dello sportello unico debba fissare una conferenza di servizi se entro 60 giorni dalla domanda per il rilascio del permesso di costruire manchi ancora qualche nulla osta o ci sia il dissenso (che "non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento") di qualche amministrazione.

Divieto di richiedere da parte della P.A. documenti già in suo possesso (art. 15)

Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal Testo unico per l'edilizia, viene previsto che le Amministrazioni pubbliche siano "tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano già in loro possesso" e che le stesse Amministrazioni non possano "richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati".

Modifiche in tema di attività soggette a comunicazione di inizio lavori (art. 15-bis)

Per gli interventi soggetti a comunicazione di inizio lavori sparisce l'obbligo per l'interessato di allegare a tale comunicazione le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

Interventi edilizi sui fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa (art. 15-bis)

Per "le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa", e per "le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa", si prevede, in particolare, che debba essere trasmessa al Comune una comunicazione inizio lavori, con "i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a fir-

ma di un tecnico abilitato", il quale dichiara preliminarmente di "non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo".

Responsabilità solidale dell'appaltatore (art. 13-ter)

In caso di appalto di opere o di servizi, si dispone che l'appaltatore risponda "in solido con il subappaltatore, nei limiti dell'ammontare del corrispettivo dovuto, del versamento all'erario delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente e del versamento dell'imposta sul valore aggiunto dovuta dal subappaltatore all'erario in relazione alle prestazioni effettuate nell'ambito del rapporto di subappalto". Detta responsabilità solidale viene meno, però, se l'appaltatore verifica, "acquisendo la documentazione prima del versamento del corrispettivo", che gli adempimenti di cui sopra, "scaduti alla data del versamento, sono stati correttamente eseguiti dal subappaltatore".

Si stabilisce, inoltre, che l'appaltatore possa "sospendere il pagamento del corrispettivo fino all'esibizione della predetta documentazione da parte del subappaltatore".

Punti di ricarica auto elettriche e regolamenti edilizi (art. 17-quinquies)

Viene stabilito che entro l'1.6.'14 i Comuni debbano adeguare i propri regolamenti edilizi prevedendo, con decorrenza dalla medesima data, che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici privati di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso. Decorso inutilmente tale termine, le Regioni potranno applicare, in relazione ai titoli abilitativi edilizi diffusi da quanto sopra previsto, i propri poteri inibitori e di annullamento.

Punti di ricarica auto elettriche e condominio (art. 17-quinquies)

Viene previsto che, fatto salvo il regime di cui all'articolo 1102 del codice civile (uso della cosa comune), le opere edilizie per l'in-

DA PAGINA 19

Il decreto sviluppo è legge

stallazione delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli in edifici in condominio siano approvate dall'assemblea di condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1156, secondo comma, del codice civile (maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio). Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui sopra, il condomino interessato può installare, a proprie spese, i dispositivi in parola, secondo le modalità ivi previste (tale facoltà compete al condomino anche in caso di delibera negativa - pur non impugnata - del condomino: così dottrina e giurisprudenza hanno interpretato l'identica - in punto - disposizione di cui alla legge n. 13/89 relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche). Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma (divieto delle innovazioni che rechino pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro ovvero che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino), e 1121, terzo comma, del codice civile (secondo il quale, in caso di innovazioni particolarmente gravose o voluttuarie, consistenti in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata - per le quali i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa -, i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera).

Filtro di ammissibilità in appello (art. 54)

Si conferma l'introduzione di un filtro al secondo grado delle cause civili (cfr. Cn lug. '12).

Viene precisato però, in particolare, che il giudice, prima di dichiarare l'inammissibilità del gravame, deve sentire le parti in causa.

Modifiche alla legge Pinto (art. 55)

Vengono confermate le modifiche alle norme in materia di ragionevole durata del processo di cui alla l. n. 89 del 24.3.'01 (cosiddetta legge Pinto).

Locazioni ad uso diverso e sisma, liberalizzazione ottenuta
Altre disposizioni per le zone terremotate

Nel corso della conversione in legge (l. 1.8.'12, n. 122) del d.l. 6.6.'12, n. 74, 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" (cfr. Cn lug. '12), è stata inserita una disposizione del seguente tenore (art. 8, comma 15-quater): "Le locazioni volte a consentire ai titolari di attività economiche colpite dagli eventi sismici iniziati il 20 maggio 2012 la ripresa dell'attività in immobili situati nel territorio della provincia in cui essa si svolgeva, nonché in quelle confinanti, sono regolate dal codice civile".

Si tratta di una disposizione - ottenuta dalla Confedilizia attraverso l'efficace azione del relatore on. Foti - che mira, in particolare, a consentire che le attività economiche (produttive, commerciali ecc.) colpite dagli eventi sismici iniziati il 20.5.'12 possano essere riprese con immediatezza attraverso la possibilità - non permessa, in via generale, dalla normativa vigente - di stipulare contratti di locazione di durata commisurata al periodo necessario alla messa in sicurezza degli immobili colpiti e quindi inferiore a quella prevista dalla legge (sei anni più sei o nove anni più nove, a seconda dei casi). Il riferimento al solo codice civile determina inoltre, all'evidenza, la non applicabilità di tutte le altre regole previste dalla l. 392/78: da quella sull'aggiornamento del canone a quella sull'indennità di avviamento, sino a quella sul diritto di prelazione.

La legge di conversione ha poi ampliato sino al 30.11.'12 la sospensione (prima prevista sino al 30.9.'12), fra l'altro, 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". La stessa legge ha esteso sino al 31.12.'12 (rispetto alla precedente data del 31.7.'12) la sospensione 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; dei termini relativi ai processi esecutivi e alle procedure concorsuali; dei 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.

IL CASO DEL GIORNO

La pressione fiscale reale non è del 55% ma addirittura del 66%

DI SERGIO LUCIANO

Quando si dice che la «pressione fiscale ufficiale» in Italia è al 55% ci si dimentica sempre di sottolineare che quella «ufficiale» è inferiore a quella «reale», che arriva addirittura al 66%. Perché? Lo ricorda Achille Colombo Clerici in una nota di Assoedilizia. La «pressione fiscale ufficiale» indica il rapporto tra il gettito fiscale realmente incassato dallo Stato e il Prodotto interno lordo (Pil). Ma il Pil è un aggregato statistico che comprende il 17 per cento di economia sommersa, stimato dall'Istat e asseverato da Eurostat. Ma si sa che l'economia sommersa non paga le tasse! Ecco quindi che quei 55 euro ogni 100 di «pressione fiscale ufficiale», se applicati a una base che non è realmente di 100 (cioè il Pil «ufficiale») ma è solo di 83 (il Pil al netto dell'economia sommersa) non equivalgono più al 55 bensì al 66 per cento. Insomma,

i contribuenti che pagano le tasse sono torchiati nella misura infernale del 66%, ma - paradossalmente - grazie proprio all'economia sommersa,

Achille Colombo Clerici



cioè all'evasione fiscale, la pressione fiscale ufficiale italiana figura inferiore a quella realmente a carico di chi paga le tasse! Per la cronaca, Assoedilizia scende poi sul proprio

terreno di competenza e aggiunge qualche dato dal punto di vista del piccolo investitore immobiliare che dia in affitto un proprio bene: il prelievo fiscale diretto sul suo reddito lordo (tra Irpef, Imu anticipata, addizionali regionale e comunale, tasse di scopo) si aggira ormai attorno al 60 per cento. Il residuo 40 per cento del reddito lordo se ne va per pagare le spese manutentive straordinarie, le opere di adeguamento tecnologico ed energetico (sia pure agevolate), le spese di assicurazione e di amministrazione-gestione dell'immobile: il tutto caricato di relative imposte ed oneri sociali. Il carico fiscale totale sulla «persona fisica» del proprietario immobiliare tocca insomma l'80 per cento. Quel 20 per cento che resta se ne va per coprire i periodi sfitti e gli insoluiti. Nessuna meraviglia se il mercato immobiliare è fermo...

Generosità

«La generosità è ottima consigliera di buoni affari economici».

Luigi Einaudi

PER LE AUTONOMIE LOCALI RIVEDERE IL SISTEMA DEI CONTROLLI

di
Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

Metà della spesa pubblica, è dovuta alle Autonomie locali e un Governo "tecnico" – come l'esperienza di questi giorni dimostra – può farci poco. Ma un Governo "politico" non ci proverà neppure, a fare qualcosa: di Regioni, Provincie e Comuni (e così via) ce ne sono di destra e ce ne sono di sinistra, e al momento buono, come la storia di questi anni insegna, le Autonomie locali trovano regolarmente tutte le forze politiche, nessuna esclusa, pronte a difenderle, perché ciascuna di esse vuole difendere le proprie rispettive riserve clientelari.

Per domare la spesa locale (che supera – tanto per dare un'idea – il 50 per cento del PIL) bisogna anzitutto por mano alla Costituzione. Meglio: bisogna mettere ordine nel Titolo V della Costituzione, che il centrosinistra ha nel 2001 affrettatamente riformato in modo tanto pressapochista quanto negativo, completando un percorso che fa sì che oggi non si sappia neppure più chi governa, nel nostro Paese. L'Esecutivo, deve continuamente confrontarsi – all'atto pratico – con le Regioni più che con il Parlamento, e la Corte costituzionale è ingolfata da ricorsi indotti dall'incertezza di un testo seminato di mine interpretative ad ogni piè sospinto, a cominciare dalla "legislazione concorrente" (dalla sua definizione ai suoi contorni nonché alla individuazione dei principi generali) per continuare con la possibilità di stabilire tributi ed entrate proprie.

L'appello del Presidente della Corte dei Conti Giampaolino a rivedere il sistema dei controlli (introducendo, anche, poteri inibitori di urgenza e controlli preventivi di legittimità in capo ai giudici contabili), va accolto: è l'unico che può ottenere qualche risultato. In nessun Paese (europeo, perlomeno) le Autonomie locali godono di una situazione così privilegiata, con una Corte dei conti che può al massimo – al di là dei casi di responsabilità contabile – scrivere agli amministratori una "letterina" (chiamiamola con un nome che renda l'idea) per far presenti le proprie osservazioni di bilancio. Proprio un presidente di questa Corte, Francesco Staderini, ha fatto presente – essendo già in vigore la richiamata riforma costituzionale – che lo Stato non può sottrarsi "al potere dovere di dettare regole e prevedere controlli", sottolineando che in tutti i Paesi europei – Italia esclusa – "si riscontrano restri-

zioni specifiche all'autonomia contabile-finanziaria" locale. "Vorrei ricordare – così proseguì il presidente – che in Francia (in cui, per di più, i ragionieri/contabili degli enti locali sono addirittura funzionari del Ministero delle finanze) le Camere regionali dei conti approvano i bilanci preventivi e consuntivi, e hanno il potere di prescrivere le modifiche da apportare per realizzare il pareggio effettivo; in Germania controlli altrettanto incisivi sono esercitati dalle

Corti dei conti dei Länder per gli enti con una certa popolazione e da organi decentrati degli stessi Länder per quelli minori; infine in Inghilterra un organo di controllo centrale (la Audit Commission) nomina i revisori dei conti, detta loro le prescrizioni operative e ne controlla l'attività".

Da noi, niente di tutto questo. Chi allora può meravigliarsi dello spreco che caratterizza le Regioni e, in specie, i Comuni medio-grossi?

Uomini e Costituzione

«Invano noi costruiremo una Costituzione anche perfetta, se noi non riusciremo a mandare alla Costituente degli uomini veri e non dei numeri di una lista o degli aderenti ad un simbolo qualunque.»

Luigi Einaudi

Aspettative

«Allo Stato si chiede in Italia sempre troppo.»

Luigi Einaudi

Angeletti (Uil): no alla patrimoniale (uguale a "più disoccupazione e più recessione")

"No, niente patrimoniale: «patrimoniale» significa semplicemente una nuova tassa". Così si è espresso il Segretario generale della Uil, Luigi Angeletti, nel corso di una trasmissione radiofonica (lancio Ansa del 20.7.'12).

Al Segretario della Uil ha manifestato immediatamente il proprio compiacimento la Confedilizia con il seguente telegramma inviato dal Presidente confederale: "Esprimiamo nostro vivo apprezzamento per Sua decisa presa di posizione contro istituzione patrimoniale, che configurerebbe solo un doppione della già sufficientemente iniqua Imu".

Il Segretario Angeletti è tornato recentemente in argomento, in un'intervista a *il Giornale* (18.8.'12): "La patrimoniale è una variante dell'aumento delle tasse. Dunque, di nuovo – ha detto – un intervento sbagliato, che deprime la domanda interna e che avrebbe come conseguenza più disoccupazione e più recessione".

La Scia supera lo scrutinio di legittimità costituzionale

"Il titolo di legittimazione dell'intervento statale nella specifica disciplina della Scia si ravvisa nell'esigenza di determinare livelli essenziali di prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, compreso quello delle Regioni a statuto speciale".

Lo ha stabilito la Corte costituzionale, con sentenza n. 164 del 27.6.'12, precisando, altresì, che "non può porsi in dubbio" che l'esigenza di "uniforme trattamento sull'intero territorio nazionale" valga non solo per la Scia in materia di attività d'impresa ma anche per la Scia in edilizia.

Sulla base di queste premesse la Consulta ha, così, rigettato il ricorso di alcune Regioni secondo le quali la normativa statale sulla Segnalazione certificata di inizio attività incideva su materie loro riservate ed era dunque da ritenersi illegittima.

Brontolii di rivolta fiscale...

In due articoli pubblicati sul *Corriere della Sera*, rispettivamente il 7 e il 14 aprile 2012, Piero Ostellino fa alcune interessanti considerazioni in tema di lotta all'evasione e di pressione fiscale.

Nel pezzo del 7 aprile, intitolato, non a caso, "Lotta all'evasione e caccia agli untori", Ostellino evidenzia, anzitutto, che chi grida "all'evasore" non vuole versare meno tasse e vivere meglio; vuole che anche gli altri paghino quanto paga lui. Si tratta – scrive il giornalista – di "un grottesco rovesciamento della lotta di classe che non ha come obiettivo il miglioramento della vita di chi sta male, ma il peggioramento di quella di chi sta meglio".

Nell'articolo in parola si rimarca, poi, il fatto che la spettacolarizzazione della caccia all'evasore – indicato come la causa della pressione fiscale di cui sarebbe vittima il contribuente – ha trasformato l'evasione da "fenomeno sociologico" a "fatto morale", deviando, così, "l'attenzione dei cittadini dalle tasse che essi pagano a quelle che gli evasori non pagano".

Sempre nello stesso pezzo, Ostellino fa notare, infine, che, mentre altrove si formano movimenti contro l'eccessiva pressione fiscale, in Italia "si auspica di estenderla spacciandola per giustizia sociale". Il che è un "imbroglio", osserva il giornalista, per il quale "l'aumento della pressione fiscale e la spettacolarizzazione della lotta all'evasione sono una coincidenza troppo forte per non suscitare il sospetto che l'una sia funzionale alla legittimazione dell'altra".

Nell'articolo del 14 aprile, intitolato "Se si lavora per pagare le tasse", Ostellino pone invece l'accento sul fatto che negli ultimi anni la pressione fiscale ha causato l'inversione dei ruoli nella libera intrapresa: lo Stato, che confisca oltre il 50% della ricchezza prodotta, ne è diventato il duce; l'imprenditore non lavora più (solo) per il successo dell'impresa, ma (anche e soprattutto) per il Fisco; il lavoratore (anche se non ha perso il lavoro) si è impoverito e, come consumatore, ha ridotto i consumi. Spesa e debito, però, sono aumentati, con il risultato – chiosa il giornalista – che "il Paese si è impoverito ed è in decadenza".

IL PRESIDENTE CONFEDERALE ALL'ANSA

Incassi IMU

Gli incassi Imu che si vanno delineando sia per lo Stato che per i Comuni richiedono un immediato confronto fra Stato e parti sociali interessate. Una volta controllati i dati ufficiali, potrà seriamente valutarsi la possibilità di una revisione del carico tributario che si profila, anche sulla base del quadro delle aliquote che i Comuni stanno deliberando al rialzo. Così come si potranno in ogni caso agevolare i contribuenti sul calcolo, e i relativi tempi, del saldo, oltre che sulle modalità del suo pagamento. Occorre assolutamente evitare che il calcolo possa essere fatto solo a pochi giorni dalla scadenza del termine per il pagamento, come avverrebbe se l'attuale normativa non venisse modificata.

29.6.'12

Detraibilità IMU

Il Presidente Fini ha ragioni da vendere: l'indetraibilità dell'Imu comporta, di fatto, addirittura che si paghino le tasse sulle tasse, e la cosa non è di poco conto quando è in gioco un'imposta pesante come quella in parola. E poi, la richiesta del Presidente Fini si risolve nella forte denuncia degli effetti perversi, quando non sono drammatici, che porta inevitabilmente con sé l'abbandono nella tassazione del civile principio che un bene, come ha stabilito già nel '95 la Corte costituzionale tedesca non può essere tassato se non produce reddito, o oltre il reddito che produce.

30.6.'12

Consorzi di bonifica

Se, con i soldi delle Regioni, i Consorzi di bonifica fanno cose utili, – come sostiene Col-diretti – niente da dire. Il problema è la contribuzione obbligatoria, con il privilegio di ruoli esecutivi, imposta a terreni che non godono del servizio irriguo e agli immobili urbani. Per questi beni, occorrerebbero dei piani di classifica che recepissero appieno le sentenze a sezioni unite della Cassazione che hanno stabilito che i Consorzi possono imporre i contributi solo per gli immobili il cui valore sia incrementato da opere di bonifica. E' un principio stabilito dalla Cassazione ma assolutamente sconosciuto ai Consorzi e per questo ci siamo rivolti ai Ministri dell'agricoltura e dell'ambiente. Una loro azione per la riconduzione a legittimità ed equità della con-

tribuenza consortile, si impone.

11.7.'12

Catasto

Prendiamo atto con favore delle dichiarazioni del Ministro Grilli sulla volontà di evitare rendite catastali eccessive. Ma c'è un solo modo per evitare le sopravvalutazioni delle rendite e tranquillizzare i contribuenti: introdurre la possibilità, anche in materia catastale, di impugnare gli atti generali pure nel merito, oltre che per vizi di legittimità, perché per le tariffe d'estimo, ad esempio, proprio questo interessa ai contribuenti, poterle fare direttamente giudicare da un organo giurisdizionale nella loro congruità.

13.7.12

Pressione fiscale

La denuncia della Confcommercio sull'eccessività della pressione fiscale in Italia, è sacrosanta. Ma, da noi, c'è anche di peggio. Un conto, infatti, è pagare imposte espropriative su un reddito che, comunque, c'è; e un altro conto è pagare imposte, addirittura, su un reddito che non c'è. La cosa drammatica è che da noi capita anche questo, e che ciò nonostante si continua a reclamare una nuova imposta patrimoniale, anche sugli immobili. In Germania, questo non può succedere: là (come non ci stancheremo mai di ripetere) vige il civile principio costituzionale che un bene non può essere colpito se non produce reddito o, comunque, al di là del reddito che produce.

20.7.'12

Mercati

Chi chiede la patrimoniale, quale che essa sia, un giorno sì e l'altro pure, o lo fa per motivi di demagogia elettorale, o non ha capito i tempi. Il partito delle alte tasse per un'alta spesa, ha già fatto sufficienti danni. E questi ultimi mesi hanno dimostrato che i mercati, nel lungo periodo ad una cosa sola guardano: all'efficienza dei sistemi Paese, guardano cioè al futuro ipotizzabile per i singoli Paesi. I conti pubblici sono importanti, ma non sono tutto. Più importante è dare un avvenire al Paese e far capire che esso lo abbia, stimolando quindi la crescita riducendo le tasse invece che continuamente invocandone di nuove, provocando anche solo con questi annunci effetti depressivi sullo spirito di intrapresa, come puntualmente avvenuto una manovra dopo l'altra.

27.7.'12

IL PUNTO SU ...

Gli affitti e l'onere della prova

Con la sentenza n. 1372 del 31.1.'12 la Cassazione ha affermato che è consentito al giudice – in relazione alla domanda del locatore di risarcimento del "maggior danno" di cui all'art. 1591 c.c. per l'occupazione dell'immobile da parte del conduttore che permanga nell'immobile dopo la cessazione del contratto – fare ricorso a pre-sunzioni: non è necessario dunque che il locatore, per potere ottenere il risarcimento del danno, dimostri di avere ricevuto concrete proposte di nuova locazione o di acquisto dell'immobile (condizione questa che peraltro risulta assai poco realistica e poco frequente nella pratica, considerata la generale scarsa appetibilità di un immobile che sia occupato da un conduttore). La sentenza si pone in linea con il nuovo orientamento seguito dalla giurisprudenza in materia, meno rigoroso che nel passato con riguardo all'onere della prova a carico del locatore che chieda il risarcimento del "maggior danno", e cioè il danno ulteriore rispetto alla somma corrispondente al vecchio canone di locazione. Tale nuovo indirizzo era stato seguito dalla Cassazione già con la sentenza n. 16145 dell'8.7.'10 che aveva affermato che il principio per cui il locatore, per conseguire il risarcimento del maggior danno da ritardata restituzione dell'immobile, ha l'onere di provare l'esistenza di ben determinate proposte di aspiranti conduttori durante il periodo di ritardata restituzione, deve comunque essere opportunamente adeguato alle circostanze del caso ed alla natura del soggetto locatore: nella specie si era ritenuto che non potesse essere richiesta ad un locatore ente pubblico la dimostrazione dell'esistenza di concrete proposte di affitto, considerato che l'esperimento della procedura di evidenza pubblica per la locazione sarebbe stato comunque impedito dalla permanente occupazione dell'immobile da parte dell'ex inquilino, sicché era stata ritenuta sufficiente la prova dell'ammontare del canone concretamente conseguibile sul mercato per immobili delle medesime caratteristiche.

Paolo Scalettaris

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti
al Registro nazionale amministratori della Confedilizia



amministratori dalla parte della proprietà

Fotovoltaico, siamo al Quinto Conto Energia

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministero dello sviluppo economico 5.7.'12, relativo alla incentivazione della produzione di energia elettrica da impianti solari fotovoltaici (cd. Quinto Conto Energia).

Il nuovo provvedimento è illustrato compiutamente sul sito Internet del Gse (Gestore servizi energetici), con il quale la Confedilizia ha da tempo sviluppato una collaborazione.

SEGNALIAMO


CONTRIBUTI DI BONIFICA

Senza l'irriguo il 56% dei contributi va a carico degli extragricoli

CONTRIBUENZA ANNO 2011, ESCLUSA IRRIGUA

REGIONI	CONTRIBUENZA				
	AGRICOLA NON IRRIGUA		EXTRAGRICOLA		TOTALE
	EURO	%	EURO	%	EURO
PIEMONTE	1.029.105	18,33	4.586.079	81,67	5.615.184
LOMBARDIA	9.726.285	29,50	23.240.537	70,50	32.966.822
TRENTINO A.A.	1.372.489	78,48	376.404	21,52	1.748.893
VENETO	34.410.685	43,41	44.863.197	56,59	79.273.882
FRIULI V.G.	4.161.871	82,15	904.561	17,85	5.066.432
LIGURIA	325.903	37,67	539.362	62,33	865.265
EMILIA-ROMAGNA	36.021.647	36,86	61.712.540	63,14	97.734.187
TOSCANA	9.564.271	19,50	39.477.450	80,50	49.041.721
MARCHE	850.000	100,00	0	0,00	850.000
UMBRIA	1.819.980	37,52	3.030.945	62,48	4.850.925
LAZIO	10.779.261	58,27	7.720.989	41,73	18.500.250
ABRUZZO	2.944.504	60,39	1.931.247	39,61	4.875.751
MOLISE	1.380.416	92,85	106.345	7,15	1.486.761
CAMPANIA	8.370.152	39,40	12.872.061	60,60	21.242.213
PUGLIA	14.710.313	100,00	0	0,00	14.710.313
BASILICATA	2.128.380	57,71	1.559.401	42,29	3.687.781
CALABRIA	6.604.045	100,00	0	0,00	6.604.045
SICILIA	4.330.794	86,85	655.571	13,15	4.986.365
SARDEGNA	6.879.000	94,40	408.000	5,60	7.287.000
TOTALE	157.409.101	43,56	203.984.689	56,44	361.393.790

Sono esclusi i Consorzi operanti su più regioni
Fonte: elaborazione Confedilizia su dati Anbi 2011

La tabella che pubblichiamo in questa pagina di *Cn* è la più aggiornata in tema di contributi di bonifica, con riferimento all'anno 2011 e con la sola eccezione dei pochissimi Consorzi di bonifica operanti sul territorio di più regioni. Essa è stata elaborata evitando di conteggiare i contributi versati dai consorziati a titolo irriguo, vale a dire per pura prestazione di servizi, esattamente come se si trattasse della fornitura dell'acqua potabile. Mentre, però, per l'acqua potabile l'azienda erogatrice non pretende certo, oltre il pagamento del servizio svolto, alcun altro contributo, i Consorzi di bonifica chiedono contributi che, secondo costante insegnamento della giurisprudenza, dovrebbero corrispondere a un aumento di valore dell'immobile sottoposto a contributo determinato dall'attività di bonifica.

Come si può chiaramente rilevare dalle cifre esposte, che non considerano – come detto – le prestazioni irrigue, i contribuenti extragricoli versano quasi 204 milioni di euro, vale a dire 46 milioni in più di quanto paghino i contribuenti agricoli. Percentualmente, si rileva che in due regioni gli extragricoli pagano oltre i quattro quinti del totale dei contributi (Piemonte e Toscana), mentre in altre cinque versano oltre i tre quinti (Lombardia, Emilia, Liguria, Campania e Veneto). Quanto ai valori assoluti, balzano all'occhio tre regioni ove le somme versate dagli extragricoli sono più che ragguardevoli: in Toscana sfiorano i 40 milioni di euro, nel Veneto i 45 milioni, mentre in Emilia-Romagna addirittura veleggiano sui 62 milioni. Particolari disposizioni regionali esentano dal pagamento i contribuenti non agricoli nelle Marche, in Puglia e in Calabria.

Detrazione 55% anche per le società immobiliari

Su *Confedilizia notizie* del settembre 2008 avevamo espresso un giudizio negativo sulla tesi dell'Agenzia delle entrate – espressa nelle risoluzioni nn. 300 e 340 del 2008 – che negava la possibilità di usufruire della detrazione Irpef/Ires del 55% per gli interventi di risparmio energetico in relazione a: “immobili merce”, vale a dire quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa; immobili locati da parte di una società immobiliare. A giudizio dell'Ufficio tributario della Confedilizia, infatti, le interpretazioni di cui alle due risoluzioni citate non trovano fondamento normativo. Né la legge istitutiva della detrazione né il relativo decreto attuativo operano infatti alcuna specificazione in merito all'applicabilità alle imprese dell'agevolazione stessa, che di conseguenza deve ritenersi ammessa senza alcuna limitazione.

Dopo qualche anno, la posizione della Confedilizia viene riproposta sulle pagine de *il Sole 24 Ore* in un articolo (pubblicato l'11.7.12) nel quale si dà conto della “norma di comportamento” n. 184 dell'Associazione italiana dottori commercialisti, la quale afferma che l'interpretazione delle Entrate “discrimina senza motivo una tipologia di proprietari, i titolari di reddito d'impresa incluse società ed enti per le unità immobiliari non utilizzate direttamente, scoraggiando di fatto tali soggetti dall'eseguire questi interventi, utili per la collettività”.

BELL'ITALIA

Gli sprechi degli enti locali/1

140mila euro. E' quanto ha stanziato la Provincia di Firenze "per cercare i resti della donna che ispirò Leonardo", Monna Lisa. (il *Giornale* 27.6.'12)

Gli sprechi degli enti locali/2

"Nuove sedi da mezzo miliardo, milioni per consulenze e giornalisti: da Nord a Sud, gli enti locali buttano soldi così". (Sette n. 20/'12)

Gli sprechi degli enti locali/3

"La Regione Sicilia ha a libro paga 19.165 dipendenti. Ai loro stipendi si devono poi sommare le retribuzioni destinate ai 27.374 precari che lavorano per lo stesso Ente". (Sette n. 20/'12)

Gli sprechi degli enti locali/4

"La sola Provincia di Carbonia-Iglesias, istituita nel 2005 in Sardegna, aveva nel 2007 un bilancio di 30 milioni di euro. Siccome il nuovo ente aveva assorbito 23 Comuni della Provincia di Cagliari, in quest'ultima si sarebbe dovuta registrare una diminuzione delle spese. Il contrario: fra il 2005 e il 2007 il budget della Provincia cagliaritano è salito di quasi 40 milioni, da 153 a 172. Risultato, con Carbonia-Iglesias il costo complessivo è cresciuto da 155 a 202 milioni. Una progressione del 50,4% in soli due anni". (Sette n. 20/'12)

Gli sprechi degli enti locali/5

7.291. Tanti sono i "dipendenti delle 34 società controllate o collegate alla Regione siciliana". (Corriere della Sera 5.7.'12)

Gli sprechi degli enti locali/6

"1,5 milioni di euro". E' il costo degli "Stati generali della Città": un evento organizzato a febbraio del 2011 dal Comune di Roma - a cui hanno contribuito, fra gli altri, anche l'Acea e la Camera di Commercio - "per presentare l'ambizioso Progetto Millennium", ovvero le cento opere da realizzare nella Capitale in vista delle Olimpiadi. "Peccato che i Giochi siano saltati e di quell'elenco non un solo cantiere sia stato aperto". (la Repubblica 10.7.'12)

Gli sprechi degli enti locali/7

Lo scandalo della Sanità siciliana: "3.337 addetti per 256 ambulanze". (Liberò 5.7.'12)

Gli sprechi degli enti locali/8

L'amministrazione provinciale di Messina, è la più "affollata" d'Italia: "quindici assessori, oltre al presidente". Milano, Roma e Napoli, che hanno una popolazione cinque o sei volte superiore, ne hanno tre in meno. (la Repubblica 12.7.'12)

Gli sprechi degli enti locali/9

"Agrigento e Palermo: più del 50% del budget per il personale". (ItaliaOggi 25.7.'12)

Gli sprechi degli enti locali/10

"A Godrano, paesino di mille abitanti in provincia di Palermo, i forestali sono 190, più di quelli impiegati in tutto il Molise, dove però i cittadini sono 160mila e gli ettari a bosco sono 80 volte di più". (il *Giornale* 19.7.'12)

Gli sprechi degli enti locali/11

"Il sindaco di Parma ci mette un secolo a fare la giunta ma la prima decisione è aumentare i benefit ai consiglieri": 15mila euro in più al fondo a disposizione degli assessori per viaggi e spese di missione. (il *Giornale* 15.7.'12)

L'Italia degli sprechi/1

Il sovrintendente del teatro alla Scala di Milano "costa al contribuente un milione l'anno". (il *Giornale* 5.7.'12)

L'Italia degli sprechi/2

"In Rai 700 truccatori". (il *Giornale* 10.7.'12)

L'Italia degli sprechi/3

La Rai "ha 10.190 dipendenti e un buco di bilancio". (il *Giornale* 10.7.'12)

"Microappartamenti" per i single di New York

"La sfida di New York, creare la casa ideale per chi vive solo". È il titolo di un articolo de *la Repubblica*, pubblicato l'11.7.'12, in cui si riferisce che il sindaco della Grande Mela, per far fronte al fatto che nella sua città non ci sono abbastanza abitazioni per i *single*, ha lanciato un concorso per progettare "microappartamenti", vale a dire unità di 25-27 metri quadri, comprensive di cucina e bagno.

Nell'articolo si precisa che "gli elaborati dei progettisti saranno valutati in base all'insieme di spazi comuni da realizzare nell'edificio", e su come la costruzione lascerà "penetrare aria e luce negli alloggi".

BELL'ITALIA

Squinzi, sì alla patrimoniale ma a carico degli altri...

(un "patriottismo non inedito...")

Il Presidente di Confindustria, Squinzi, ha fatto asse con la leader della Cgil, Camusso, e ha detto "no alla macelleria sociale". Ma, nella stessa occasione, di cosa sia la "macelleria sociale" ha anche subito fatto un esempio: ha detto di accettare la patrimoniale, purché sia a carico delle sole persone, e ne siano quindi escluse le aziende. Ha detto di accettare la patrimoniale - in buona sostanza - purché sia a carico degli altri: un patriottismo non inedito ("armiamoci e partite"). È il ricorrente vizio - oltre che della Confcommercio (cfr. *Cn* luglio scorso) - della Confindustria, per la quale pure le liberalizzazioni vanno bene, se non riguardano però (come per le locazioni) gli industriali.

Tra l'altro Squinzi e la Camusso dovrebbero sapere che la patrimoniale (perlomeno sugli immobili) esiste già in Italia: gli italiani ne hanno pagato la prima rata a giugno, quasi tutti (in primis, per la casa d'abitazione e per le case locate) ricorrendo ai risparmi.

Avvocato e incarico di amministratore condominiale

Può un avvocato ricoprire l'incarico di amministratore di condominio?

Al quesito, la Commissione Consultiva del Consiglio Nazionale Forense (CNF) ha risposto positivamente. Secondo la Commissione in parola, infatti, l'amministratore non è sottoposto ad "alcun vincolo di subordinazione", sicché la sua attività - che "si configura come un'attività di gestione di rapporti giuridici in favore dei condòmini" - può essere svolta "in forma completamente indipendente" e, quindi, "in modo compatibile con la condizione di avvocato". A ulteriore conferma di questa tesi, l'organo nazionale degli avvocati evidenzia anche il fatto dell'assenza di un albo di amministratori di condominio, il che consente all'interessato di svolgere la sua attività "permanendo sottoposto alle norme deontologiche degli avvocati e alla correlativa potestà disciplinare del Consiglio dell'Ordine di appartenenza" (cfr., *ex multis*, i pareri n. 1 del 29.1.'09 e n. 26 del 25.6.'09).

Per tutti coloro che fossero interessati ad approfondire l'argomento, segnaliamo un articolo di A.M. TAMBURRO, pubblicato sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* n. 4/'12.

Novità dal web, arrivano le parole con gli accenti

"Per le parole accentate è l'ora della rivincita su Internet". E' quanto scrive il *Giornale*, in un articolo dell'11.7.'12, nel quale si segnala, in particolare, che *registro.it*, l'anagrafe italiana della Rete gestita dal Cnr di Pisa, ha annunciato che finalmente è possibile registrare i nomi dei siti Internet con gli accenti. Così, ad esempio, un sito di una palestra che propone corsi per dimagrire potrà essere registrato sotto il nome di "leggere.it (con l'accento sulla «e» centrale)", mentre un sito di bibliofili potrà chiamarsi "lèggere.it (con l'accento sulla prima «e»)". Si tratta - si spiega nel pezzo giornalistico - di una "rivoluzione epocale", che senz'altro aiuterà a evitare possibili fraintendimenti.

PARADOSSO PATRIMONIALE

Per abbattere il debito, si pensa dunque di procedere con una grande vendita di beni pubblici. Però, nello stesso tempo, il Pd (Bersani ne parla un giorno sì e l'altro pure) propone una patrimoniale sugli immobili (al pari, per quanto se ne sa, solo - fra i leader politici - di Vendola e di Di Pietro). Ma è un paradosso, bello e buono.

Una patrimoniale, intanto, ha di per sé (su questo, gli economisti sono unanimi) effetti depressivi, e induce - sempre di per sé - a vendere. Ma nel caso, poi, della maxivendita pubblica di cui s'è detto, è chiaro che anche solo il programmarla (o, meglio, il "minacciarla") scoraggerebbe l'acquisto dei beni che il Governo intende porre in vendita. È un proposito - quello di istituire la patrimoniale - che ha, quasi, del tentativo di sabotaggio dell'azione governativa.

Ma non è, questo, neanche l'unico paradosso. Il Pd vuole infatti una patrimoniale che riguardi gli immobili. E non è palesemente in costituzionale colpire un tipo di beni (anche a non considerare che l'Imu è già una patrimoniale, eccome) e colpirli indipendentemente dal reddito che producono ed anche se - è il caso di molti di essi - non ne producono? Peggio ancora, poi, se si seguisse da parte del Pd la via sostenuta a novembre da alcuni suoi parlamentari (cfr. Cn dicembre '11) e cioè quella di discriminare tra tipi di immobili e tipi di proprietà (escludendo ad esempio quelli - come s'è proposto, appunto - di proprietà dei fondi immobiliari, in gran parte - com'è noto - bancari).

Con ciò, non si venga poi a dire che sarebbe comunque una patrimoniale speciale, solo per i "grandi patrimoni". Lo sarebbe, anzitutto, solo per "alcuni" grandi patrimoni. E poi, per la verità, non s'è mai vista un'imposta che - una volta introdotta - non abbia negli anni progressivamente allargato la platea dei propri contribuenti (o innalzato via via l'aliquota, inizialmente tenuta bassa tanto per far... digerire la nuova imposta). "Grandi patrimoni", del resto, vuol dire tutto, e niente. E, comunque, questi "grandi patrimoni" si potrà sempre fissarli nella misura - o della specie - che si vuole (magari invocando una qualsiasi calamità naturale, o una qualsiasi "esigenza", come già avvenuto - reiteratamente - per altre imposte). Tutto questo, anche senza considerare che è alle viste un nuovo Catasto, aggiornato - com'è facile immaginare - nei valori. Una manna, per un'imposta patrimoniale annuale (e progressiva) sugli immobili, proprio come il Pd propone.

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

Portieri: divieto di ferie nel periodo estivo

Il Tribunale di Roma, con provvedimento dell'11.7.'12, è intervenuto - fornendo un quadro chiaro e puntuale della relativa disciplina giuridica - a dirimere una controversia sorta tra un portiere, che intendeva andare in ferie durante il periodo agostano, ed il condominio, che invece si opponeva a tale richiesta.

Con il citato provvedimento è stata rigettata la richiesta del portiere (che è stato condannato anche al pagamento delle spese di lite), evidenziandosi come sia un diritto del datore di lavoro (sancito dall'art. 2109 cod. civ.) il poter fissare a sua discrezione il momento di godimento delle ferie, tenendo conto delle esigenze dell'ente e degli interessi del lavoratore, fatto salvo il dovere di comunicazione preventiva al lavoratore del periodo di ferie; e ciò non è di certo in contrasto con il diritto del lavoratore, fissato dalla legge, a godere di un periodo di ferie annuali retribuite non inferiori a quattro settimane, di cui due durante l'anno di maturazione e le restanti nei 18 mesi successivi al termine di maturazione.

Dal lato della contrattazione collettiva, poi - ha sottolineato il Tribunale - l'art. 79 del Ccnl Portieri Confedilizia/Cgil-Cisl-Uil prevede espressamente per il lavoratore la facoltà di scegliere metà del periodo di ferie "esclusi in ogni caso i periodi dall'1 luglio al 31 agosto e dal 20 dicembre al 10 gennaio", dettando poi le regole da seguire in caso di mancata scelta del lavoratore.

Secondo la magistratura capitolina, quindi, il portiere non ha alcun diritto di scegliere autonomamente di godere la metà del periodo di ferie contrattualmente previsto proprio nel periodo inibito dalla contrattazione collettiva, "la cui previsione, integrativa del contratto individuale di lavoro, evidentemente tiene già conto e si giustifica in considerazione delle esigenze anche di sorveglianza e di sicurezza del condominio che la particolare prestazione lavorativa del portiere di condominio deve soddisfare, specialmente e notoriamente nel periodo estivo".

DALLE RIVISTE...

Parziarietà obbligazioni condominiali, ancora dubbi Modifica del classamento, motivazione rigorosa Il danno da "vacanza rovinata" - Imu e poteri dei Comuni Fiera delle nullità per il contratto di locazione abitativa

Su *crocevia* (n. 7-8/12) Antonella Manzone si occupa del reato di disturbo della quiete pubblica.

Del risarcimento del danno da illegittima occupazione tratta Luca Stendardi su *Proprietà edilizia* (n. 1-2/12), rivista della nostra Associazione territoriale di Milano (Assoedilizia).

Ai lettori

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

Alessandra Barison commenta favorevolmente, sulla rivista *il Giudice di Pace* (n. 5/12), la sentenza del Giudice di pace di Salerno - di cui parliamo anche in altro articolo - che ha avanzato nuovi dubbi (anche di carattere costituzionale, pur non sollevando la relativa questione per mancanza di rilevanza nel caso all'esame) sul principio di parziarietà delle obbligazioni condominiali affermato dalle Sezioni unite.

Il nostro Segretario generale Giorgio Spaziani Testa illustra compiutamente sul *Corriere tributario* (n. 30/12) i contenuti della sentenza della Cassazione che ha stabilito che gli atti di modifica del classamento richiedono una rigorosa motivazione.

La giurisprudenza, di ogni tipo e grado, in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e pubblici aperti al pubblico è il tema che Gennaro Ferrari affronta su *Giurisprudenza di merito* (n. 6/12). Sul successivo numero della stessa rivista, Mariafrancesca Cocuccio tratta in modo esaustivo il problema del risarcimento del danno da "vacanza rovinata" (nota a sentenza Tribunale di Monza).

"Fiera delle nullità per il contratto di locazione abitativa": è l'efficace titolo dell'approfondito studio che Nino Scripelliti pubblica sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 5/12), con particolare riferimento anche alle norme, in tema, del provvedimento sulla cd. cedolare secca.

Nuova Rassegna (n. 10/12) ospita un articolo nel quale il Presidente confederale tratta di vari argomenti del settore immobiliare.

La rivista *Tributi locali e regionali* (n. 3/12) pubblica un articolo di Maurizio Fogagnolo sulla nuova definizione di abitazione principale nell'Imu; un articolo di Eugenio Piscino sulle facoltà dei Comuni in materia regolamentare con riguardo all'Imu; un articolo di Caterina Verrigni con "prime riflessioni" sulla (nuova) imposta di soggiorno.

PROBLEMI COSTITUZIONALI SUL NUOVO TRIBUTO RIFIUTI E SULL'IMU

L'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 4/12) - rivista diretta, com'è noto, dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento sui problemi del nostro settore - pubblica studi di Vittorio Angiolini e Marilisa D'Amico sulla discussa costituzionalità, rispettivamente, del nuovo tributo comunale sui rifiuti e sui servizi e dell'Imu. Sullo stesso numero della stessa rivista, da segnalare anche lo studio di Daniela Barigazzi sulle conseguenze della mancata registrazione in termini di un contratto di locazione abitativa nonché quello di Carlo Fumarola sulle conseguenze di diverse scelte dei comproprietari di un immobile locato in materia di cedolare secca.

Per finire, *Consulente Immobiliare*. Che sul n. 909/12 pubblica un articolo di Alberto Celeste sulle prime criticità applicative della mediazione in materia di condominio e sul n. 912/12 un articolo di Paola Pontanari sul diritto o meno di parcheggiare biciclette nel cortile condominiale.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Taglia i costi per l'amministrazione dei tuoi beni. Vieni in Confedilizia

DELEGAZIONI CONFEDILIZIA ITALIANA ALL'ESTERO

ARGENTINA

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

BELGIO

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

CINA

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

FRANCIA

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

GERMANIA

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

INGHILTERRA

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

SPAGNA

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

SVIZZERA

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

U.S.A.

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

CONFEDILIZIA SAN MARINO

CONFEDILIZIA SAMMARINESE

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

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.

Mancata partecipazione al procedimento di mediazione, le modifiche intervenute e la sanzione

In materia di mediazione, una delle norme che ha subito più modifiche è senz'altro l'art. 8, comma 5, d.lgs. n. 28/10.

L'iniziale formulazione di questa disposizione era la seguente: "Dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di mediazione il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'articolo 116, secondo comma, del codice di procedura civile".

L'art. 2, comma 35-sexies, d.l. n. 138/11, così come convertito nella l. n. 148/11, ha poi aggiunto un secondo periodo: "Il giudice condanna la parte costituita che, nei casi previsti dall'articolo 5, non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio" (cfr. *Cn* ott. '11).

Successivamente la disposizione è stata ancora modificata dall'art. 12, comma 1, lett. b) d.l. n. 212/11, che, al secondo periodo, ha anteposto le seguenti parole: "Con ordinanza non impugnabile pronunciata d'ufficio alla prima udienza di comparizione delle parti, ovvero all'udienza successiva di cui all'articolo 5, comma 1.". Tale modifica, tuttavia, non è stata confermata dalla legge di conversione (l. n. 10/12: cfr. *Cn* mar. '12).

Allo stato, pertanto, la formulazione dell'art. 8, comma 5, è la stessa di quella che risultava dopo le modifiche recate dal citato art. 2, comma 35-sexies.

Ciò posto – e chiarito altresì che i "casi previsti dall'articolo 5" sono le controversie in cui l'esperimento della mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale (tali sono, ad esempio, quelle in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato e affitto di aziende) – merita senz'altro un cenno, a questo punto, anche la prevista sanzione del versamento di una somma corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio; sanzione che colpisce la parte costituita che, senza giustificato motivo, non ha partecipato al procedimento obbligatorio di conciliazione.

Al riguardo si può osservare che la citata soppressione del riferimento all'ordinanza non impugnabile da pronunciarsi, in particolare, alla prima udienza di comparizione delle parti, unitamente alla circostanza che la condanna al suddetto versamento venga dopo la previsione di cui al primo periodo dell'art. 8, comma 5, che tratta degli argomenti di prova ai fini della decisione della causa, porta a ritenere che il giudice abbia il potere di irrogare la sanzione in argomento solo con la pronuncia che chiude il giudizio.

Spending review, riduzione per legge dei canoni pagati dalla P.A. e "incorporazione" dell'Agenzia del territorio in quella delle entrate

E' stato approvato definitivamente il decreto sulla revisione della spesa pubblica (cosiddetta *spending review*). Si tratta del d.l. 6.7.'12, n. 95, convertito dalla l. 7.8.'12, n. 135.

Tra le norme di interesse contenute nel provvedimento in questione segnaliamo, in particolare, due misure, entrambe riguardanti gli immobili concessi in locazione alla Pubblica Amministrazione: il blocco dell'aggiornamento Istat e la riduzione dei canoni nella misura del 15% a partire 2015.

L'art. 3 del provvedimento in questione prevede che, "in considerazione dell'eccezionale situazione economica e tenuto conto delle esigenze prioritarie di raggiungimento degli obiettivi di contenimento della spesa pubblica", per gli anni 2012, 2013 e 2014, "l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici Istat, previsto dalla normativa vigente", non si applica al canone dovuto dalle amministrazioni pubbliche "per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali".

Il medesimo art. 3 stabilisce poi – sempre "ai fini del contenimento della spesa pubblica" – che, dall'1.1.'15, i canoni di locazione passiva sugli immobili in uso alle amministrazioni centrali, siano ridotti del 15%. Per i contratti di locazione rinnovati dopo l'entrata in vigore della legge di conversione, la riduzione si applicherà da subito. Tale riduzione si inserirà automaticamente, *ex art.* 1359 c.c., nei contratti in corso, anche in presenza di clausole difformi. E' fatto salvo tuttavia, in questo caso, "il diritto di recesso del locatore".

Segnaliamo, infine, che sempre l'art. 3 prevede anche misure di favore per l'acquisto, da parte degli inquilini, degli immobili di proprietà di enti previdenziali.

In merito a quest'ultima disposizione è intervenuto il Presidente confederale, così dichiarando: "La norma del provvedimento sulla *spending review* che prevede l'abbattimento per legge dei canoni corrisposti dalle pubbliche amministrazioni ai privati locatori, ha un sapore antico. E meraviglia davvero che un Governo che ha avuto fra i suoi punti programmatici qualificanti le liberalizzazioni, smentisca poi clamorosamente se stesso resuscitando (per la prima volta, che risulti, dal secondo dopoguerra del secolo scorso) una norma codicistica di dubbia – al minimo – costituzionalità e che aveva un senso solo nell'ambito di quell'ordinamento corporativo fascista di cui costituiva un importante tassello. E' una via profondamente sbagliata, anche per i deleteri effetti che eserciterà su un mercato già depresso da una tassazione immobiliare, ora caratterizzata in senso patrimoniale, che – allineata a quella degli altri Paesi europei prima della manovra Monti di dicembre – non conosce oggi un paragone in nessun Paese al mondo, per il suo peso in termini quantitativi e per la totale mancanza di ogni civile riferimento al reddito dei beni colpiti. In particolare, è un altro (e, anzi, l'ennesimo) attacco al sistema delle locazioni private, e cioè a un sistema che ha bisogno di essere rivitalizzato a mezzo non di astrusi meccanismi pubblicistici, ma semplicemente favorendo il recupero da parte della proprietà diffusa degli immobili non locati perché inagibili o comunque bisognosi di riattamento per poter essere affittati".

In sede di conversione del decreto in materia di revisione della spesa pubblica sono confluite nello stesso anche le disposizioni del decreto-legge n. 87/12, fra cui quella che prevedeva che l'Agenzia del territorio fosse "incorporata" nell'Agenzia delle entrate (cfr. *Cn* lug. '12, anche per il commento del Presidente confederale su tale previsione). Norma confermata nella legge di conversione del decreto sulla *spending review*, che ha però previsto un'estensione dei tempi per l'attuazione concreta della novità. Viene infatti affidato al Ministero dell'economia e delle finanze il compito di dettare, entro il 31.12.'12, le norme necessarie al "passaggio di consegne".

Patrimoniale, no di Casini a Pd e Sel

da 24Ore, 18.8.'12

Quando i burocrati decidono le tasse

Sotto questo titolo, Piero Ostellino ha scritto sul *Corriere della sera* (30.6.'12) un articolo assai interessante, che prende le mosse dal fatto che i redditi delle aziende irlandesi sono tassati al 12,5 per cento (ciò che ha consentito all'Irlanda di produrre un vero e proprio boom economico, ma che ha irritato Francia e Germania, che considerano quella aliquota "concorrenza sleale"). Tanto premesso, lo scrittore liberale (ma liberale per davvero, l'ultimo forse...) riprende da *la Repubblica* un passo del documento presentato al vertice di giugno di Bruxelles dal presidente del Consiglio europeo Van Rompuy nel quale è scritto che "nessun Paese può decidere da solo le sue politiche economiche perché poi queste hanno effetti che si propagano rapidamente su tutta l'area dell'euro", così giustificando la necessità che l'Europa possa richiedere cambiamenti delle manovre nazionali. La considerazione al proposito di Ostellino, è questa: perché un cittadino dell'Unione europea dovrebbe andare a votare se a decidere quanto pagherà di tasse non sarà più il governo da lui eletto, ma dei burocrati (europei)?

"L'Unione che ci stanno propinando - conclude Ostellino - assomiglia troppo all'Urss, e troppo poco agli Usa, per piacermi".

lo spillo

L'abbraccio e quel no alla patrimoniale

Il confermato presidente dell'Abi, Mussari, e il numero uno di Confindustria, Squinzi, si sono abbracciati ieri alla fine dell'assemblea dell'associazione bancaria. Eppure nel discorso di Mussari c'era un passaggio che a Squinzi avrà fatto fischiare le orecchie. «Occorre riflettere su come un bene avente destinazione economica non possa che essere tassato in base al reddito

che è in grado di produrre, disciplinando con rigore il doloso omesso utilizzo», ha detto il capo dei banchieri. È un concetto importante: gli istituti di credito chiedono che l'imposizione fiscale si concentri sul reddito prodotto (sanzionando l'improduttività). L'esatto contrario della patrimoniale - d'emergenza, ma che non tocchi le imprese - invocata da Squinzi.

da il Giornale, 12.7.'12

TASSATE ANCHE LE SPESE

La riduzione dei canoni d'affitto

La legge Fornero vuole portare al 5% la riduzione forfettaria del canone di locazione. Chi affitta un immobile, deve già pagare le imposte anche sui canoni non percepiti, deve aspettare anni per ottenere uno sfratto, senza il quale non può fare nulla, e non può nemmeno dedurre i costi sostenuti e regolarmente documentati. Come è possibile che questa situazione sia permessa?

Vergil Ozeca
Verona

da 24Ore, 11.7.'12

La riduzione al 5 per cento della quota di canone esente da tassazione è (paradossalmente) diventata legge, nonostante le ferme opposizioni (a cominciare da quella del Presidente della Commissione Bilancio del Senato, sen. Azzollini) che ha incontrato in Parlamento. Chi loca, pagherà così le tasse anche sulle spese (forfettariamente fissate, a suo tempo, al 25 per cento - al 30, catastalmente). Ma non c'è stato niente da fare, il Governo è stato pervicacemente (quanto immotivatamente) irremovibile. In proposito, rinviando a quanto abbiamo dettagliatamente scritto su *Cn* di luglio. In questa sede - rispetto alla perfetta lettera sopra riportata - c'è solo da dire che la Fornero, con questo (insulso) provvedimento, non c'entra. L'iniziativa è stata del Ministero dell'Economia, che l'ha solo inserita nella legge sul lavoro.

c.s.f.

Il confronto. Il carico tributario

Fini: una detrazione per chi paga l'Imu

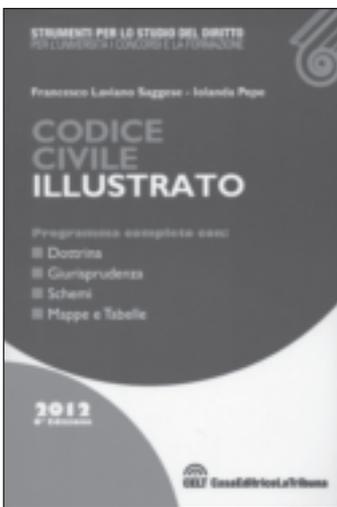
da 24Ore, 13.7.'12

Imposta di soggiorno, chi paga?

Il D. Lgs. n. 25/11 ha dato facoltà ai Comuni capoluogo di provincia, alle Unioni dei Comuni nonché ai Comuni inclusi dalla competente Regione fra quelli turistici o costituenti città d'arte, di istituire - con deliberazione del proprio Consiglio comunale - un'imposta di soggiorno "a carico di coloro che alloggiano nelle strutture ricettive situate sul proprio territorio". È sorto peraltro il problema di chi sia tenuto al pagamento al Comune della somma stabilita (dallo stesso Comune), in caso di omesso versamento dell'imposta da parte del soggetto obbligato.

In materia, i Tar del Lazio, della Campania e del Veneto hanno ritenuto che gli albergatori (o, comunque, i titolari delle strutture ricettive in genere - per queste ultime, cfr. D. Lgs. n. 79/11, Codice del turismo) siano solo tenuti alla riscossione, ma non siano da identificarsi con i soggetti passivi dell'imposta in questione. Il Tar Veneto, in particolare, ha da ultimo stabilito che "il soggetto sanzionabile è il soggetto passivo ovvero chi pernotta e non il gestore della struttura ricettiva". Né questa conclusione può, in mancanza di una necessaria previsione di legge, essere eventualmente contraddetta dal regolamento dell'imposta adottato in sede comunale.

SEGNALIAMO



Assistenzialismo di Stato

«Al “sociale” si appigliano massimamente coloro i quali aborrono, come il diavolo dall’acqua santa, dal “liberale”».

Luigi Einaudi

Impianto fotovoltaico in condominio, ipotesi di società di fatto

Con la risoluzione n. 84/E del 10.8.'12, l’Agenzia delle entrate ha risposto ad un quesito del Gse (Gestore servizi energetici) in merito al trattamento fiscale da applicarsi in alcuni casi di utilizzo da parte del condominio di impianti fotovoltaici.

Secondo l’Agenzia, nel caso in cui in un condominio venga realizzato un impianto fotovoltaico di potenza superiore a 20 kw oppure di potenza fino a 20 kw ma la cui energia prodotta risulti ceduta totalmente alla rete, si realizza una attività commerciale. Tuttavia, rileva la risoluzione, poiché il condominio non può mai configurarsi come soggetto che svolge l’attività di produzione e vendita dell’energia, in tale circostanza occorre individuare il soggetto a cui attribuire il reddito d’impresa. Soggetto che le Entrate individuano in una società di fatto che in questo caso verrebbe a crearsi.

Nella fattispecie in esame, si è in presenza – secondo l’Agenzia – di un accordo che interviene tra i condòmini caratterizzato da un elemento oggettivo, rappresentato dal conferimento di beni e servizi (impianto fotovoltaico e spazi comuni), e da un elemento soggettivo, dato dalla comune intenzione di voler conseguire dei proventi. Accordo che, sulla base delle regole generali, determina la nascita di una società di fatto tra i condòmini.

L’Agenzia delle entrate provvede però ad ulteriormente elaborare il proprio ragionamento, nei termini seguenti. «Poiché la realizzazione dell’impianto fotovoltaico per fini commerciali rientra tra le “Innovazioni” che i condòmini possono disporre ai sensi dell’art. 1120 del codice civile «(...) dirette al miglioramento o all’uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni» sono considerati soci della società di fatto i condòmini che hanno deliberato con la maggioranza richiesta dall’art. 1136 del codice civile, la realizzazione dell’investimento. Restano esclusi, dalla società di fatto i condòmini che non hanno approvato la decisione e che non intendono trarre vantaggio dall’investimento”, i quali, sulla base di quanto disposto dall’art. 1121, primo comma, ultima parte, del codice civile “sono esonerati da qualsiasi contributo di spesa”.

La risoluzione afferma in conclusione che la società di fatto tra condòmini che gestisce un impianto fotovoltaico “è commerciale e deve emettere fattura nei confronti del Gse”, in relazione all’energia che immette in rete, e il Gse che eroga la tariffa incentivante deve operare nei confronti della società di fatto la ritenuta di cui all’art. 28 del d.p.r. n. 600 del 1975 sulla tariffa relativa alla parte di energia immessa in rete.

La risoluzione delle Entrate pone vari problemi, anche di riguardo, che saranno presto affrontati dalla dottrina, di cui riferiremo.

IL CASO DEL GIORNO

L’Abi di Mussari sul governo si smarca da Squinzi e Confindustria

DI MARCO V. LO PRETE

Appoggio (seppur critico) al governo Monti e strizzate d’occhio ai tartassati dal fisco. L’ultima apparizione pubblica del presidente dell’Associazione bancaria italiana (Abi), Giuseppe Mussari, due giorni fa, sembrava fatta apposta per marcare la distanza dal presidente di Confindustria, Giorgio Squinzi. Quest’ultimo infatti, solo la scorsa settimana, è stato oggetto di critiche anche da parte dei suoi associati per i commenti sopra le righe rivolti all’esecutivo tecnico: dopo aver definito «boiata» la riforma del mercato del lavoro targata Fornero, Squinzi ha messo pure in guardia dai rischi di «macelleria sociale» nel momento in cui l’esecutivo annunciava il taglio di 4,5 miliardi di euro di spesa pubblica nel 2012 (a fronte di quasi 800 miliardi di spesa complessiva). Tutt’altri i toni utilizzati da Mussari per rivolgersi all’ex presidente della Bocconi:

«Rinnoviamo all’esecutivo il nostro pieno e convinto sostegno». Ma c’è un altro tema rispetto al quale Mussari si è distinto dalla linea tradi-

riflettere su come un bene avente destinazione economica non possa che essere tassato in base al reddito che è in grado di produrre, disciplinando con rigore il doloso omesso utilizzo». Sostiene che occorre tassare solo la capacità di produrre reddito da parte di un bene, in Italia, non è cosa di tutti i giorni. I cittadini sanno, per esempio, quanto sia vasto e trasversale il fronte dei tassatori (a priori) della casa. E ricordano bene che Confindustria, già alla fine del 2011, nel momento di massima tensione dei mercati sull’Italia, non tardò a proporre la sua idea di imposta patrimoniale sugli immobili ad uso abitativo. Anche su questo argomento, tra l’altro, l’Abi pare ora più in linea con l’esecutivo tecnico che, dopo aver reintrodotta la vecchia Ici sotto forma di Imu, ha fatto capire che le risorse fiscali non potranno essere trovate con un’ulteriore forma di patrimoniale.

Giuseppe Mussari



zionale di Viale dell’Astronomia. Ecco infatti un passaggio del suo discorso all’Assemblea dell’Abi che non è sfuggito agli addetti ai lavori: «Occorre, sia pur con il tempo necessario,

SEGNALIAMO



Ultimissima edizione del Codice del condominio, aggiornata con tutti i provvedimenti interessanti la materia, anche dell'ultima ora. Giunto alla 21ª edizione, il Codice è, com'è noto, curato dal Presidente confederale

Il mio negozio gratis al Fisco

Da 25 anni ho un negozio di noleggio e vendita dvd e videogiochi. Oltre al danno di quel fenomeno incontrollabile che è Internet, mi arriva una lettera del Fisco: la sua dichiarazione dei redditi non è congrua. Vengano loro a gestirlo, lo cedo gratis.

Rosanna Marziali, Grottazzolina (Fermo)

da *QN*, 17.7.'12

SEGNALIAMO



Esautiva guida pratica, su tutti i temi di cui alla copertina della pubblicazione. Reca la tabella oneri accessori per l'abitativo concordata dalla Confedilizia con Sunia - Sicut - Uniat

Impianti fotovoltaici entrati in esercizio dopo il 30.6.'12, nuovi adempimenti

Il Conto energia è il programma che incentiva la produzione di energia elettrica prodotta da impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica. Questo sistema di incentivazione è stato introdotto in Italia nel 2005, con il d.m. 28.7.'05 (Primo Conto energia) ed è attualmente regolato dal d.m. 5.5.'11. Il Quarto conto energia si applica agli impianti che sono entrati in esercizio in data successiva al 31.5.'11 (sino al 31.12.'16).

Col decreto del 2011 sono state introdotte nuove disposizioni che, rispetto alla documentazione necessaria prevista dai Conti energia precedenti, prevedono l'obbligo di fornire specifiche certificazioni al fine di usufruire delle agevolazioni previste dal GSE (Gestore dei Servizi Energetici).

In particolare, il comma 6 dell'articolo 11 del decreto in parola dispone che, per gli impianti entrati in esercizio successivamente al 30.6.'12, il soggetto responsabile deve produrre tre certificazioni:

- la prima, attestante l'adesione del produttore dei moduli fotovoltaici ad un sistema o consorzio europeo che garantisca, a cura del medesimo produttore, il riciclo dei moduli fotovoltaici utilizzati, al termine della vita utile dei moduli stessi;
- la seconda, anche in questo caso rilasciata dal produttore dei moduli fotovoltaici, che attesti che l'azienda produttrice possiede le certificazioni ISO 9001:2008 (Sistema di gestione della qualità), OHSAS 18001 (Sistema di gestione della salute e sicurezza del lavoro) e ISO 14000 (Sistema di gestione ambientale);
- la terza, rilasciata da un ente terzo notificato a livello europeo o nazionale, di ispezione di fabbrica, a verifica del rispetto del processo produttivo e dei materiali utilizzati.

Per maggiori dettagli consultare il sito www.gse.it.



da *FINANZA & MERCATI*, 22.8.'12

Cosa fare in caso di terremoto

Si riportano di seguito alcune istruzioni pratiche, tratte dal sito internet della Protezione civile, da mettere in atto in caso di eventi sismici.

Prima del terremoto

- Informati sulla classificazione sismica del Comune in cui risiedi. Devi sapere quali norme adottare per le costruzioni, a chi fare riferimento e quali misure sono previste in caso di emergenza.
- Informati su dove si trovano e su come si chiudono i rubinetti di gas, acqua e gli interruttori della luce. Tali impianti potrebbero subire danni durante il terremoto.
- Evita di tenere gli oggetti pesanti su mensole e scaffali particolarmente alti. Fissa al muro gli arredi più pesanti perché potrebbero caderti addosso.
- Tieni in casa una cassetta di pronto soccorso, una torcia elettrica, una radio a pile, un estintore ed assicurati che ogni componente della famiglia sappia dove sono riposti.
- A scuola o sul luogo di lavoro informati se è stato predisposto un piano di emergenza. Perché seguendo le istruzioni puoi collaborare alla gestione dell'emergenza.

Durante il terremoto

- Se sei in luogo chiuso cerca riparo nel vano di una porta inserita in un muro portante (quelli più spessi) o sotto una trave. Ti può proteggere da eventuali crolli.
- Riparati sotto un tavolo. E' pericoloso stare vicino a mobili, oggetti pesanti e vetri che potrebbero caderti addosso.
- Non precipitarti verso le scale e non usare l'ascensore. Talvolta le scale sono la parte più debole dell'edificio e l'ascensore può bloccarsi ed impedirti di uscire.
- Se sei in auto, non sostare in prossimità di ponti, di terreni franosi o di spiagge. Potrebbero lesionarsi o crollare o essere investiti da onde di tsunami.
- Se sei all'aperto, allontanati da costruzioni e linee elettriche. Potrebbero crollare.
- Stai lontano da impianti industriali e linee elettriche. E' possibile che si verifichino incidenti.
- Stai lontano dai bordi dei laghi e dalle spiagge marine. Si possono verificare onde di tsunami.
- Evita di andare in giro a curiosare e raggiungi le aree di attesa individuate dal piano di emergenza comunale. Bisogna evitare di avvicinarsi ai pericoli.
- Evita di usare il telefono e l'automobile. E' necessario lasciare le linee telefoniche e le strade libere per non intralciare i soccorsi.

Dopo il terremoto

- Assicurati dello stato di salute delle persone attorno a te. Così aiuti chi si trova in difficoltà ed agevoli l'opera di soccorso.
- Non cercare di muovere persone ferite gravemente. Potresti aggravare le loro condizioni.
- Esci con prudenza indossando le scarpe. In strada potresti ferirti con vetri rotti e calcinacci.
- Raggiungi uno spazio aperto, lontano da edifici e da strutture pericolanti. Potrebbero caderti addosso.

CONFEDILIZIA: LA CEDOLARE SUGLI AFFITTI E' PARTITA, NONOSTANTE LE COMPLICAZIONI

Nel primo anno, il 2011, applicata soprattutto per i nuovi contratti

In merito ad analisi apparse sulla stampa in relazione al gettito prodotto dalla "cedolare secca sugli affitti", la Confedilizia ha precisato quanto segue.

La cedolare è nata male. Opportunamente invocata da pressoché tutte le forze politiche per rilanciare il mercato dell'affitto, e di conseguenza favorire l'indispensabile mobilità sul territorio dei lavoratori, essa è stata varata in una forma che non ne rispecchia il nome. Doveva essere una cedolare "secca", appunto, ma tutto è meno che "secca" (cioè, semplice: questa la forza di ogni tassazione "piatta", come si dice). Risale solo ai primi di giugno una nuova circolare che l'Agenzia delle entrate ha dovuto diramare per sciogliere almeno alcuni dei tanti dubbi operativi generati dal complicato meccanismo con il quale la nuova imposta è stata concepita.

Nonostante questo, però, la cedolare è partita. Il Ministero dell'economia ha comunicato che la nuova imposta ha generato entrate per 675 milioni di euro nel periodo gennaio-dicembre 2011. In effetti la relazione tecnica che accompagnava il provvedimento istitutivo del nuovo regime tributario quantificava il gettito di cassa da cedolare per il 2011 in una cifra ben maggiore: 2 miliardi e 715 milioni (quello di competenza ammontava invece a 3 miliardi e 194 milioni). La stessa relazione prevedeva però, contestualmente, un minor gettito Irpef di circa 2 miliardi e 412 milioni. Del gettito da cedolare di competenza, 2 miliardi e 646 milioni sarebbero dovuti provenire – sempre secondo la relazione del Governo – dall'applicazione della cedolare a contratti esistenti (prima soggetti ad Irpef) e 548 milioni da contratti "emersi"; cifra, quest'ultima, che – applicando il principio di cassa (condizionato dal meccanismo dell'acconto) – si ridurrebbe a 466 milioni.

Ora, se è vero che il gettito 2011 da cedolare è inferiore a quello previsto, è altresì vero che dallo stesso Bollettino delle entrate tributarie del Ministero dell'economia – che peraltro non quantifica lo specifico gettito Irpef da redditi da locazione – non risulta affatto un minor gettito Irpef della portata pure prevista (2 miliardi e 412 milioni). Nel 2011 il gettito dell'Irpef si è ridotto di 480 milioni. Cifra che lo stesso Bollettino illustra dicendo che l'andamento dell'Irpef "risente della flessione delle ritenute dei dipendenti pubblici e privati conseguente alle operazioni di conguaglio fiscale relative alla presentazione del modello 730/2011 per i redditi 2010, effettuati a partire dal mese di agosto". Così attribuendo a ben altre cause la diminuzione di entrate Irpef.

Naturalmente potrebbero esservi state maggiori entrate di particolare rilievo da altri cespiti Irpef, ma certamente i dati a disposizione non consentono di sostenere che la cedolare non abbia fatto emergere sommerso (o comunque favorito l'immissione sul mercato della locazione di nuovi immobili), essendo ben possibile che – come risulta dalle indicazioni fornite dalle Associazioni territoriali della Confedilizia – la cedolare sia stata applicata per lo più relativamente a nuovi contratti (anche sostitutivi di altri), di gran lunga più semplice essendo in questi casi il meccanismo applicativo. Anzi, nulla impedisce di sostenere – fino a prova contraria – che quei 675 milioni di euro costituiscano per il 2011 per gran parte un "maggior gettito" per l'Erario (peraltro superiore ai circa 466 milioni di emersione ipotizzati – applicando il meccanismo dell'acconto – nella relazione tecnica).

Quanto ai 4 milioni di gettito relativi al primo quadrimestre 2012, non essendovi state in tali mesi occasioni "ordinarie" di versamento della cedolare, l'unica ipotesi è quella che si sia trattato di "ravvedimenti operosi". Vista la forte incertezza avutasi finora circa la facoltà di utilizzo di tale istituto anche per la cedolare, quei 4 milioni possono allora essere letti persino in senso positivo.

Guida alle donazioni consapevoli (per disporre dei propri beni in sicurezza)

Il Consiglio nazionale del Notariato, in collaborazione con alcune associazioni di consumatori, fra cui Assoutenti, ha realizzato la guida dal titolo "Donazioni consapevoli. Per disporre dei propri beni in sicurezza". Tale guida vuole essere un riferimento concreto per i cittadini che – per riconoscenza, affetto, beneficenza o altro – scelgono la donazione per trasferire un proprio bene senza pretendere nulla in cambio. La guida, oltre a dare indicazioni sui soggetti che possono donare e ricevere nel rispetto delle disposizioni di legge in tema di legittima, sulla forma idonea del contratto di donazione, sulla commerciabilità dei beni e sulle disposizioni fiscali in materia, fornisce anche risposte esaurienti ai quesiti più comuni (come la scelta tra donazione e successione o tra donazione e vitalizio).

Nel presentare la guida, è stata diffusa una panoramica sul comportamento degli italiani in materia di donazioni. Riassumendo: nel 2009 nel nostro Paese sono state effettuate 192.536 donazioni, metà delle quali hanno riguardato unità immobiliari ad uso residenziale (dati Istat, Focus del 30.3.'11). In particolare, il 50,4% del totale (97.074) aveva ad oggetto immobili ad uso abitazione ed accessori, e il 22% terreni (42.584), il 7% la cessione di quote di società di persone o di srl, il 5,5% è stato con riserva di usufrutto su fondi urbani o agricoli e il 2,7% ha riguardato la cessione di aziende. La tendenza degli italiani ad effettuare donazioni è cresciuta negli anni: tra il 2000 e il 2009 l'indice calcolato su base fissa per le donazioni complessive evidenzia un aumento del 57,5%.

La Guida – come le altre già realizzate (cfr., per esempio, Cn mar. '10) – è scaricabile gratuitamente anche dal sito di Assoutenti all'indirizzo www.assoutenti.it nonché su iPhone, iPad con l'applicazione iNotai.

CURIOSITÀ

La "tassa sul vizio"

STRIP. Arriva la Pole Tax ovvero una tassa di 5 dollari per ogni cliente che entra in un club di strip-tease e spogliarelli dove le ragazze si esibiscono in pole-dance, una danza contorsionistica attorno a un palo. La nuova tassa sul vizio è stata varata dalla città di Houston, Texas. Il suo gettito sarà appositamente destinato a «pagare il costo delle analisi sul Dna degli stupratori, raccolto sul corpo delle vittime, per facilitare la cattura e la condanna dei colpevoli». Ora, chi va nei club contribuisce a una giusta causa.

Federico Rampini,
la Repubblica 29.6.'12

Tirrania fiscale

«Ormai tutto sembra essere tassato in Italia e nulla pare sfugga agli occhi indagatori del fisco.»

Luigi Einaudi

Il triangolo di ferro delle alte tasse e dell'alta spesa

Sull'«incontenibile partito della spesa», Angelo Panebianco ha scritto sul *Corriere della sera* (7.7.'12) parole chiare, che sono tanto oro. «C'è una specie di triangolo di ferro (o della morte?) – ha tra l'altro evidenziato – a guardia del sistema fondato su alte tasse e alta spesa: è composto dalla infrastruttura amministrativa (la burocrazia dei ministeri, degli enti parastatali e locali, le magistrature, amministrative e non), dal sindacato del pubblico impiego e dalle tante lobby che campano di spesa pubblica».

E i contribuenti? I contribuenti – diciamo noi – non è che non siano organizzati, che non abbiano chi li difenda. È che il loro "interesse tributario", per così dire, è estremamente differenziato, e questo comporta di per sé (perlomeno in Italia, per quanto sopra riportato) che la loro azione non possa diventare un'«azione di massa». E poi, soprattutto e comunque, i contribuenti in quanto tali non dispongono dell'arma decisiva (persino coi tecnici, come visto): l'arma del ricatto.

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

Contributi affitti erogati tramite il locatore

Con un recente provvedimento, la Regione Lombardia ha stabilito che i contributi del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, previsto dalla legge n. 431 del 1998, possano essere erogati, anziché all'inquilino, al locatore, ove consenziente (che scomputerà le somme ricevute dal canone dovuto dall'inquilino) e questo – come ha dichiarato il Presidente della nostra Associazione territoriale di Milano, avv. Achille Lineo Colombo Clerici – “essendo stati recepiti i suggerimenti di Assoedilizia”.

Al proposito, si ricorda che l'art. 11, comma 5, della legge 431/98, come a suo tempo modificato su proposta della Confedilizia, prevede che i Comuni possano erogare i contributi dello stesso Fondo, anziché ai conduttori morosi, ai locatori, anche tramite le Associazioni della proprietà edilizia.

APPUNTAMENTI

A Venezia la terza edizione di Tourism Real Estate

È in programma, dal 3 al 5 ottobre 2012, presso il Terminal Crociere del Porto di Venezia, la terza edizione di TrE-Tourism Real Estate, fiera dell'immobiliare ad uso turistico.

Tourism Real Estate, promossa dalla società fieristica Expo Venice, si rivolge agli operatori del *real estate* turistico di qualità, alle amministrazioni locali e alla filiera professionale del settore. L'obiettivo è favorire l'incontro tra domanda e offerta di immobili e infrastrutture dell'ospitalità, di territori e gestori di servizi di filiera.

Per maggiori dettagli: tel. 041-5354850; e-mail: direzione@tre-expo.com; sito web: www.expovenice.it.

A Barcellona la 16ª edizione del BMP

Si terrà, presso la Fiera di Barcellona, dal 17 al 19 ottobre, la 16ª edizione del Barcellona Meeting Point. Unico evento del real estate internazionale che si tiene in Spagna e che, pertanto, vede riuniti i principali attori del settore.

Per informazioni: Mr. David Alvarez dalvarez@bmpsa.com o tel. +34 93 225 40 50.

E' ritornata l'estate in famiglia

“Snobbate per anni, evitate come la peste, rinnegate con gli amici. La scusa ufficiale era il bisogno di conoscere il mondo. Il motivo reale era il terrore di condividere qualche giorno con la vecchia zia o il rischio di subire la visita a sorpresa (con licenza di restare) del fratello con i tre gemelli o della sorella con i suoi gatti e il cane. Adesso, però, le seconde case si prendono la rivincita. Da Framura ad Altipiani di Arcinazzo, mai si erano viste tante tapparelle aperte d'estate. È tutto un fare i turni in famiglia: se proprio non ci si può alternare, si sta insieme e pazienza. La crisi è riuscita anche in questo, a farci condividere gli spazi, e non necessariamente è un male”.

Lo scrive il *Corriere della Sera*, in un articolo del 30.7.'12.

Moratoria debiti Pmi, accolte 10mila domande

Nei primi due mesi di piena operatività del nuovo accordo per il credito alle Pmi – modificato e rinnovato il 28.2.'12 – sono pervenute circa 16mila domande di sospensione delle rate per un ammontare di debito residuo di circa 5,5 miliardi di euro. Tenendo conto dei tempi di istruttoria (circa 30 giorni), al 31 maggio di quest'anno erano state già accolte 10mila domande, per una liquidità aggiuntiva di 3,6 miliardi di euro.

Questo il bilancio fatto dal Ministero dell'economia e delle finanze sull'attuazione dell'intesa (cfr. *Cn* mar. e giu. '12) che Confedilizia ha sottoscritto insieme ad Abi, Alleanza delle Cooperative Italiane (che riunisce Agci, Confcooperative e Legacoop), Assoconfidi, Cia, Claii, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confetra, Confindustria, Rete Imprese Italia (che riunisce Casartigiani, Cna, Confartigianato, Confcommercio e Confesercenti).

EX MUNICIPALIZZATE, SPRECHI E NUOVE TASSE

DIRITTO & ROVERSCIO

Le multiutility (cioè le vecchie municipalizzate con la pettinatura lessicale inglese) sono l'Iri dei Comuni. Si capisce subito quindi che cosa sono: dei carrozzoni. L'Iri però è stato venduto. Le multiutility invece no, anche se gli azionisti (i Comuni) sono indebitati fin sopra ai capelli e applicano sempre nuove tasse per cercare di far tornare i conti. A pag. 12, Goffredo Pistelli racconta che l'Iren (che ha un indebitamento di 2,9 miliardi) ha concesso una sponsorizzazione di un milione al Comune di Torino per il Festival del jazz. Possibile che nessuno abbia nulla da dire? Ed è possibile che Fassino non si vergogni di avallare (e magari sollecitare) queste prodigalità?

da *ItaliaOggi*, 30.6.'12

LE GENEROSE GRATIFICHE DELLA PROVINCIA DI LECCE

DIRITTO & ROVERSCIO

Nonostante la crisi economica che falcia inesorabilmente i posti di lavoro nelle aziende private che sono fallite o che si trovano in grave difficoltà, e cancella le gratifiche nelle imprese che sono riuscite a sopravvivere, 22 dirigenti dell'Amministrazione provinciale di Lecce hanno portato a casa gratifiche per 2 milioni e 135 mila euro che, oltre a essere un somma imponente, è anche addirittura aumentata del 5% rispetto all'anno precedente. Il guaio è che tutto è legalmente a posto. Fin che non si riuscirà ad impedire preventivamente questi comportamenti che fanno a pugni con la decenza e l'equità, il Paese sarà sempre più sull'orlo della rovina.

da *ItaliaOggi*, 25.8.'12

SEGNALAZIONI

Julien Benda, *Il tradimento dei chierici*, pref. di Davide Cadeddu, Einaudi, pp. XXVIII + 240

Nuova edizione di una delle più celebri riflessioni sul ruolo degli intellettuali nella società, ruolo che dovrebbe rispondere a esigenze civili ed etiche e a elevati valori, senza invece adattarsi a visioni di mero interesse politico.

Aldo A. Mola, *Massoneria*, Giunti ed., pp. 128 con ill.

Una sintesi efficace e documentata della massoneria in Italia, dalle prime logge ai giorni nostri, con particolare attenzione anche a tutti i fermenti antimassonici nella società italiana.

Robert Scruton, *Il bisogno di nazione*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 98

Il brillante filosofo e polemista conservatore inglese stende un'accorta difesa del ruolo dello Stato nazionale, non soltanto nei secoli andati, ma anche oggi, di fronte all'erompere dell'Europa.

Valeria Della Valle, Giuseppe Patota, *Ciliegie o ciliege?*, Sperling & Kupfer ed., pp. X + 246

Oltre 2.400 dubbi sulla lingua italiana sia parlata sia scritta, in ordine alfabetico, con l'indicazione delle possibili soluzioni: grafia, pronuncia, coniugazioni difficili, femminili, plurali, insomma un gran mare di questioni immediate per un italiano pulito.

Fabrizio Cannone, *Il Papa scomodo*, pref. di Roberto de Mattei, Ares ed., pp. 440

Il lungo e tormentato percorso del processo canonico che recò, nel 2000, alla beatificazione di papa Pio IX, con ampie citazioni di documenti finora poco esplorati e del tutto ignoti.

Renata Garutti, Alexandra Pitt, Alessandro Narducci, *Iniziazione al Labirinto*, Edizioni Mediterranee, pp. 136 con ill.

Il senso e la storia del labirinto, archetipo antichissimo, diffuso in ogni parte del mondo, visto come simbolo universale di guarigione, crescita spirituale e realizzazione dei desideri.

Vito Tanzi, *Centocinquant'anni di finanza pubblica in Italia*, pref. di Nicola Rossi, commenti di Andrea Monorchio e Gianni Toniolo, con testo inglese, IBL Libri ed., pp. 76

Una sintetica storia del disordine fiscale imperante nell'Italia unita, con il troppo ripetute assenze di rigore nelle finanze pubbliche.

Claudio Gentile, *Le prelature personali*, Lampi di stampa ed., pp. 474

Accurato studio di diritto canonico sull'istituto della prelatura personale, introdotto dopo il concilio Vaticano II, finora concretato esclusivamente con l'Opus Dei, i cui connotati giuridici sono ampiamente analizzati.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzioni di nostro interesse

Disposizioni sull'intrasmissibilità dell'immobile abusivo all'erede sono contenute in una proposta di legge del deputato Russo (PdL).

Il deputato La Loggia (PdL) è il primo firmatario di una proposta di legge volta all'istituzione del Comitato interministeriale per le politiche urbane.

Una delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione delle disposizioni legislative in materia di efficienza energetica, nonché per modificare le norme in materia di detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, sono il tema di una proposta di legge della quale prima firmataria è la deputata Lanzarin (LNP).

Agevolazioni tributarie per gli interventi di manutenzione, recupero e valorizzazione del patrimonio storico, artistico, architettonico e ambientale, sono l'oggetto di una proposta di legge del deputato Minardo (PdL).

L'introduzione di una detrazione fiscale per interventi di ristrutturazione di immobili di edilizia residenziale con sistemi antisismici, viene proposta, in un progetto di legge, dalla deputata Santelli (PdL).

Il deputato Fugatti (LNP) sollecita il Ministro dell'economia, con un'interrogazione parlamentare, ad assumere iniziative per definire in modo chiaro l'applicazione, in materia di Imu, alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivise assegnate ai soci, dell'aliquota dello 0,4% al pari delle abitazioni principali.

Una risoluzione alla Camera dei deputati, a firma Pepe e Contente (PdL), impegna il Governo ad adottare tutte le necessarie iniziative al fine di evitare ogni conseguenza negativa in danno dei contribuenti che abbiano commesso in buona fede errori nella compilazione del modello F24 per il versamento dell'Imu, in particolare prevedendo meccanismi automatici di correzione nel caso in cui siano stati utilizzati erroneamente i codici tributo relativi alle quote di imposta di pertinenza dello Stato e del Comune ove è ubicato l'immobile ed evitando che i contribuenti interessati siano costretti a nuovi defatiganti adempimenti.

Bell'Italia è sul sito della Confedilizia

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione 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 giugno	2011 - giugno	2012	3,1 %	2,325 %
Variazione luglio	2011 - luglio	2012	2,9 %	2,175 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

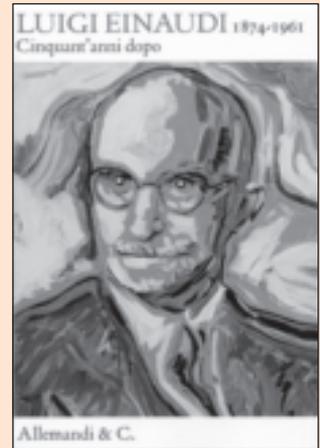
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione febbraio	2011 - febbraio	2012	3,4 %	2,550 %
Variazione marzo	2011 - marzo	2012	3,8 %	2,850 %
Variazione aprile	2011 - aprile	2012	3,7 %	2,775 %
Variazione maggio	2011 - maggio	2012	3,5 %	2,625 %
Variazione giugno	2011 - giugno	2012	3,6 %	2,700 %
Variazione luglio	2011 - luglio	2012	3,6 %	2,700 %

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte 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.

Pace eterna e lavoro

«La memoria dell'uomo, [...] mai verrà meno nel cuore di quanti ritengono che la vita è lavoro e che solo han diritto alla quiete eterna coloro i quali passano sulla terra adempiendo alla legge del dovere».

Luigi Einaudi



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

**Anno 22
Numero 8**

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 4 settembre 2012

Il numero di luglio 2012
è stato postalizzato il 18.7.2012