



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- DICHIARAZIONE IMU
ENTRO IL 30/11 (pag. 2)
- APPROVATA ALLA CAMERA
LA RIFORMA DEL CONDOMINIO (pag. 2)
- Hollande, redditi
prima di tutto (pag. 3)
- DUE DOMANDE
A MONTI (pag. 3)
- 30 novembre,
scadenza per questi tributi (pag. 3)
- Niente direttiva europea
sul rendimento idrico (pag. 5)
- Seminari per
amministratori condominiali (pag. 6)
- IMU, situazione insostenibile
dalle gravi conseguenze sociali (pagg. 8-9)
- Rilanciare l'affitto
ridandogli redditività (pag. 10)
- Nuovo condominio,
padroni in casa nostra (pag. 11)
- Successo per la Festa
nazionale del condominio (pag. 12)
- L'abuso del diritto
entra in condominio (pag. 13)
- Canone tassato
e immobile vuoto (pag. 13)
- Contratto portieri,
corrispondenza straordinaria (pag. 14)
- Catasto, criteri da rivedere
e vuoto di tutela giurisdizionale (pag. 15)

L'AFFITTO LEGALE SI STA SPEGNENDO SOTTO IL PESO DELLA FISCALITÀ

Sotto il peso della fiscalità, l'affitto legale si sta spegnendo, si prepara una situazione dagli effetti sociali drammatici. Per bloccare il fenomeno, occorrono alcune misure immediate, che facciano riprendere i locatori dallo scoramento, che ridiano loro fiducia insieme ad una minima redditività: il ripristino della riduzione forfettaria del 15% dell'affitto, per spese; l'eliminazione della penalizzazione fiscale dell'affitto della proprietà diffusa, specie a canoni calmierati.

Queste misure (accanto alle quali andrebbe peraltro studiata anche la possibilità – sempre in via immediata – di ammettere la detrazione dell'Imu dall'Irpef) interesserebbero un'innumerabile schiera di operatori della proprietà diffusa e avrebbero un costo intorno ai 400 milioni di euro, largamente inferiori alle agevolazioni di favore tuttora mantenute per altri operatori del settore immobiliare. Solo così si può fermare la caduta verticale dei contratti d'affitto legali, attualmente in atto.

Il Presidente al Convegno di Piacenza

Il Presidente confederale ha aperto i lavori del 22° Convegno del Coordinamento dei legali della Confedilizia svoltosi a Piacenza (cfr. apposito articolo a pag. 7). A Roma, insieme al Segretario Generale, Sforza Fogliani ha incontrato il Capo Dipartimento Infrastrutture del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti dott. Domenico Crocco. Sempre unitamente al Segretario Generale, ha pure incontrato – allo stesso Ministero – il (nuovo) Direttore generale per le politiche abitative arch. Costanza Pera. Il Presidente confederale ha poi partecipato, alla Camera dei deputati, all'audizione della Confedilizia sulla riforma fiscale (e, in particolare, catastale), unitamente – oltre che al Segretario Generale – al prof. Simonotti dell'Università di Palermo e all'avv. Gagliani Caputo della Sede centrale. Ancora nella capitale, è intervenuto al Convegno Confindustria "Le sfide della politica economica" ed ha partecipato alle presentazioni dei libri "La carità politica – I discorsi di Benedetto XVI agli uomini e alle donne impegnati nelle istituzioni civili" e "Testimoni del Dio vivente – Natura e futuro della Vita consacrata – Una visione salesiana" (di Pascual Chavez Villanueva), svoltosi rispettivamente al Teatro Argentina e all'Auditorium San Pio X.

A Milano il Presidente ha partecipato ad una riunione del Consiglio direttivo della Federazione delle Banche, delle Assicurazioni e della Finanza-FEBAF. A Piacenza è intervenuto – unitamente al Presidente Fiaip, Righi – alla presentazione della pubblicazione sull'Osservatorio Immobiliare di Piacenza e provincia.

Dichiarazione Imu entro il 30 novembre

Un decreto-legge approvato dal Consiglio dei ministri ha differito al 30.11.'12 il termine – precedentemente fissato nel 30.9.'12 – per la presentazione, quando dovuta, della dichiarazione Imu.

Sul prossimo numero di *Confedilizia notizie* torneremo sull'argomento, in particolare dando conto dei contenuti del nuovo modello di dichiarazione, non ancora approvato al momento di chiudere in tipografia il presente numero del notiziario.

Rinnovato il sito confederale

E' stata rinnovata la grafica del sito Internet confederale (www.confedilizia.it).

In una cornice più moderna e gradevole, rimangono però ferme le caratteristiche essenziali del sito della Confedilizia: continuo aggiornamento sui principali interventi pubblici della Confederazione ed inserimento di tanta documentazione utile ai proprietari di casa, in particolare nella sezione banche dati, riservata agli iscritti alle Associazioni territoriali.

Approvata alla Camera la riforma del condominio

La legge di riforma del condominio, approvata alla Camera, è una legge di grande equilibrio, rispettosa dei diritti proprietari e frutto di un lavoro corale del quale va dato atto ai Gruppi parlamentari. Dato il testo pervenuto alla Camera dal Senato, non ci sarà per il momento il salto di qualità che la Confedilizia chiedeva, e che ci sarebbe stato – per l'istituto in sé e per la figura degli amministratori condominiali in ispecie – con il riconoscimento della capacità giuridica, com'è nella gran parte d'Europa e come avevano chiesto anche organizzazioni della proprietà e degli amministratori. Nonostante questo e nonostante qualche sbavatura ed aggravio, la Confedilizia conferma il proprio giudizio nel complesso positivo, già espresso a proposito del testo base approvato, dopo un proficuo lavoro, dal Comitato ristretto costituito nell'ambito della Commissione Giustizia della Camera. Ci auguriamo ora un celere passaggio della riforma in Senato così che la stessa possa tempestivamente iniziare ad operare decorsi sei mesi dalla pubblicazione in Gazzetta, come previsto dal testo approvato dalla Camera.

Testo – collazionato dall'Ufficio legale confederale – del provvedimento (riferito da molti giornali in termini assolutamente impropri) sul sito confederale e presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Tipi di contratto

Per stipulare i contratti di locazione regolamentati, disciplinati dalla legge 431/'98, bisogna seguire specifici tipi di contratto (art. 4-bis), che si trovano in allegato al decreto ministeriale 30.12.'02 (per i contratti agevolati; di natura transitoria; per studenti universitari). Poiché si tratta di "tipi di contratto" (tale la dizione sia nella legge sia nei decreti) e non di "contratti tipo", essi sono obbligatori e inderogabili (art. 1, co. 11; art. 2, co. 7; art. 3, co. 5; e art. 7, del d.m.).

CAMUSSO? DISATTENTA...

Una dichiarazione del Segretario della Cgil Camusso sulla patrimoniale lascia basiti. Come si può dire che solo Monti non vuole la patrimoniale, quando con l'Imu l'ha già fatta, anche se la sindacalista non se ne è accorta? E come si possono ignorare le esplicite prese di posizione contrarie alla patrimoniale del suo collega Angeletti oltre che di Casini e Alfano?

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Rating

Il "rating" (termine inglese che tradotto in italiano vuol dire "valutazione, stima") indica, nel linguaggio economico e finanziario, una valutazione – effettuata da agenzie private specializzate ed espressa in lettere ed in segni negativi o positivi (es.: "AAA", "AA+", "AA-" ecc.) – della qualità e dell'indice di affidabilità, perlopiù, ma non solo, di titoli obbligazionari emessi da un soggetto privato o pubblico.

Ftse mib

Che cosa significa "Ftse mib"? "Ftse" è l'acronimo di "Financial Times Stock Exchange" (dai nomi del noto giornale finanziario "Financial Times" e della società che gestisce la Borsa di Londra); "mib" sta per "Mercato Italiano della Borsa" (cfr. E. Girino, *Dizionario di Finanza. Tecniche, strumenti, operatori*, Ed. Ipsoa). Si tratta di un indice che rappresenta il valore delle azioni delle 40 maggiori aziende italiane ed estere, quotate alla Borsa di Milano.

Focarelli nuovo Dir. Gen. ANIA

Dario Focarelli è il nuovo Direttore Generale dell'ANIA.

Felicitazioni dalla Confedilizia, in spirito di collaborazione.

Babbi designato Dir. Gen. Enit

Andrea Babbi, attuale amministratore delegato dell'Apt servizi Emilia-Romagna, è stato designato nuovo Direttore Generale dell'Enit.

Congratulazioni dalla nostra Organizzazione.

Magnaschi Direttore di Milano Finanza

Pierluigi Magnaschi, attualmente direttore di ItaliaOggi (che continuerà a dirigere), è stato nominato direttore anche di "MF/Milano Finanza".

Vivissimi rallegramenti ed ogni migliore augurio.

De Paolini e Laurenzi Vicedirettori Messaggero

Osvaldo De Paolini e Giancarlo Laurenzi sono i nuovi Vicedirettori del quotidiano "Il Messaggero".

Rinnovati complimenti.

CONFEDILIZIA

È difficile rappresentare le esigenze di tutti i proprietari. Specie se non sono iscritti.

HOLLANDE, REDDITI PRIMA DI TUTTO

Hollande, il premier francese, ha reso nota la sua "Finanziaria". E' incentrata (anche se questo lo si legge, in Italia, solo sui giornali specializzati...) sui redditi, e non sui patrimoni. Questo è l'elemento primo che vogliamo sottolineare, ed è un elemento di civiltà del quale si deve dare atto al politico socialista. Per il resto, non vogliamo aggiungere alcunché se non critiche note e argomenti ricorrenti: cioè, che è l'alta spesa il "mostro" da battere, che bisogna "affamare la bestia" (della spesa pubblica), altro che mettere nuove tasse e portarle a livelli insopportabili (e disincentivanti per qualsiasi operatore).

Nonostante questa preliminare (ed essenziale) osservazione, è un fatto - comunque - che anche in Francia ci sono i "mandarini" dagli alti stipendi (che avranno, come in Italia, fatto il tifo per una patrimoniale immobiliare). Così come anche di là dalle Alpi ci sono le categorie - industriali in primis - che avranno voluto, come da noi, le patrimoniali per gli altri. Ma in Francia, questi "progressisti" non hanno vinto, come invece in Italia (dove hanno ottenuto una patrimoniale come l'Imu sugli immobili, facendo scrivere dai loro giornali che vanno fiscalmente incentivate le imprese ecc., così come in realtà Monti ha fatto, coi "brillanti" risultati per la crescita che vediamo). In Francia ha vinto (ma per davvero) l'equità, perché questo essenzialmente significa tassare i redditi (e non i patrimoni, e anche se non danno reddito e - anzi - proprio, forse, per questo, perché il reddito in Italia se lo sono in molti casi già preso o lo hanno comunque - in diversi modi - già azzerato). Non hanno vinto - come da noi - le (interessate) "teste d'uovo" nè gli (interessati) "mandarini". E tantomeno gli ideologizzati portatori di teorie di invidia classista. Il socialista Hollande sa che gli investimenti nel settore immobiliare tirano l'economia nel suo complesso - con l'indotto al quale solo essi danno luogo - ben più di altri (e, soprattutto, ben più delle facilitazioni fiscali che - lo abbiamo già detto - è tutto quello che sanno chiedere certe imprese, di qualsiasi genere, unite - infatti - in un solo coro per propalare, e far propalare, la fola dei capitali "ibernati" nel mattone, come se in quest'ultimo settore nulla mai si rinnovasse e tutto rimanesse sempre e comunque fermo, per l'eternità...).

La casa di proprietà non misura la ricchezza

D'accordo con Marco Liera, che con questo titolo ha pubblicato un acuto articolo su *24Ore* (30.9.'12). Ma neppure la proprietà di case da locare misura oggi la ricchezza (anzi, per Maurizio Maggi e Paola Pilati - *Espresso*, 6.9.'12 - il mattone "si sta trasformando in cappio al collo" per i proprietari). In effetti, è stato lo stesso Liera ad enumerare (*Plus24*, 1.9.'12) i rischi dell'investimento immobiliare: "Quelli di sfitto, di morosità del conduttore, di aggravio della fiscalità, di manutenzione straordinaria, di degrado inatteso dell'area e di oscillazione del prezzo del bene". E se, da un lato, è vero che il mattone non ha coi suoi cicli mai tradito - nel medio e lungo periodo - gli investitori, è anche vero che i primi quattro rischi enumerati da Liera sono oggi appieno all'ordine del giorno, per chi loca. La locazione legale è ridotta (e si ridurrà vieppiù, in mancanza di provvedimenti) al lumicino, coi conseguenti effetti sociali che già si avvertono. La stessa cedolare secca - che doveva restituire alla locazione un minimo di redditività - è stata fatta nascere in modo così distorto (e penalizzato) che sull'opzione relativa i locatori si interrogano vieppiù, rivolgendosi con fiducia alle nostre Associazioni territoriali.

Se questa è - come è - la situazione, se la proprietà di case da locare - in particolare - non misura la ricchezza, è davvero paradossale che qualche estremista continui a parlare di patrimoniale, di un'imposta che colpirebbe quindi i beni in sé, indipendentemente dal fatto che essi producano o meno (ed è questo secondo caso il più ricorrente, per gli affitti legali) un reddito. Chi (non vivendo su Marte, o a contatto solo con paradisi immobiliari) vuole oggi - in queste condizioni - la patrimoniale, sembra condizionato da schemi vetero classisti, e basta. Ma l'invidia sociale (oltre tutto mal riposta, come s'è visto) non ha mai portato alcun Paese al benessere. Soprattutto, non è un Paese civile quello che colpisce un bene facendo finta che esso costituisca una ricchezza e ciò, anche quando il bene stesso non dà alcun reddito (ma solo grattacapi) e pure per questo - ma non solo per questo - è anche un bene in molti casi invendibile. C'è da aver paura, a vivere in un Paese nel quale una certa parte della sua classe dirigente politica non ha la capacità di fare queste considerazioni prima di lanciarsi in campagne che non hanno alcun fondamento (se non quello - incivile, lo ripetiamo - di fare cassa a tutti i costi e in spregho ad ogni minimo senso logico e di equità).

c.s.f.

2 DOMANDE A MONTI

- Perché non dà seguito da Presidente del Consiglio a quanto aveva scritto - sul *Corriere della sera* - nel 1998, relativamente alla necessità di "ulteriori passi di liberalizzazione accelerata" per "il mercato delle locazioni di immobili, per abitazione e per uso commerciale"?
- Perché ha ridotto la quota spese forfettaria di canone di locazione esentasse dal 15 al 5 per cento per recuperare 365 milioni di euro, lasciando immutate le agevolazioni fiscali per oltre 500 milioni di euro (come accertato dalla Commissione Ceriani) per Siiq, Sinq e fondi immobiliari?

Entro il 30 novembre il versamento dell'acconto per Irpef, addizionali e cedolare (e anche per il contributo di solidarietà)

Si ricorda che entro il 30 novembre deve essere effettuato - quando dovuto - il versamento della seconda o unica rata dell'acconto, per il 2012, dell'Irpef, delle relative addizionali e della cedolare sugli affitti.

Come già precisato (da ultimo, su *Cn* lug. '12), se nell'anno 2011 un contribuente ha assoggettato all'Irpef il reddito dell'immobile locato e intende esercitare dal 2012 l'opzione per la cedolare per le residue annualità di durata del contratto, egli non è tenuto al versamento dell'acconto della cedolare per l'anno 2012.

La scadenza del 30 novembre riguarda anche i contribuenti soggetti al "contributo di solidarietà", vale a dire le persone fisiche con un reddito complessivo superiore a 500.000 euro lordi annui, sui quali grava già dal 2011 (e fino al 2013) un'imposizione aggiuntiva del 3% sulla parte di reddito eccedente la cifra indicata.

Si ricorda inoltre che, in relazione al nuovo regime di tassazione ai fini Irpef degli immobili storico-artistici, decorrente dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.'11, con la circolare n. 19/E dell'1.6.'12, l'Agenzia delle entrate ha precisato che, al fine di consentire ai contribuenti un termine congruo per determinare correttamente gli acconti relativi all'Irpef e all'addizionale comunale all'Irpef, può essere versata entro il 30.11.'12 (e non - come, per un refuso tipografico, indicato su *Cn* lug. '12 - entro il 30.9.'12), senza applicazione di sanzioni, la differenza tra i seguenti importi: 1. acconti calcolati senza tener conto delle nuove disposizioni; 2. acconti determinati in base alle nuove norme in materia di immobili di interesse storico-artistico. Sulla quota della differenza così calcolata che, in assenza di tale differimento, dovrebbe essere versata con la prima rata di acconto, sono dovuti gli interessi nella misura del 4% annuo.

Incentivi

«Nessuno ara il campo, su cui non sa se potrà mietere almeno una piccola parte del raccolto».

Luigi Einaudi

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

No a nuove tasse per l'immobiliare italiano

“Riteniamo del tutto sbagliata l'analisi statistica relativa alla pressione fiscale sugli immobili proposta dal dipartimento Finanze del Ministero dell'economia, così come illustrata in Commissione Finanze alla Camera”.

Così Paolo Righi, Presidente nazionale della Fiaip, intervenendo a Piacenza alla presentazione del primo Osservatorio immobiliare di Fiaip Piacenza presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore, alla quale ha partecipato pure il Presidente confederale. I lavori – presenti anche i rappresentanti del Comune e della Provincia nonché il Presidente della Camera di Commercio Parenti e il direttore della locale Ape, Mazzoni – sono stati diretti da Fabrizio Floriani, Presidente di Fiaip Piacenza, mentre i dati dell'Osservatorio sono stati presentati da Ivan Capra. È pure intervenuto Paolo Rizzi, direttore del Laboratorio di economia locale dell'Università.

Il Presidente Righi ha anche detto – nel corso del suo articolato intervento – che “è ora di fare chiarezza sulla tassazione sugli immobili: aprire l'ennesimo dossier sulla possibilità di aumentare la tassazione sulle proprietà immobiliari non è pensabile”.



Senza la ripresa del settore immobiliare il Paese non riparte

Sono molteplici i fattori che stanno determinando il calo del numero delle compravendite, ma sicuramente quello che più pesa è l'attacco alla proprietà immobiliare che da ormai un anno viene portato da mezzi di informazione, anche pretesamente tecnici.

“Il vezzo di molti Centri studi – ha rilevato Paolo Righi, Presidente nazionale Fiaip – è quello di analizzare l'investimento immobiliare nel breve periodo, parametrandolo ad un investimento azionario, mentre un'attenta analisi del medio-lungo periodo, dimostra come l'unico investimento che tutela i risparmi delle famiglie italiane è proprio quello fatto nell'immobiliare.”

“Oggi – ha detto ancora Righi – il mercato immobiliare offre molte opportunità che andrebbero colte, sia dagli investitori che dalle famiglie. Continuare a diffondere dati parziali non aiuta di certo il mercato a ritrovare quella fiducia nel futuro di cui tutti abbiamo bisogno.”

Fiaip chiede al Governo di non dimenticare che il settore immobiliare rappresenta il 20% del Pil e che disincentivare il settore vuole dire gettare sulla strada centinaia di migliaia di lavoratori autonomi e dipendenti.

“Le forze politiche che attualmente sostengono il Governo – ha sottolineato poi il Presidente della Fiaip – hanno abbandonato il comparto dell'immobiliare, che purtroppo oggi viene visto esclusivamente come il bancomat con cui ripianare il buco di una spesa pubblica ancora fuori controllo. Mentre è proprio dall'immobiliare che deve ripartire la crescita del nostro Paese, mediante azioni volte a favorire l'investimento immobiliare e la locazione. La Spagna ha recentemente liberalizzato il mercato delle locazioni: auspichiamo che anche il nostro Governo possa finalmente agire in questo senso, liberandosi da tutti i condizionamenti ideologici che da sempre hanno ingessato il mercato della locazione.”

Imposte dirette

“Le imposte dirette per i partecipanti ai fondi immobiliari”. È il titolo dello studio che Cristina Trovò pubblica su *Consulente immobiliare* (n. 913/12).

Anche per la Corte dei Conti l'assicurazione contro gli infortuni domestici va modificata

La Corte dei Conti, nella determinazione n. 26 del 2012 che illustra il “risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Inail per l'esercizio 2010”, si occupa dell'assicurazione contro gli infortuni domestici, giungendo alla conclusione – più volte evidenziata da Confcasalinghe – che la stessa vada modificata per tutelare meglio i soggetti interessati.

L'esame della Corte parte da due dati di fatto: la flessione delle iscrizioni (quelle attinenti all'anno 2010 hanno subito una flessione del 6,7% rispetto a quelle del 2009) ed il “perdurante anomalo rapporto” tra i numerosissimi incidenti denunciati e le modeste rendite costituite. Infatti, le rendite costituite nell'anno 2010 sono solo 16, con un'evidente proporzione fra i 752 casi chiusi negativamente e quelli che hanno trovato effettivo accoglimento; ciò ha determinato, fra entrate e uscite, un forte squilibrio, che ingenera accumulo di consistenti avanzati economici di gestione. In merito, nella documento si legge: dall'1.5.'01, fase iniziale del monitoraggio, al 31.12.'10, su un totale di 14.290 richieste di prestazioni, le rendite sono state solo 714 a fronte di 13.021 casi chiusi negativamente e 555 in istruttoria. Inoltre – rileva la Corte – neanche le modifiche apportate in questi anni (estensione dell'assicurazione anche ai casi mortali nonché abbassamento del grado di inabilità permanente indennizzabile in rendita dal 35% al 27%) sono stati interventi “risolutivi”. In questo quadro, merita una “riflessione” pure la circostanza che – a fronte di una stima elaborata sui dati Istat, che individua la platea delle persone soggette all'obbligo assicurativo in più di 5 milioni – meno della metà degli assicurandi risulta iscritta e che, comunque, considerata la modestia del premio da pagare (€ 12,91 all'anno per i non esenti), non è agevole, in concreto, attivare rimedi monitori o sanzionatori per il recupero delle somme dovute.

Ed ecco le conclusioni cui perviene la Magistratura contabile: “Allo stato, considerata la percentuale di adesione all'iniziativa, ma soprattutto la più che modesta quantità numerica delle prestazioni accordate – che, in tendenziale sviluppo fino al 2007, flettono nell'ultimo triennio – si rivela necessaria l'individuazione di una effettiva riforma di tale sistema assicurativo o di soluzioni alternative. Al riguardo si evidenzia anche come il numero delle iscrizioni aggiornate al 29 novembre 2011 è pari a 1.762.615, con una flessione del 6,20% rispetto alla stessa data del 2010”.

Un altro dato che in quest'ottica non si può non considerare è quanto emerge alla fine della predetta determinazione n. 26: al 31.12.'10 la gestione relativa agli infortuni in ambito domestico ha registrato un avanzo pari a 108 milioni.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

“Archivi privati: come farli sopravvivere”

L'Asages ha curato la pubblicazione dal titolo “Archivi privati: come farli sopravvivere” e l'ha già inviata a tutti i soci dell'Associazione nonché agli Archivi di Stato ed alle Soprintendenze archivistiche. Con tale iniziativa si è voluto, tra le altre cose, mettere a disposizione degli interessati il testo della Convenzione che il Ministero per i beni e le attività culturali e l'Asages hanno stipulato al fine di far conoscere la formula del deposito di archivi privati presso Archivi di Stato (cfr. *Cn dic.* '11).

L'agile opuscolo raccoglie anche un esempio virtuoso di come privati e pubblico possano interagire ed illustra, così, il riordino dell'antico Archivio Morando, interamente finanziato dall'Asages.

Completano la pubblicazione informazioni sull'adesione all'Asages e una breve nota su come reperire notizie per difendere il proprio archivio.



ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Diaz premiato a Milano

Il Presidente dell'ADSI è stato premiato a Milano, nell'ambito del prestigioso *Premio Gentleman 2012*. A Moroello Diaz della Vittoria ("manager nel settore immobiliare, impegnato nell'ambiente con Green Tech Energy, società che si occupa di fotovoltaico ed eolico", è scritto nella pagina che *ItaliaOggi* ha dedicato alla manifestazione di consegna dei premi) è andato il *Premio Gentleman per l'arte e l'ambiente* "per il lavoro sviluppato - è detto sempre nello stesso articolo dello stesso quotidiano - con l'Associazione dimore storiche italiane".

Nuovo regime fiscale

Maurizio Zanni pubblica su *il fisco* (n. 27/12) un documentato studio dal titolo "Il nuovo regime fiscale degli immobili di interesse storico o artistico".



UIPI

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

Grande successo dell'Uipi, niente direttiva sul rendimento idrico

Grazie al lavoro dell'Uipi e alla fattiva collaborazione di tutti i membri aderenti all'Unione, è stato scongiurato il varo di una direttiva sul rendimento idrico nell'edilizia.

Gli esperti che presso la Direzione generale ambiente della Commissione europea stavano lavorando alla stesura di normative sull'argomento hanno ritenuto che "non vi è abbastanza valore aggiunto per una legislazione specifica".

Grande è stato l'impegno profuso dall'Uipi sull'argomento. Il lavoro del gruppo di esperti è stato seguito sin dall'inizio ed è stata fornita una mole ingente di documentazione dalla quale emergono, da una parte, l'impatto insignificante della ipotizzata normativa sulla riduzione del consumo d'acqua e, dall'altra, i costi elevati che l'attuazione della direttiva avrebbe comportato.

E' stata così evitata l'introduzione di una normativa che avrebbe appesantito ulteriormente gli adempimenti a carico della proprietà immobiliare, e ciò impedendo che il legislatore comunitario rendesse obbligatoria la certificazione sul rendimento idrico e sulla valutazione del fabbisogno per gli edifici, la sostituzione dei contatori esistenti con nuovi modelli elettronici, nonché certificazioni ed etichettature varie.

Prunbauer nuovo Presidente Zentralverband der Hausbesitzer

L'Assemblea annuale della Zentralverband der Hausbesitzer, organizzazione della proprietà austriaca, ha eletto al vertice della Federazione Martin Prunbauer.

Avvocato e presidente della Reformverband, organizzazione della proprietà viennese, Prunbauer è sin dal 1991 membro della Federazione ed ha ricoperto, dal 2004, il ruolo di Vicepresidente.

Vivi rallegramenti dalla Confedilizia.



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

Il bed & breakfast professionale

Com'è noto Anbba da sempre ritiene che il B&B sia una valida e concreta opportunità per creare un'occasione d'integrazione del reddito familiare, nonché per la permanenza od il trasferimento di nuclei familiari in centri storici od in zone rurali nelle quali sarebbe più difficile creare le condizioni per una stabile dimora di famiglie

dotate di un reddito non elevato. In questo modo è possibile dare una risposta ai bisogni abitativi dei nuclei familiari composti da giovani coppie residenti in zone nelle quali il mercato immobiliare è difficilmente accessibile a causa dei prezzi.

A parte, però, l'ipotesi di una effettiva gestione occasionale e saltuaria del B&B, ossia in presenza di un breve periodo di apertura e di un modesto afflusso di ospiti, è da considerare la possibilità di gestire il B&B anche in modo professionale e quindi con l'attribuzione della partita Iva. Così facendo si può mantenere la definizione tipologica di B&B, ben nota e ricercata soprattutto dai turisti stranieri, rispettando la normativa fiscale e previdenziale vigente in Italia.

Purtroppo, non tutte le amministrazioni regionali hanno previsto l'esistenza del bed & breakfast professionale, imponendo così ai gestori di qualificare come affittacamere la propria attività di ospitalità in famiglia.

Anbba è convinta che queste lacune di alcune leggi regionali debbano essere colmate, perché il patrimonio immobiliare esistente evidenzia delle criticità di gestione, che potrebbero divenire delle circostanze favorevoli per chi desiderasse utilizzare delle unità abitative anche in funzione ricettiva.

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Canone Rai per le autoradio?

Torniamo a parlare del canone Rai per ricordare a tutti che il possesso delle autoradio non comporta l'obbligo del pagamento del canone, né di quello ordinario né di quello speciale. Infatti il canone di abbonamento per l'autoradio è stato soppresso dalla legge 27.12.'97, n. 449, art. 17, comma 8.

Tassa governativa sui cellulari: altra decisione a favore dei consumatori

Alle due sentenze illustrate nel numero precedente di *Confedilizia notizie* sulla non debenza della tassa governativa per i telefonini, si aggiunge adesso quella della Commissione tributaria di Foggia e precisamente la sentenza numero 111/07/12 del 21.6.'12.

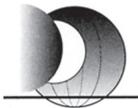
Il giudice tributario - dopo aver effettuato un ampio *excursus* sulla normativa - accoglie la tesi della Cassazione affermata nella sentenza n. 8825 (cfr. *Cn sett.* '12), alla quale espressamente rinvia, facendo proprio il seguente principio nella stessa statuito: "Il presupposto della tassa di concessione governativa sulla telefonia mobile non è rappresentato da un provvedimento amministrativo (come la licenza o un suo documento sostitutivo) ma dalle concrete prestazioni periodiche del servizio telefonico". Queste ultime - evidenzia la Commissione, riprendendo la Cassazione - sono il vero generatore dell'obbligazione tributaria alle scadenze del pagamento dei corrispettivi e ciò da quando il nuovo Codice delle comunicazioni (d.lgs. n. 259/05) ha superato il precedente regime concessorio, decretando la libertà e la libera disponibilità di forniture di servizi di comunicazione. In tale nuovo contesto, il contratto di abbonamento stipulato dall'utente riacquista la sua ordinaria natura corrispettiva. Alla luce di tutto questo - in assenza cioè di licenza o di un altro provvedimento amministrativo da tassare - è venuto a "mancare il presupposto base per applicare la tassa".

La Commissione di Foggia, quindi, ha accolto il ricorso avverso il diniego di rimborso da parte dell'Agenzia delle entrate di Foggia di quanto corrisposto dal ricorrente a titolo di tassa di concessione governativa per il contratto di abbonamento per l'utenza telefonica in parola.

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



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Imu terreni e fabbricati

Il *Bollettino tributario* (n. 11/12) pubblica un esustivo articolo di Ubaldo Perrucci sul tema "Imu sui terreni agricoli e sui fabbricati rurali".

Cresce la superficie affittata

Il mensile *Nuova Proprietà Fondiaria* (n. 9/12) riferisce in un dettagliato, e completo, articolo dei risultati definitivi del 6° Censimento Generale dell'Agricoltura (2010). Sotto il titolo "Istat, cresce in Italia la superficie condotta in affitto" si sottolinea che la superficie in questione "rappresenta il 38,2 per cento della Sau (Superficie agricola utilizzata) totale", essendo salita a tale percentuale da quella del 23,2 per cento accertata nel 2000. Si aggiunge nel sommario dell'articolo che "le aziende agricole diminuiscono del 32,4 per cento".



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Emergenza irregolari: focus sulle novità

Il d.lgs. n. 109/12, nel prevedere la possibilità di presentare fino al 15 ottobre la dichiarazione di emersione per i lavoratori extracomunitari irregolari, introduce delle modifiche al Testo Unico sull'immigrazione, volte ad arginare l'impiego di cittadini stranieri clandestini.

Dal 16 ottobre, data in cui cessano le sospensioni per le violazioni delle norme relative all'ingresso ed al soggiorno irregolari nel territorio nazionale e quelle relative all'impiego di manodopera clandestina, sono in vigore le seguenti novità:

- l'aggravante della pena per i datori di lavoro in caso di particolare sfruttamento dei lavoratori irregolari (aumento della pena da un terzo alla metà se i lavoratori sono più di tre o se sono minori in età non lavorativa oppure se sono sottoposti a grave pericolo);
- una sanzione amministrativa accessoria applicata dal giudice con la sentenza di condanna, pari al costo medio del rimpatrio del lavoratore straniero;
- un permesso di soggiorno umanitario per i lavoratori immigrati che denunciano rapporti di lavoro irregolari, per un periodo di sei mesi, rinnovabile fino al termine del procedimento penale;
- il divieto di accedere alle procedure dei flussi di ingresso per i datori di lavoro condannati per reati riguardanti l'occupazione di lavoratori clandestini;
- l'aumento dei controlli da parte del Ministero del lavoro nei settori a più alto utilizzo di manodopera clandestina;
- la presunzione, fino a prova contraria, della sussistenza dell'attività lavorativa da almeno tre mesi per i rapporti di lavoro irregolari risultanti in seguito a controlli o accertamenti.

Datori di lavoro domestico: i passi successivi alla presentazione della domanda di emersione di lavoratori immigrati irregolari

Si riepilogano di seguito i passi successivi alla presentazione della domanda di emersione.

In attesa della convocazione presso lo Sportello unico per l'immigrazione, il datore di lavoro deve:

- consegnare al lavoratore copia della ricevuta della presentazione della domanda di emersione e copia del modulo F24; tali documenti unitamente al passaporto (o documento equipollente) dovranno essere esibiti dal lavoratore in caso di controllo;
- richiedere la certificazione dell'idoneità alloggiativa della propria abitazione se il lavoratore è "convivente"; in caso di lavoratore "non convivente" sarà necessario che quest'ultimo richieda l'idoneità alloggiativa sulla abitazione nella quale vive a qualsiasi titolo (es. titolo di ospitalità o di locazione);
- predisporre e firmare congiuntamente la certificazione riepilogativa delle retribuzioni corrisposte al lavoratore dall'assunzione fino alla presentazione della domanda di emersione;
- predisporre e firmare congiuntamente il prospetto paga mensile nel periodo successivo alla presentazione della domanda;

- provvedere al pagamento dei contributi Inps tramite i Mav da pagare esclusivamente presso gli sportelli bancari e postali.

Al momento della convocazione allo Sportello unico per l'immigrazione il datore di lavoro dovrà esibire tutta la documentazione inserita nella domanda di emersione (es. la certificazione della corresponsione della retribuzione, la ricevuta di pagamento dei contributi Inps, il certificato di invalidità o attestante la non autosufficienza qualora sia stata richiesta un'assistenza a persona non autosufficiente, la dichiarazione dei redditi nel caso in cui si sia richiesto un collaboratore domestico, la marca da bollo, ecc.) nonché la richiesta di idoneità alloggiativa se il lavoratore è convivente presso l'abitazione del datore di lavoro.

Sempre in sede di convocazione presso lo Sportello unico, anche il lavoratore dovrà esibire la documentazione di sua spettanza (es. documento di identità, certificazione di idoneità alloggiativa se il lavoratore non è convivente con il datore, attestazione di presenza in Italia da almeno il 31.12.'11, ecc.).

Si avverte che:

- la mancata esibizione presso lo Sportello unico della documentazione indicata nella domanda di emersione ne determina il rigetto;
- non presentarsi all'appuntamento presso lo Sportello unico per la firma del contratto di soggiorno, senza giustificato motivo, determina l'archiviazione della domanda;
- in caso di rigetto o archiviazione della domanda, cessa la sospensione dei procedimenti penali ed amministrativi per la violazione delle norme relative all'ingresso e al soggiorno nel territorio nazionale e per le norme relative all'impiego di lavoratori anche di carattere finanziario, fiscale, previdenziale o assistenziale. Pertanto, dovrà interrompersi immediatamente il rapporto di lavoro con il lavoratore extracomunitario senza permesso di soggiorno.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Seminari di formazione e aggiornamento 2012

Anche quest'anno si tengono gli oramai consueti seminari di formazione e aggiornamento, rivolti agli amministratori immobiliari iscritti al Registro nazionale Confedilizia, organizzati dal Coram. Il calendario, tempestivamente comunicato agli iscritti, è il seguente: Pisa, 12 ottobre; Milano, 19 ottobre; Foggia, 16 novembre; Belluno, 23 novembre.

Nel corso degli incontri verranno illustrate le ultime pronunce giurisprudenziali che concernono il condominio, gli adempimenti fiscali che devono essere messi in atto dall'amministratore e, inoltre, verranno trattate problematiche di interesse locale.

Gli interventi, come sempre coordinati dal Responsabile del Coordinamento condominiale avv. Vincenzo Nasini, saranno svolti dai consulenti delle sedi territoriali che ospiteranno l'evento e da esperti delle tematiche affrontate.

A tutti i partecipanti, su richiesta, verrà rilasciato un attestato di partecipazione.

La bussola della casa

zona	PADOVA		GROSSETO		CASERTA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.720	3.940	1.320	2.930	1.300	3.080
semicentro	1.100	2.580	1.100	2.870	1.780	2.240
periferia	1.000	1.800	1.000	2.480	1.000	1.620
	MODENA		PESARO		ISERNIA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.700	4.400	1.180	2.700	820	2.150
semicentro	1.200	3.000	1.040	2.010	730	1.640
periferia	1.000	2.000	930	1.640	650	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.

Elevazione classe operaia
«L'elevazione della classe operaia deve essere opera sua».
Luigi Einaudi

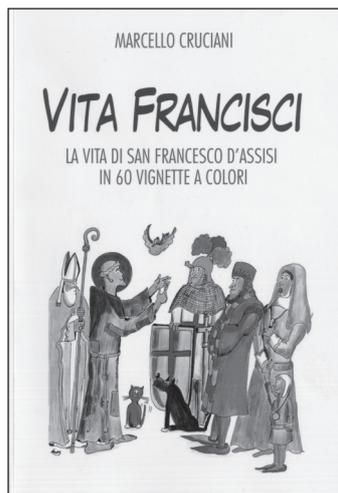
NIENTE PROBLEMI PER SAN FRANCESCO...

Ripara la chiesa di S. Damiano

Francesco richiama alla memoria l'obbedienza di riparare la chiesa di S. Damiano ... (Legenda Major cap. II)



Riproduciamo la vignetta di cui sopra, tratta dal bel volume (già recensito su questo notiziario) di don Marcello Cruciani dal titolo VITA FRANCISCI - LA VITA DI SAN FRANCESCO D'ASSISI IN 60 VIGNETTE A COLORI, ed. TAV. L'occasione ci è propizia per assicurare che, dalla Confedilizia, S. Francesco non avrà di certo problemi...



NUTRITO GRUPPO DI PERSONALITÀ AL CONVEGNO DEL COORDINAMENTO LEGALI



Il Presidente confederale apre la parentesi del Convegno dedicata al consueto aggiornamento sui lavori parlamentari.

Al tavolo, da sinistra, l'on. Galletti, l'on. Cassinelli, il Presidente della Camera on. Fini, il Presidente della Commissione Ambiente della Camera on. Alessandri, il sen. Gasparri e il sen. Barbolini. E' intervenuto anche l'on. Foti (che non compare nella foto).



Il numeroso pubblico - con le Autorità - che ha assistito al Convegno

Il Convegno del Coordinamento dei legali della Confedilizia, svoltosi a Piacenza, è stato aperto dal saluto introduttivo del Presidente confederale e dagli interventi augurali del Sindaco della città dott. Dosi nonché del Presidente dell'Amministrazione provinciale prof. Trespadi. I lavori - diretti dal Responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia, avv. Cesare Rosselli - hanno visto le relazioni introduttive dell'avv. Paolo Scalettaris (La locazione di abitazione diversa dalla residenza principale) e dell'avv. Vincenzo Nasini (Condominio, proprietà esclusive e responsabilità civile). Hanno svolto interventi sul primo tema: prof. avv. Vittorio Angiolini, avv. Pier Paolo Bosso, avv. Domenico Capra, avv. Antonino Coppolino, cons. dott. Antonio Mazzeo Rinaldi, avv. Nino Scipelliti, avv. Gabriele Spremolla. Hanno svolto interventi sul secondo tema: avv. Daniela Barigazzi, avv. Paola Castellazzi, avv. Giuseppe Cusumano, avv. Renato Del Chicca, dott. Antonio Nucera, avv. Prospero Pizzolla, avv. Flavio Saltarelli, avv. Ascanio Sforza Fogliani, avv. Francesco Massimo Tiscornia.

Gli Atti saranno inviati - oltre che alle Associazioni territoriali aderenti - ai partecipanti al Convegno che ne hanno fatto richiesta durante i lavori.

Rinunciare all'Imu è possibile: ecco i comuni che l'hanno fatto

Da Assago a due borghi della Sardegna, si recuperano risorse alternative senza colpire il bene primario della casa. Un modello virtuoso da copiare

Russia, gigante di carta

«Finora, in Russia, ciò che sovra tutto è stato realizzato, ciò che si vede massimamente e ben da lontano è un enorme, gigantesco, spaventevole edificio di carta».

Luigi Einaudi

ALLE GRAVI CONSEGUENZE SOCIALI

urgenza, prima che sia troppo tardi.

umentare del 2330 per cento da un anno all'altro

imposta che era dovuta a titolo di Ici nel 2011 e l'imposta che sarà dovuta a titolo di Regione nei due casi in cui esso sia locato con contratto "libero" (4+4) e con

quota, dall'aumento del 60% della base imponibile, dovuto alla variazione del molte per gli immobili abitativi è passato da 100 a 160 (Manovra Monti "Salva Italia"). provate (in Consiglio o in Giunta) dai diversi Comuni (non riportandosi nulla, aliquote neppure attraverso delibere di Giunta). Deve tuttavia tenersi presente imposta - i Comuni hanno tempo sino al prossimo 31 ottobre (salvo proroga, già il Governo ha la facoltà di modificare aliquote e detrazioni sino al prossimo 10 di

ti casi insostenibile, dalle possibili gravi conseguenze sociali nel campo locativo occasione per mettere in vendita sul mercato il proprio immobile come libero). di drammatiche conseguenze - occorra rimediare con urgenza, prima che sia o, ripensando con urgenza l'Imu sperimentale 2012 per ritornare, quanto agli o lato affrontando con immediatezza i casi abnormi determinati da delibere ssale riduzione dal 15 al 5 per cento della quota forfettaria di canone esente da

Confronto ICI 2011/IMU 2012 - Contratti "concordati"

Immobilie categoria A/2 - 5 vani - zona semiperiferica

Comune capoluogo di Regione	Aliquota ICI 2011	Aliquota IMU 2012	Imposta ICI 2011	Imposta IMU 2012	Variazione ICI/IMU*
Ancona (rendita catastale: € 574,45)	4	7,6*	157	478	+ 204%
Aosta (rendita catastale: € 905,80)	1	7,6	95	1.154	+ 1.115%
Bari (rendita catastale: € 581,01)	3	4	185	390	+ 113%
Bologna (rendita catastale: € 1.020)	zero	7,6	zero	1.502	non calcolabile
Cagliari (rendita catastale: € 595,54)	2,5	8,6 **	156	860	+ 451%
Campobasso (rendita catastale: € 458,99)	5,5	n.d.	254		
Catanzaro (rendita catastale: € 509,87)	7	n.d.	228		
Firenze (rendita catastale: € 652,66)	6	7,6	399	808	+ 105%
Genova (rendita catastale : € 787,60)	2**	7,6**	165	1.006	+ 510%
L'Aquila (rendita catastale: € 652,66)	6,5**	n.d.	432		
Milano (rendita catastale: € 877,98)	4	6,5	369	959	+ 160%
Napoli (rendita catastale: € 800,51)	7	10,6	588	1.426	+ 145%
Palermo (rendita catastale: € 522,79)	5,8	9,6	129	521	+ 504%
Perugia (rendita catastale: € 516,46)	7	10,6	380	920	+ 142%
Potenza (rendita catastale: € 219,49)	3	7,6**	69	280	+ 506%
Roma (rendita catastale: € 787,60)	4,6**	10,6	380	1.405	+ 269%
Torino (rendita catastale: € 787,60)	1	5,75	85	761	+ 817%
Trento (rendita catastale: € 478)	4**	7,85	201	629	+ 213%
Trieste (rendita catastale: € 671,59)	4,25	6,5	500	735	+ 144%
Venezia (rendita catastale: € 761)	0,5	7,6	40	972	+ 2.350%

* Delibera di Giunta n. 149 del 17 maggio 2012.

** Alle condizioni stabilite in delibera comunale.

Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi



Ora basta, fermiamo i mandarini delle tasse Oscar Giannino

Passano solo 40 anni dal *Leviatano* di Thomas Hobbes, del 1651, ai *Due trattati sul governo* di John Locke. Eppure i due saggi sono come la notte e il giorno. Il primo spiega la convenienza di essere sudditi, affidandosi allo Stato per evitare i danni di rischiosi conflitti sociali; il secondo parla del vantaggio dell'essere cittadini, depositari di diritti incompressibili a vita, libertà, proprietà. In Italia la Repubblica è nata promettendo la seconda realtà, ma ha realizzato la prima: lo Stato fa quel che vuole e noi siamo sudditi. È così in materia fiscale, perché nessun paese avanzato ha adottato il «favor fisci» come criterio orientativo della giurisprudenza, e solo paesi totalitari hanno come da noi un giudice tributario che non è terzo, ma appartiene alla stessa amministrazione che presume di conoscere il tuo imponibile e la tua imposta, e che si è dato anche il potere di entrare nei tuoi conti, bloccandoteli e spezzando la continuità della tua impresa. È così nella giustizia civile, perché lo Stato aspetta 7 anni per il primo grado mentre il tuo diritto economico svanisce. È così nell'urbanistica, nelle infrastrutture, nelle liste d'attesa della sanità pubblica. O nella previdenza, dove per volontà dello Stato 513 mila italiani hanno pensioni retributive (cioè regalate rispetto ai contributi versati) superiori ai 4 mila euro al mese e che costano 9,5 miliardi l'anno, mentre i più giovani non ne avranno mai una da 1.000. Come difendersi? L'Italia è diventata Stato dei partiti nella Prima repubblica e Stato dei vertici della pubblica amministrazione nella Seconda. Chi occupa lo Stato persegue il proprio interesse a darsi ragione e ad amministrare sempre più risorse, non la libertà. E ci riesce rinfacciando ai cittadini di non essere all'altezza del loro dovere civico. Avviene anche sulle tasse: non conta quanto lo Stato dilapidi, la colpa è di chi tenta di sottrarsi. Per tornare a essere cittadini non basta il voto. Occorre smascherare la falsità di un'etica pubblica che spaccia per valore civile l'interesse dei mandarini pubblici, i veri eredi del monarca assoluto.

da Panorama, 5.10.'12

Intervista al Presidente confederale

Sforza Fogliani: rilanciare l'affitto è necessario, ma occorre ridargli un minimo di redditività

In Italia, solo il 9,6% degli immobili sono locati. Come mai?

Le cause della scarsissima diffusione della locazione sono da ricercarsi, da un lato in anni di vincoli nella legislazione in materia di affitto e, dall'altro, in una fiscalità particolarmente pesante sul settore.

Quanto alla prima causa, è sufficiente ricordare la legge sull'equo canone, definitivamente superata solo nel 1998 ma con il permanere, ancora, di troppi vincoli anche nell'abitativo (per non parlare dell'uso diverso, ove la legge vigente è ancora quella del 1978). Questo, senza dimenticare le difficoltà che i proprietari tuttora incontrano, sia pure con alcune differenze in relazione alle diverse zone d'Italia, nel rientrare in possesso del proprio immobile allo scadere del periodo concordato.

Quanto alla fiscalità, la Confedilizia era appena riuscita ad ottenere l'introduzione della "cedolare secca sugli affitti" - una misura che, pur con diverse sbavature, aveva portato un pò d'ossigeno ad un mercato della locazione ormai asfittico - quando sul settore è caduta come un macigno l'introduzione dell'Imu "sperimentale", con durata stabilita sino al 2014 compreso. Il decreto legislativo relativo al federalismo municipale stabiliva che l'aliquota dell'Imu, prevista in via generale nella misura dello 0,76 per cento, fosse ridotta alla metà (0,38 per cento) per gli immobili locati. Viceversa, con la disciplina dell'Imu sperimentale varata dal Governo Monti è stata demandata ai Comuni la scelta di stabilire o meno una aliquota differenziata per tali immobili, con possibilità di scendere fino allo 0,4 per cento. Ma si tratta di una scelta che è stata assai poco praticata. E il risultato di tutto ciò è una situazione di caduta verticale dei contratti di locazione legali, nonostante l'aumento della richiesta (dovuta alla crisi, che ha reso più difficili gli acquisti della prima casa, sia direttamente che con mutuo).

Per quale motivo il ricavato dell'affitto ha una diffusione così limitata?

È un problema di redditività, oltre che di certezza del diritto. Se è vero, infatti, che il popolo italiano è per natura particolarmente propenso ad acquisire la proprietà della casa di abitazione, è altrettanto vero che a ridurre al lumicino la percentuale di affitto nel nostro Paese è stata la miopia dei vari governi succedutisi nel tempo, che non hanno mai compiutamente compreso che sviluppare la locazione significa contribuire alla crescita di un Paese. Solo attraverso la diffusione del-

l'affitto, infatti, è possibile innestare nel mercato immobiliare quel circolo virtuoso con il quale si possono affrontare e risolvere molti nodi di una società: da quello della mobilità sul territorio delle forze del lavoro a quello del soddisfacimento delle esigenze alloggiative di categorie di soggetti la cui pressione si fa sempre più forte, quali studenti universitari e immigrati.

Per raggiungere questi obiettivi, la soluzione è quindi duplice, ed è quanto richiedono i proprietari immobiliari: riduzione del carico fiscale, per restituire un minimo di redditività all'affitto, e introduzione di elementi di flessibilità nel rapporto di locazione, consentendo la stipula controllata di contratti a misura delle esigenze delle parti ed assicurando il rilascio dell'immobile al momento pattiziamente determinato.

Come ampliare la possibilità, specie per i giovani, di acquistare un immobile con un mutuo?

L'unica strada potrebbe essere quella di un sistema di garanzie pubbliche. È l'unica via percorribile, specie in una situazione di crisi come quella attuale. Tuttavia, il discorso va impostato diversamente, a monte, e porta sempre nella medesima direzione, quella della necessità di rilanciare il mercato dell'affitto. Particolarmente in un periodo di crisi, per i giovani come per tutti in genere, l'acquisto della casa di abitazione non deve essere l'unica risposta alle necessità abitative, come invece in Italia finisce quasi sempre

per essere. In un Paese equilibrato, una persona alla ricerca di un'abitazione, specie se giovane, guarda sia al mercato della compravendita sia a quello della locazione, per poi procedere alla scelta più opportuna e più conveniente in funzione di vari fattori (reddito disponibile, tipologia dell'attività lavorativa e durata del rapporto, zona di preferenza, situazione locale del mercato, ecc.). E' quindi necessario, non solo ampliare, attraverso la leva fiscale, l'offerta di immobili in affitto, ma anche assicurare in particolare la disponibilità di una congrua quantità di unità abitative a canoni ridotti rispetto a quelli di mercato. Era questa la lungimirante scelta che aveva fatto il legislatore nel '98: con l'introduzione dei "contratti agevolati" (c.d. contratti "concordati"), assistiti da riduzioni fiscali erariali e locali: si volle favorire, così, un'offerta privata di locazione che potesse incontrare la domanda di tutti coloro che non sono in grado di "permettersi" un affitto a canoni di mercato, senza però possedere i requisiti per l'ottenimento di immobili dell'edilizia sociale pubblica.

Una politica che andrebbe rafforzata, sia da parte dello Stato che da parte dei Comuni. Al proposito, bisogna infatti sempre ricordare che il mercato dell'affitto lo fa la proprietà diffusa (invece, fortemente penalizzata dal Fisco, anche da ultimo) e non le società immobiliari fiscalmente privilegiate.

IVA TARIFFA RIFIUTI, CONFEDILIZIA SULL'INTERVENTO DELLE PROCURE

La notizia che per l'IVA applicata alla tariffa rifiuti si muovono le Procure, conferma ancora una volta il necessario ruolo di supplenza per il rispetto del diritto che la magistratura è costretta a svolgere ove la politica, per iattanza o per accidia, non intervenga. È davvero sconcertante che la politica, ancora una volta, non si sia attivata per far rispettare le sentenze in punto ed abbia, anzi, indirettamente avallato il comportamento di chi ha continuato - e continua - ad applicare l'IVA. Meravigliarsi, a questo punto, che il vento dell'antipolitica spiri sempre più forte, è mera cecità irresponsabile.

BELL'ITALIA**"Guerra tra disperati"**

"Anni di attesa per entrare in casa, i proprietari beffati dagli abusivi". Così si intitola un articolo de *La Repubblica*, datato 29.8.12, nel quale si racconta che nove famiglie, lo scorso mese di agosto, hanno occupato, in un quartiere alla periferia di Roma, gli appartamenti di una palazzina disabitata: gli immobili erano vuoti perché dal 2008 i proprietari sono in attesa degli "allacci per l'acqua, il gas e la luce".

DALLE RIVISTE...**Condominio e fioriere, novità dalla Cassazione
Efficacia e decadenza del permesso di costruire
La nuova Iva per il settore immobiliare
Interferenze tra condominio e locazione**

Consulente Immobiliare (n. 913/12) pubblica due interessanti studi, che vogliamo segnalare: il primo, dal titolo "Condominio e fioriere: le novità dalla Cassazione", è dovuto a Giuseppe Bordolli; il secondo, dal titolo "Come accatastare un impianto fotovoltaico", è di Antonio Piccolo.

Ai lettori

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

Sul *Bollettino tributario* (nn. 15-16/12) commento a sentenza di Luigi Lovecchio sull'effettività del vincolo pertinenziale ai fini Ici.

"In tema di termine di adempimento del contratto preliminare: quid iuris in ordine alla prescrizione del diritto alla stipula del definitivo?": è il titolo dello studio di Eleonora Petrone pubblicato da *Giurisprudenza italiana* (luglio '12).

Dell'efficacia temporale e della decadenza del permesso di costruire tratta approfonditamente Gennaro Ferrari su *Giurisprudenza di merito* (n. 9/12).

Alberto Celeste si occupa dell'operatività della mediazione in materia condominiale sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 1/12). Sempre in tema di condominio (diritti reali e principio dell'apparenza) è da segnalare uno studio di Giuseppe Musolino sulla *Rivista del notariato* (n. 2/12).

Su *il fisco* (n. 51/12) articolo di Stefano Baruzzi dal titolo "L'iva per il settore immobiliare dopo il D.L. n. 85/2012".

Per finire, la rivista *Giustizia civile*. Sul cui n. 5/12 Nunzio Izzo pubblica una nota a sentenza dal titolo "Interferenze tra condominio e locazione: facoltà mutanti in obblighi e rinunce tacite alla partecipazione economica condominiale?". Sul numero successivo della stessa rivista, Giulio Adilardi scrive "Brevi note in tema di contratto preliminare e conformità edilizia dei beni compravenduti".

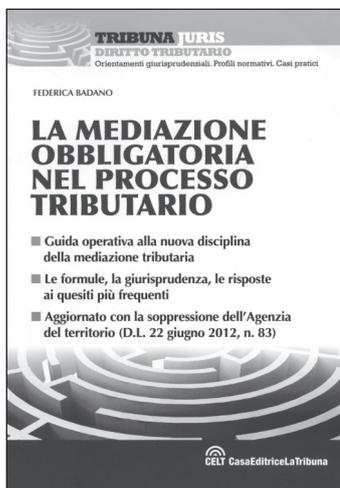
a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

SEGNALIAMO


Nuovissima edizione, (la settima), aggiornata sino all'ultimo, del *Codice delle locazioni*, curato - com'è noto - dal Presidente confederale



Nuovo volume della rassegna di cui al titolo. È consultabile presso tutte le Associazioni e Delegazioni della Confedilizia



Pratica pubblicazione sull'argomento di cui al titolo

Padroni in casa nostra

Con questo titolo (a tutta pagina, in prima), il direttore Marino Longoni ha scritto su *ItaliaOggi Sette* (1.10.'12) un importante (e centrato) articolo sulla riforma del condominio, della quale trattiamo anche in un altro pezzo di (generale) commento alla riforma in parola, su questo stesso numero di *Cn*.

Dopo aver evidenziato che, con l'approvazione di un testo largamente condiviso, la Camera ha reso "i condomini più padroni della loro casa", Longoni scrive che "è mancata, è vero, la ciliegina sulla torta dell'attribuzione della capacità giuridica al condominio, ma insistendo su questa misura si sarebbe rischiato di far arenare l'intera riforma, tanto erano determinati gli oppositori", aggiungendo che, anche senza tale capacità, "tuttavia, la legge dovrebbe garantire una riduzione del tasso di burocrazia condominiale".

Il direttore di *ItaliaOggi Sette* scrive poi, testualmente: "In un ambito come quello condominiale ad altissimo tasso di litigiosità, regole certe, che consentono di decidere con maggioranze più snelle, riducendo il potere di interdizione dei soliti irriducibili, sono un passo avanti. Basti pensare alla videosorveglianza, un argomento probabilmente di ben maggiore attualità rispetto a quello della impossibilità di vietare gli animali domestici (con cui tutti i telegiornali, ma anche molti quotidiani, hanno presentato questa riforma)".

Longoni conclude l'articolo sottolineando che, con la riforma (se verrà approvata dal Senato nello stesso testo della Camera, molto diverso da quello varato dall'altra camera), "dovrebbe aumentare anche la trasparenza e la semplificazione nello scambio dei documenti di interesse comune" (dell'amministratore e dei condomini).

RIMEDIARE ALLA PENALIZZAZIONE DELL'AFFITTO

È una criticità da correggere con urgenza perché la traslazione del maggior onere sugli inquilini potrebbe portare a effetti redistributivi indesiderati e colpire il mercato delle locazioni. Peraltro la penalizzazione via Imu delle locazioni contraddice l'introduzione della cedolare secca. La via maestra è ritornare a quanto previsto prima del salva-Italia: dimezzare (come minimo) a livello nazionale l'Imu sulle locazioni, con spazi aggiuntivi di riduzione autonoma per i Comuni a carico dei loro bilanci.

Prof. Alberto Zanardi
Ordinario di Scienza delle finanze
all'Università di Bologna

La manovra ha comportato per il locatore un aggravio considerevole dell'imposta. Questa situazione rischia di avere pesanti riflessi inflattivi sui canoni che penalizzeranno gli inquilini. Sembra necessario porre rimedio a queste disparità con un disegno organico di revisione della tassazione del comparto immobiliare che elimini i privilegi e le iniquità evitando di aggravare, anche per il forte impatto psicologico, la crisi profonda attraversata da questo settore trainante dell'economia.

prof. Angelo Cremonese
Docente di Economia dei tributi
alla Luiss Guido Carli

Nel decreto legislativo 25/2011, mentre il dimezzamento sulle imprese era una facoltà lasciata alla scelta del Comune, quello sugli immobili locati era disposto direttamente dal decreto. Averlo tolto crea una penalizzazione che non incentiva la locazione: bisogna quindi tornare a quella soluzione.

prof. Luca Antonini
Presidente Commissione per
l'attuazione del federalismo fiscale
(Copaf)
Ordinario di Diritto costituzionale
e di Diritto costituzionale tributario
dell'Università di Padova

da *24Ore*, 24.9.'12

Sgocciolio del bucato e scuotimento di tovaglie e tappeti, due pronunce della Cassazione

Due recenti pronunce della Cassazione affrontano altrettanti argomenti oggetto spesso di liti condominiali: si tratta dell'ordinanza n. 14547 del 16.8.'12, in materia di sgocciolio del bucato, e della sentenza n. 27625 dell'11.7.'12, in tema di scuotimento di tovaglie e tappeti

Nella prima pronuncia, la Cassazione ha chiarito, in particolare, che "la semplice presenza di supporti metallici (o zanche)" infissi dall'originario unico proprietario nel muro perimetrale dell'edificio, ai lati delle finestre, non lascia "chiaramente intendere" che si è voluto "assoggettare l'immobile inferiore allo sgocciolamento del bucato bagnato" e quindi, di conseguenza, che si è voluta costituire una servitù di stillicidio per destinazione del padre di famiglia. Secondo la Corte infatti, al fine di creare un vincolo del genere, occorrono opere che per la loro struttura e funzione rivelino, "in maniera inequivoca" l'esistenza del peso gravante sul fondo servente; opere che nella specie - secondo la valutazione dei giudici di merito ("esente da vizi logici" e per questo non sindacabile dalla Corte) - non era dato riscontrare. Sulla base di quanto precede, la Suprema Corte ha quindi negato al condomino, che assumeva di essere titolare del predetto diritto di servitù, di poter stendere la biancheria ancora bagnata e, quindi, in condizione tale da "provocare lo stillicidio".

Nella seconda sentenza, la Cassazione penale ha invece precisato che il condomino che scuote tappeti o tovaglie - facendo così cadere briciole e polvere sulle finestre e sul terrazzo del condomino sottostante - non risponde del reato di getto pericoloso di cose di cui all'art. 674 c.p., "per impossibilità di causare", con tale condotta, "imbrattamenti e molestie alle persone, secondo la formulazione letterale della disposizione incriminatrice". Tale norma infatti - ha aggiunto la Corte - "deve essere intesa alla luce dell'interesse perseguito con l'incriminazione, che appartiene alla materia della polizia di sicurezza, concernendo la prevenzione di pericoli per una pluralità di soggetti". Analogamente, i giudici hanno anche chiarito, nell'occasione, che il reato di disturbo alle occupazioni e al riposo delle persone di cui all'art. 659 c.p. "non sussiste se le condotte poste in essere non hanno un'idoneità offensiva tale da mettere in pericolo la tranquillità di un numero indeterminato di persone".

GIURISPRUDENZA CASA

Pannelli solari, autorizzazione paesaggistica

“In tema di reati ambientali, l’installazione di pannelli solari su di un immobile necessita di previa autorizzazione paesaggistica, in quanto intervento idoneo ad incidere negativamente sull’assetto paesaggistico”. Lo ha stabilito la Cassazione penale (sent. n. 19528/11, inedita).

Legittimità dei canoni differenziati

La Cassazione (sent. n. 10854/11, inedita) ha ribadito un principio consolidato, ma molte volte ignorato. “In materia di contratto di locazione di immobili destinati ad uso non abitativo, in virtù del principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo – hanno stabilito i giudici romani – la clausola che prevede la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell’arco del rapporto è legittima a condizione che l’aumento sia ancorato ad elementi predeterminati ed idonei ad influire sull’equilibrio del sinallagma contrattuale ovvero appaia giustificata la riduzione del canone per un limitato periodo iniziale, salvo che la suddetta clausola non costituisca un espediente per aggirare la norma imperativa di cui all’art. 52 della legge 27 luglio 1978, n. 392 circa le modalità e la misura di aggiornamento del canone in relazione alle variazioni del potere d’acquisto della moneta”.

Processo equo, per le esecuzioni immobiliari niente termine triennale

“In tema di equa riparazione ai sensi della legge 24 marzo 2001, n. 89, il termine triennale di durata ragionevole di un processo si riferisce a quello di cognizione di media difficoltà e non a quello di esecuzione immobiliare, quando sia possibile dimostrarne la complessità, anche con riguardo alle diverse e confliggenti posizioni del creditore istante, di quelli intervenuti e del debitore”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 13759/11, inedita) rigettando il motivo di ricorso nel quale si censurava il decreto della Corte di appello che aveva ritenuto irragionevole il periodo eccedente i cinque anni, senza allegare le caratteristiche del procedimento – parti, istruttorie, incombenze assolute dai creditori – asseritamente incompatibili con la predetta risoluzione.

Amministratore condominiale e potere di spesa

La Cassazione (sent. n. 14197/11) ha affermato un principio che – per quanto anche troppo restrittivo – gli amministratori condominiali, nel loro stesso interesse, faranno bene a tener sempre presente. “L’amministratore di condominio – ha detto la Suprema Corte – non ha, salvo quanto previsto dagli artt. 1150 e 1155 cod. civ. in tema di lavori urgenti, un generale potere di spesa, in quanto spetta all’assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l’opportunità delle spese sostenute dall’amministratore; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell’assemblea, l’amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perchè, pur essendo il rapporto tra l’amministratore ed i condòmini inquadabile nella figura del mandato, il principio dell’art. 1720 cod. civ. – secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario – deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell’amministratore non può considerarsi liquido nè esigibile senza un preventivo controllo da parte dell’assemblea”.

Supercondominio, quando si configura

“Al pari del condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 e segg. cod. civ., anche il c.d. supercondominio (ha detto la Cassazione, sent. n. 17552/11, inedita) viene in essere «ipso iure et facto», se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno di approvazioni assembleari, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condominii, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti «pro quota» ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati”.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Successo ad Asti per la Festa nazionale del condominio

Con una grande partecipazione di pubblico, si è celebrata ad Asti – organizzata dalla locale Associazione territoriale della Confedilizia – la Festa nazionale del condominio, istituita dalla Confederazione nel 2004 e giunta quindi alla sua nona edizione.

All’ingresso di Palazzo Ottolenghi – che ha fatto da suggestiva cornice della manifestazione – e nel relativo cortile ha trovato posto un percorso espositivo intitolato “Il condominio ed i caseggiati, ieri, oggi e domani”, con documentazione testuale e fotografica. All’interno del cortile, per tutta la giornata sono stati affollati i tavoli di incontro, confronto e discussione sui temi del condominio. Non sono mancati, poi, momenti di spettacolo in tema medievale, nonché un concorso fotografico e un concorso per bambini.

Oltre al Presidente della Confedilizia di Asti (e Presidente della Federazione regionale) avv. Pier Paolo Bosso, sono intervenuti alla manifestazione il Presidente di Gesticon, geom. Diego Russello, il Presidente del Coram, rag. Fausto Cirelli, il Presidente di Agiai, geom. Tommaso Mongiovì, il Responsabile del Coordinamento condominiale della Confedilizia, avv. Vincenzo Nasini.

Il Presidente confederale ha fatto pervenire – agli organizzatori della Festa nazionale e agli animatori della manifestazione nelle altre città d’Italia – un messaggio in cui ha sottolineato il valore della giornata quale momento di aggregazione e occasione per la riaffermazione dei valori sociali dell’istituto condominiale e dell’importante funzione di tutela degli interessi della proprietà cui sono chiamati gli amministratori.

Patrimoniale per il suo significato di classe

La patrimoniale è diventata, seppure in forme diverse, un vero e proprio totem per tutte le sinistre, forse più che per il gettito sperato per il suo significato di classe, o come si direbbe oggi, di «equità». La speranza che anche i ricchi piangano sembra infatti a molti l’unico risarcimento possibile per i sacrifici già fatti e per le riforme a venire.

da: A. Polito, *La patrimoniale e i programmi. L'imposta che divide la sinistra*, Corriere della sera 21.9.12

CONDOMINIO IN PILLOLE

Condominio: di edifici e di altro

Il codice civile dedica un intero capo al condominio, rubricato “Del condominio degli edifici”. Si tratta degli artt. 1117-1159, attualmente in corso di riscrittura dal Parlamento. La rubrica, con il riferimento agli “edifici”, fa ritenere che possano esistere altri tipi di condominio. In effetti, la legge 1536/59 (abrogata dal d.l. 200/08, ma riportata poi in vigore dal d.l. 179/09 e quindi vigente) è intitolata “Norme sul condominio dei teatri e sui rapporti tra proprietari dei teatri ed i titolari del diritto di palco”. Ecco quindi che esiste anche il “condominio dei teatri”.

LIBERTÀ ECONOMICA, PEGGIORIAMO

L’annuale rapporto sulla libertà economica redatto dal think tank canadese Fraser Institute (presentato in Italia dal Centro di ricerca e documentazione Luigi Einaudi di Torino) colloca l’Italia – per il 2011 – all’83° posto (sui 144 Paesi considerati nello studio). Un ulteriore peggioramento rispetto al 2010, allorchè l’Italia si collocò all’81° posto.

Hong Kong conferma la prima posizione, seguito da Singapore, Nuova Zelanda e Svizzera. Gli Usa (secondi nel 2002) sono scesi – in questa ultima edizione del prestigioso indice – al 18° posto.

L'ABUSO DEL DIRITTO ENTRA IN CONDOMINIO

Corte Appello Firenze – sent. n. 1186 del 19.9.'12 –
Pres. Gremaldi – Est. Di Falco

Configura una ipotesi di abuso del diritto che non può ricevere tutela in sede giurisdizionale, il comportamento tenuto da un condòmino nella prospettiva di fare ricorso al processo per raggiungere una completa soddisfazione del proprio interesse quando avrebbe potuto ottenere tale soddisfazione collaborando con la controparte. (Fattispecie nella quale un condòmino ha impugnato la deliberazione di un'assemblea della cui convocazione aveva avuto conoscenza, senza peraltro il rispetto del termine dilatorio di cinque giorni previsti dalla normativa) (1)

1) Questione per la quale non risultano precedenti conformi.

La sentenza nel suo testo integrale è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

Contributi Enel per interventi di efficienza energetica, domande entro il 30 novembre

Interessante iniziativa di Enel Distribuzione. Fino al 30.11.'12 i proprietari che realizzino determinati interventi migliorativi dell'efficienza energetica del proprio immobile (es: installazione di doppi vetri oppure di una caldaia a condensazione) possono usufruire di un contributo cumulabile con i bonus per le ristrutturazioni e per il risparmio energetico.

La richiesta da compilare e la documentazione da allegare sono reperibili – insieme con ulteriori informazioni – sul sito di Enel Distribuzione (www.enel.it/it-IT/reti/efficienza_energetica).

Imponibile, solo il reddito

Fuori del reddito, non esistono altre materie imponibili.

Luigi Einaudi,
Seconda Sottocommissione per la Costituzione,
Assemblea Costituente, 31.7.1946

IL PUNTO SU ...

Parti comuni e responsabilità per danni

La Cassazione ha pronunciato recentemente un'interessante sentenza in materia condominiale con riferimento a fattispecie relativa a danni in una unità immobiliare di proprietà esclusiva derivanti da infiltrazioni provenienti dalle parti comuni dell'edificio condominiale. Con la sentenza n. 25259 del 29.11.'11 la Corte ha affermato che la responsabilità per danni da cose in custodia ex art. 2051 c.c. sussiste in relazione a tutti i danni che siano cagionati dalla cosa, sia per la sua intrinseca natura, sia per l'insorgenza in essa di agenti dannosi, potendo essere tale responsabilità esclusa solamente dal caso fortuito, che può essere rappresentato – con effetto liberatorio totale o anche soltanto parziale per il custode – anche dal fatto stesso del danneggiato che abbia un'efficacia causale tale da interrompere del tutto il nesso eziologico (e cioè il collegamento causale) tra la cosa e l'evento dannoso ovvero tale da affiancarsi al primo quale ulteriore contributo utile nella produzione del danno. La fattispecie esaminata dalla Cassazione era relativa a infiltrazioni provenienti da parti comuni dell'edificio che davano luogo a umidità in un locale di proprietà esclusiva: la Corte ha respinto la richiesta risarcitoria avanzata dal condòmino proprietario esclusivo di tale locale sulla base della considerazione che la consulenza tecnica espletata in causa aveva accertato che il fatto del danneggiato, costituito dal mutamento di destinazione d'uso che impediva la normale aerazione del locale seminterrato le cui caratteristiche costruttive prevedevano e richiedevano l'aerazione, aveva avuto l'effetto di interrompere il nesso tra la cosa e l'evento dannoso, integrando in questo modo tale mutamento appunto il caso fortuito richiesto dalla legge affinché il custode possa essere considerato esente da responsabilità.

Paolo Scalettaris

LOCAZIONI E FANTASMI



Il problema della locazione di case infestate dagli spiriti è discusso dai giuristi europei da più di 400 anni. Talvolta, poi, il problema si è posto anche per le vendite (e non solo in Europa: numerosissimi sono i casi americani).

Le questioni relative non sono appartenute solamente alla letteratura, al teatro o al cinema. Sono state affrontate, oltre che sulle riviste giuridiche (fra l'altro, un contributo essenziale venne a suo tempo dato da un giudice che fu poi Primo Presidente della Cassazione per 18 anni), nelle aule di giustizia, in diversi luoghi (specie del napoletano) e in varie epoche, confluendo quindi in una vasta giurisprudenza.

Raffaele Caterina, Ordinario di Diritto privato all'Università di Torino (del cui Dipartimento di Scienze giuridiche è Direttore), tratta il tema – in modo appassionato e coinvolgente – nella preziosa pubblicazione *Storia di locazioni e di fantasmi*, edita da Rubbettino (ad inaugurare la collana "Zona franca").

E alla fine, ci si chiede: potrebbe farsi un parallelo con le questioni che si pongono – ai nostri giorni – in merito alle installazioni di linee ad alto voltaggio o, ancor più, di antenne per la telefonia cellulare? Molte delle riflessioni che si sono fatte a proposito dei fantasmi, paradossalmente (ma non troppo) potrebbero essere riprese anche in questi ultimi casi. Sì che il volumetto di Caterina (euro 10) ha un carattere essenzialmente storico, ma non del tutto, o perlomeno non solo: può anche avere aspetti di palpitante attualità.

Scandali

«Meglio un grande scandalo in una volta sola, che mille che si succedono a poco a poco avvelenando l'anima e la vita dei Paesi.»

Luigi Einaudi

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Canone tassato e immobile vuoto

Com'è noto, la Corte Costituzionale, con la sentenza 362 del 26 luglio 2000, ha interpretato la vigente disciplina tributaria secondo la quale le imposte sugli immobili locati devono essere corrisposte sulla base del canone contrattuale – ove superiore alla rendita catastale – indipendentemente dalla percezione o meno del medesimo.

Tale regola, perciò, vale solo fintanto che il contratto di locazione – sia ad uso abitativo sia ad uso diverso – risulti «in vita» e, quindi, sia «dovuto un canone» in senso strettamente «tecnico».

In argomento, si segnala ora la sentenza della Cassazione 651 del 18 gennaio 2012 che, con riguardo ad una locazione ad uso non abitativo, fa propri i concetti sopra riferiti.

I giudici di legittimità osservano che la tassazione del reddito locativo, ai fini Irpef, «è collegata alla mera maturazione del diritto di percezione di un reddito».

Aggiungono, tuttavia, che occorre armonizzare tale principio con quanto stabilito dalla Corte Costituzionale secondo cui può vale fintanto che rimanga in essere un contratto di locazione, «mentre, allorché la locazione sia cessata (per qualsivoglia motivo)» si deve tornare ad assumere come riferimento la rendita catastale.

A ben vedere, la pronuncia in parola, anche se indirettamente, conferma quanto già in precedenza affermato – sempre dalla Suprema Corte – nelle sentenze 12905 del 2007 e 24444 del 2005.

Secondo questi pronunciamenti, per i fini tributari e fiscali il contribuente deve dimostrare in maniera puntuale di aver «ritualmente invocato l'adempimento e la risoluzione prima della sentenza di risoluzione giudiziale, facendo valere, ad esempio, l'operatività di una specifica clausola contrattuale».

*Presidente Confedilizia

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

Portieri: ritiro della corrispondenza straordinaria

Tra le normali mansioni del portiere (sia esso con, o senza, alloggio) rientra quella relativa alla distribuzione della posta ordinaria ex art. 19, comma 1, lett. b) del Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cils/Uitucs-Uil. Quello che spesso ci si chiede è se allo stesso compete anche il ritiro della corrispondenza straordinaria (si pensi, per esempio, alla classica raccomandata).

In linea generale, si può subito evidenziare che è proprio l'art. 19 già citato che, nel successivo comma 4, alla lettera m), prevede che al lavoratore, con funzioni principali o sussidiarie di portiere (sempre con, o senza, alloggio), possa essere affidato anche "il ritiro e la distribuzione della corrispondenza straordinaria (si intende per tale quella per il cui ritiro è necessaria la firma del ricevente), previa delega rilasciata allo stesso dal condomino o dall'inquilino". In questo caso, al lavoratore deve essere fornito un apposito registro.

Per tale servizio è stabilita un'indennità economica mensile, attualmente pari a 0,58 euro per ogni unità immobiliare, nel caso di immobile ad uso prevalente abitativo, e pari a 0,82 euro per ogni unità immobiliare in caso di immobile ad uso prevalente non abitativo.

Una volta che l'assemblea del condominio abbia affidato tale incarico al portiere, l'indennità mensile gli è comunque dovuta per tutte le unità immobiliari che compongono l'immobile, anche se non tutti i condòmini gli abbiano conferito la delega per il ritiro della corrispondenza straordinaria, restando solo esclusi le cantine, le autorimesse, i depositi (e locali similari) nonché i negozi, i laboratori ed i magazzini, a meno che anche ad essi si riferisca il servizio di portineria.

Per la quantificazione dell'indennità anzidetta si è tenuto conto anche delle prestazioni effettuate a favore di terzi residenti presso il condomino o l'inquilino nonché a favore di terzi domiciliati presso il condomino o l'inquilino per un massimo di 4 per ogni condomino o inquilino; in caso di superamento di tale numero, il Contratto collettivo nazionale di lavoro rinvia, per la determinazione della relativa indennità, alla contrattazione territoriale o, in mancanza, a quella tra datore di lavoro e lavoratore. A differenza di quanto detto sopra, i domiciliatari possono, comunque, rifiutare la delega, restando liberi dai relativi oneri.

Naturalmente sono sempre fatte salve le condizioni di miglior favore.

A completezza dell'argomento, si deve infine considerare se possano rientrare nel concetto di corrispondenza straordinaria anche pacchetti o altro materiale consegnato da corrieri privati. La Commissione paritetica nazionale Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cils/Uitucs-Uil chiamata ad interpretare il testo contrattuale proprio in merito a questo punto, con delibera del 10.10.'05, ha chiarito che, in mancanza della firma per ricevuta alla persona che recapita, i plichi o i pacchi debbano essere considerati posta ordinaria e che il ritiro degli stessi rientri nelle mansioni del portiere ai sensi dell'art. 19, comma 1, lett. b) del Ccnl anzidetto.

Piazze in gestione ai residenti

Il Comune di Bologna ricorre all'aiuto dei privati per la lotta contro il degrado causato dai vandali che deturpano immobili pubblici e privati. A una ventina di volontari concede strumenti (e perfino la partecipazione a un corso tenuto da imbianchini e falegnami) per ripulire una piazza cittadina. Ricordiamo, che a New York, Union square è "gestita" dai residenti, i quali ne curano la manutenzione in cambio di vantaggi fiscali (cfr Cn genn. '09).

Debito pubblico e società partecipate dai Comuni

"Molto è stato scritto sulle cause che hanno portato l'Italia sull'orlo del fallimento. Ma sfugge quasi sempre il fatto che una parte del nostro debito è generata dalle società per azioni che operano per conto dei Comuni nella gestione di molti servizi pubblici locali come l'acqua, il trasporto, l'elettricità, i rifiuti, perfino i cimiteri".

È quanto si può leggere sulla rivista *Vivere* di agosto '12, in un articolo nel quale si sottolinea, in particolare, come oltre un terzo delle società in questione abbia "chiuso in perdita uno degli esercizi compresi nel triennio fra il 2008 e il 2010".

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

16 Novembre 2012 - Venerdì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 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 ottobre 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 ottobre 2012; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2012, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Novembre 2012 - Venerdì

Irpef - Versamento seconda rata acconto

Ultimo giorno per il versamento della se-

conda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2012 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

Fabbricati rurali

Ultimo giorno per l'iscrizione obbligatoria al Catasto edilizio urbano dei fabbricati rurali.

Cedolare secca - Acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca per il 2012.

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

ATTENZIONE

La Confedilizia

ha istituito

il REGISTRO

NAZIONALE

AMMINISTRATORI

IMMOBILIARI

Chi avesse necessità di trovare

un Amministratore

nella propria città o

in altre

può chiedere

INFORMAZIONI

alla

SEGRETERIA GENERALE

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - NOVEMBRE 2012

Predisposizione prospetto paga

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

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

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

PIANO CITTÀ OCCASIONE PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Il Piano città che il Viceministro Ciaccia ha illustrato – in occasione della prima riunione della “Cantina di regia” – alla Confedilizia e alle altre organizzazioni coinvolte nell’ideazione dell’iniziativa, viene incontro ad una esigenza da sempre rappresentata dalla nostra Organizzazione: quella di interrompere la cementificazione del territorio e di mirare piuttosto al recupero del patrimonio edilizio esistente e, in tal modo, alla riqualificazione delle aree urbane.

Anche in questa occasione la Confedilizia ha ribadito il proprio impegno a far sì – attraverso l’intervento delle proprie Associazioni territoriali, presenti in ogni provincia e nei principali centri – che i progetti di riqualificazione presentati dai Comuni possano in tempi rapidi essere tradotti in operazioni concrete. Ciò, concentrandosi in particolare su alcuni dei settori di intervento illustrati dal Viceministro Ciaccia, come quello della riqualificazione delle aree storiche.

La Confedilizia confida che la positiva esperienza del Piano città – che si affianca a quella altrettanto importante dell’ampliamento delle agevolazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di risparmio energetico – contribuirà ad attivare quel circolo virtuoso di cui il settore immobiliare ha urgente bisogno e che potrà ricevere ulteriore linfa dall’approvazione di quelle misure di liberalizzazione che, a costo zero, sarebbero in grado di stimolare la crescita.

CRISI: CASINI CONFERMA CONTRARIETA' A PATRIMONIALE =

Roma, (Adnkronos) - "Diversamente da quanto riportato da alcune agenzie di stampa, l'ufficio stampa dell'Udc precisa che Pier Ferdinando Casini, come ha ribadito recentemente, e' contrario alla **patrimoniale**, in particolar modo dopo l'imposizione dell'**Imu** sulle proprieta' **immobiliari**". Lo puntualizza una nota del partito centrista.

AUDIZIONE CONFEDILIZIA ALLA CAMERA

CATASTO, CRITERI DA RIVEDERE E VUOTO DI TUTELA GIURISDIZIONALE

LA TASSAZIONE IMMOBILIARE, PRIMA DELLA MANOVRA DI DICEMBRE, ERA IN LINEA CON QUELLA UE

Valutare l’ipotesi di procedere ad una completa revisione dell’impianto di riforma catastale proposto, che sia basata su una ricognizione certa e dimostrabile dei valori e dei redditi. Questa la richiesta avanzata dalla Confedilizia in sede di audizione, presso la Commissione Finanze della Camera, in merito al disegno di legge delega di riforma fiscale, che prevede per l’appunto la revisione del Catasto.

A parere della Confedilizia, infatti, i principi e criteri direttivi contenuti nella disposizione relativa alla revisione del Catasto sono tali da attribuire al legislatore delegato – e, di riflesso, all’amministrazione statale che si farebbe carico della concreta attuazione della revisione – eccessivi margini di discrezionalità. Il generico, astratto e a volte contraddittorio riferimento a “funzioni statistiche”, “processi estimativi”, “parametri standardizzati”, “saggi di redditività”, “meccanismi di adeguamento periodico”, privo di qualsiasi specificazione circa i contenuti effettivi di tali operazioni nonché degli standard internazionali ai quali fare riferimento, precipita in un terreno di incertezza e di discrezionalità una funzione – quella di dare attuazione ad una revisione del sistema catastale – particolarmente delicata, *in primis* per i conseguenti riflessi sulla tassazione degli immobili.

Nel corso dell’audizione, la Confedilizia ha inoltre richiamato l’attenzione del Parlamento sul fatto che il nostro ordinamento è viziato, in materia catastale, da un vuoto di tutela giurisdizionale che è urgente colmare attraverso l’approvazione di un provvedimento che assicuri l’impugnabilità – allo stato negata – nel merito degli atti, anche generali e preliminari, per l’attribuzione della rendita catastale alle unità immobiliari urbane.

A proposito della parte della delega relativa al riordino delle “spese fiscali”, la Confedilizia ha invece sottolineato la necessità di far sì – eventualmente attraverso una più puntuale definizione di “*tax expenditures*” all’interno dello stesso disegno di legge – che l’intervento al quale verrebbe chiamato il legislatore delegato sia connotato dalla rigorosa corrispondenza alle definizioni più corrette del fenomeno, che individuano le spese fiscali in tutte quelle misure (agevolazioni, esenzioni ecc.) che si presentano come eccezioni alla imposizione base di riferimento.

La Confedilizia ha poi manifestato viva preoccupazione per le disposizioni attraverso le quali il Governo chiede al Parlamento di ricevere la delega ad introdurre nuovi tributi sul presupposto di “preservare e garantire l’equilibrio ambientale”, pur prevedendosi la contestuale (ma non meglio definita) revisione della disciplina delle accise.

La Confedilizia ha precisato, ancora, che il rapporto 2012 sulla tassazione nell’Unione europea di Eurostat riporta una specifica tabella sulla tassazione immobiliare “ricorrente”, espressa in percentuale del Pil, che dimostra come l’Italia avesse nel 2010 un livello di imposizione immobiliare in linea con quello degli altri Paesi europei. In tale anno, infatti, l’Italia ha fatto registrare un dato dello 0,6% (rispetto al Pil) mentre la media dei Paesi Ue era dello 0,7% e la media dei Paesi dell’euro era dello 0,6%. E’ pacifico che, se nel 2010 la pressione fiscale italiana era in linea, oggi – dopo la manovra di dicembre – è di gran lunga maggiore. Mentre il confronto con altri Paesi, specie extraeuropei (come per i dati OECD), non assicura che sia operato con tributi omogenei (ad esempio, comprendendo o meno la tassa rifiuti).

BELL’ITALIA

“La «roulette» delle spese dei Comuni”

“Roma dedica alle consulenze il quintuplo di Milano, Enna paga in proporzione più di ogni altro capoluogo per il servizio rifiuti, Chieti primeggia nelle spese per cancelleria e materiale informatico mentre Siena è super-impegnata nei convegni”.

Lo scrive *Il Sole 24Ore*, in un articolo del 25.7.12, sulla base dei dati registrati nel 2011 da Siope, il Sistema informatico del Ministero dell’economia che monitora gli andamenti di cassa degli enti pubblici.

Enclave Campione, c’è la Confedilizia

Campione d’Italia è, come noto, un’enclave italiana (comasca, in particolare) in territorio svizzero, conosciuta in particolare per il suo grandioso casinò.

L’Unione proprietari immobiliari campioni – aderente alla nostra Confederazione e presieduta dal dott. Roberto Canesi – conta numerosi soci, tenuti continuamente al corrente delle normative italiane.

Campione è un’enclave, come abbiamo detto, ma anche lì c’è la Confedilizia.

CURIOSITÀ

Il dato choc delle intercettazioni

“Oltre 181 milioni di intercettazioni all’anno. In pratica circa 496mila al giorno, 20.600 ogni ora, 344 ogni minuto”. Il tutto per una spesa complessiva di “284 milioni” di euro.

È quanto emerge da uno studio Eurispes, elaborato sui dati forniti dal Ministero della giustizia e di cui dà conto *ItaliaOggi* in un articolo del 9.8.12.

CORBILLE

I tedeschi amano ancora il latino

Secondo l’Ufficio di statistica federale tedesco sono 800mila gli studenti, in Germania, che scelgono al liceo di imparare il latino, accanto all’inglese o allo spagnolo.

Lo segnala *ItaliaOggi* in un articolo dell’1.9.12.

SEGNALAZIONI

Candida Livatino, *I segreti della scrittura*, pref. di Mario Giordano, Sperling & Kupfer ed., pp. XVI + 174

Una limpida introduzione alla grafologia, con molti esempi e chiare spiegazioni di scritture, grafie, scarabocchi, tratti: una sorta di manuale che aiuta a interpretare la scrittura propria e altrui.

Oscar Sanguinetti, *Cattolici e Risorgimento*, pref. di Marco Invernizzi, D'Ettores ed., pp. 160

Biografia di don Giacomo Margotti (1825-1887), portavoce dei cattolici intransigenti, ostile al liberalismo, giornalista combattivo, avversario di Cavour, polemistista animatore di giornali come *L'Armonia* e *L'Unità Cattolica*.

Paola Bottero, Alessandro Russo, *Senza targa*, Sabbiarossa ed., pp. 336 con ill.

Ampia e documentata analisi della Calabria che lotta contro la malavita organizzata, con molti riferimenti a procedimenti penali, interviste e denunce.

Antonella Stelitano, Quirino Bortolato, Alejandro Mario Dieguez, *Pio X, le Olimpiadi e lo sport*, Editrice San Liberale, pp. 140 con ill.

In una serie di saggi dedicati alla figura del papa san Pio X, è analizzata la presenza dello sport per la prima volta in Vaticano (appunto con papa Sarto), legata pure alla fallita proposta di indire i giochi olimpici del 1908 a Roma.

Grazia Pagnotta, *Dentro Roma*, Donzelli ed., pp. XII + 400, 29 ill. f. t.

Insolita storia del trasporto pubblico in Roma dal 1900 al '45, fra tram, autobus, filobus urbani ed extraurbani, mancata metropolitana, lenta municipalizzazione del servizio, attività sindacale e dopolavoristica dei dipendenti.

Domenico Fisichella, *Dal Risorgimento al Fascismo*, Carocci ed., pp. 336

Sessant'anni di storia italiana, comparata con la situazione europea, dall'Unità alla marcia su Roma: come lo Stato seppa crescere, affrontare le difficoltà, promuovere l'incivilimento delle popolazioni, imporsi come una nuova potenza europea.

Francesca Serafini, *Questo è il punto*, Laterza ed., pp. XVIII + 138

Viene motivata la rilevante importanza dei segni di punteggiatura, sovente trascurati, spesso sbagliati: abusi e negligenze rischiano di rendere incomprensibile l'espressione.

José Ortega y Gasset, *Appunti per un commento al Convivio di Platone*, a cura di Pietro Piro, Mimesis ed., pp. 92

Una lunga introduzione permette di comprendere a pieno queste sconosciute pagine del grande pensatore spagnolo, dedicate al primato della parola sulla lingua scritta, cosicché Platone è letto in prospettiva attuale.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

La deputata Giammanco (Pdl) ha depositato una proposta di legge con la quale, tra l'altro, si intende intervenire in materia di applicazione dell'Imu agli immobili di proprietà dei partiti politici e delle organizzazioni sindacali e agli immobili di interesse storico nonchè a quelli inagibili.

Disposizioni per la formazione di un elenco dei fabbricati abusivi sono contenute in una proposta di legge depositata dal deputato Alfano (Pdl).

Principi fondamentali in materia di governo del territorio e del mare sono il tema di una proposta di legge predisposta dalla deputata Cozza (Pdl).

Modifiche alla normativa in materia di limiti al pignoramento e all'espiazione immobiliare e delega al Governo per l'erogazione di contributi in conto interessi alle piccole e medie imprese per il consolidamento di passività a breve termine, sono i temi di una proposta di legge del deputato Gianni (Pop. e terr.).

Il deputato Di Pietro (Idv) solleva, in un'interrogazione al Presidente del Consiglio dei ministri, il problema dell'azzeramento, per l'anno 2012, del fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e sollecita il Governo ad assumere iniziative normative per il ripristino degli stanziamenti del fondo medesimo.

Il Sottosegretario all'economia, Ceriani, rispondendo ad un'interrogazione presentata dal deputato Marinello (Pdl) - con la quale si chiedeva se il Governo non ritenesse necessario utilizzare criteri prudenziali nel procedere alla revisione delle stime di entrata dei Comuni a titolo Imu, valutando attentamente le ragioni sottostanti la divergenza tra le stime elaborate dal Ministero dell'interno e quelle elaborate dagli enti locali, così da procedere ai relativi tagli dei trasferimenti statali solo a seguito della suddetta verifica - ha ricordato che l'accordo sancito dalla Conferenza Stato-città ed autonomie locali del marzo 2012 prevede che la verifica dell'effettivo gettito Imu si effettui entro il mese di febbraio 2013, essendo necessario attendere la scadenza dei termini di versamento (17.12.'12) e un congruo periodo per il riversamento da parte degli intermediari della riscossione.

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

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 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 agosto	2011 - agosto	2012	3,1% 2,325%

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT	
Variazione marzo	2011 - marzo	2012
Variazione aprile	2011 - aprile	2012
Variazione maggio	2011 - maggio	2012
Variazione giugno	2011 - giugno	2012
Variazione luglio	2011 - luglio	2012
Variazione agosto	2011 - agosto	2012

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

Citazioni

LUIGI EINAUDI 1874-1961
Cinquant'anni dopo



Allemandi & C.

Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) 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.

Superare le difficoltà

«Vera gloria si acquista nell'affrontare e non nello schivare le difficoltà.»

No a monopoli e intolleranza

«L'idea liberale nega ogni monopolio ed intolleranza.»

Luigi Einaudi



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

Anno 22
Numero 9

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 9 ottobre 2012

Il numero di settembre 2012
è stato postalizzato il 17.9.2012