



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

- **CONFRONTO ICI-IMU PER GLI IMMOBILI LOCATI**
Non è da Fisco civile (pag. 12 e 13)
- **La tesi di Monti sul Fisco immobiliare era infondata** (pag. 2)
- **2 DOMANDE A MONTI** (pag. 2)
- **Un algoritmo per la rendita della vostra casa?** (pag. 3)
- **Immobili storico-artistici e inquadramento catastale** (pag. 4)
- **LA "PATRIMONIALE" DI EINAUDI** (pag. 6)
- **Primo rischio idrogeologico, i Consorzi di bonifica** (pag. 6)
- **Patrimoniaie sui redditi (accertati)** (pag. 7)
- **BERLUSCONI E IL SUO PROGRAMMA...** (pag. 7)
- **Entro il 17 dicembre versamento saldo IMU** (pag. 11)
- **Sindacati inquilini e "sfratti express"** (pag. 17)
- **Telefoni cellulari, tassa non dovuta** (pag. 17)
- **Controlli preventivi per gli Enti locali** (pag. 18)
- **Modifica classamento, motivazione rigorosa** (pag. 19)
- **Invio della fattura/ricevuta è richiesta di aggiornamento** (pag. 20)

IL RILANCIO DELL'AFFITTO È UN'ESIGENZA SOCIALE



CONFEDILIZIA SI BATTE ANCHE PER QUESTO

Confedilizia è l'organizzazione storica della proprietà immobiliare, con 200 sedi territoriali in tutta Italia

Trovi l'elenco delle sedi e ogni altra informazione su www.confedilizia.it



non soltanto un'organizzazione di categoria

Il Presidente dal ministro Ornaghi

Il Presidente confederale ha incontrato al Ministero dei Beni culturali (Collegio romano) il ministro prof. Lorenzo Ornaghi. Ha pure incontrato, alla Camera dei deputati, l'on. Gianluca Galletti (capogruppo UDC alla Camera) nonché l'on. Manlio Contento (Commissione Giustizia) unitamente all'on. Tommaso Foti (Commissione Ambiente). Al Senato, il Presidente è stato ricevuto dal capogruppo Pdl sen. Maurizio Gasparri nonché dal sen. Carlo Giovanardi (Commissione Giustizia). Unitamente al Segretario generale Spaziani Testa, Sforza Fogliani ha incontrato il delegato Anci per le Politiche abitative Alessandro Bolis, che era assistito dal Responsabile Dipartimento Patrimonio e Urbanistica, Tommaso Dal Bosco. Il Presidente ha pure incontrato il Direttore Generale della Federazione nazionale dei Cavalieri del Lavoro, Franco Caramazza.

Sempre a Roma, il Presidente ha partecipato al Convegno ADSI "La sfida delle Dimore Storiche ad un trentennio dalla legge n. 512/1982: riferimento culturale e leva economica" svoltosi alla Sala della Promoteca del Campidoglio. In Corte di Cassazione, è intervenuto al Convegno "La Corte assediata. Per una ragionevole deflazione dei giudizi penali di legittimità" e all'Ambasciata d'Italia presso la Santa Sede al Convegno "Fondazioni di origine bancaria a sostegno dello sviluppo, della solidarietà e della coesione sociale" al quale ha partecipato il ministro dell'economia e delle finanze, Vittorio Grilli. Sforza Fogliani è pure intervenuto all'Assemblea annuale dell'ACER e alla prima puntata del talk-show Ara Pacis di Enrico Cisetto sul tema "Processo al federalismo" nonché ai Convegni IGI sul tema "La legge 241 sul procedimento amministrativo e il Codice dei contratti" e Anci sul tema "Rischio sismico e rischio idrogeologico: la sfida italiana". Ha pure assistito, all'Antico Caffè Greco, alla presentazione del volume "Dio, patria e famiglia. Dopo il declino" di Marcello Veneziani e, al complesso monumentale San Michele a Ripa Grande (Ministero Beni culturali), alla presentazione del volume "Uomini e tecnologie per la protezione dei beni culturali" della Fondazione Ruby.

A Firenze, il Presidente confederale è intervenuto al Convegno Anci "1942-2012. Governo del territorio, riscriviamo le regole" e - a Bologna - alla riunione della Federazione regionale dei Cavalieri del Lavoro nonché alla Smart City Exhibition 2012 (Forum PA).

A Piacenza, Sforza Fogliani ha partecipato al Convegno SISE (Società italiana degli storici economici) "Dalle crisi alle età di crisi. Un discorso di economia comparata" e, al Castello Visconti di San Vito di Somma Lombardo, all'incontro sul tema "Il volontariato nella politica".

Provvedimenti in corso di esame

Fra i provvedimenti di nostro interesse all'esame del Parlamento al momento di chiudere in redazione il presente numero di *Confedilizia notizie* si segnalano: la riforma del condominio, approvata dalla Camera (cfr. *Cn* ott. '12) e ora all'esame del Senato, dal quale proveniva; il disegno di legge governativo di delega fiscale, contenente la riforma del Catasto (cfr. *Cn* ott. '12), approvato dalla Camera e ora all'esame del Senato; il disegno di legge governativo di stabilità, all'esame della Camera dopo l'approvazione da parte del Consiglio dei ministri; il decreto-legge c.d. "crescita bis", all'esame del Senato dopo l'approvazione da parte del Consiglio dei ministri; il decreto-legge in materia di enti locali, contenente fra l'altro la proroga del termine per la presentazione della dichiarazione Imu (cfr. *Cn* ott. '12), all'esame del Senato dopo l'approvazione da parte del Consiglio dei Ministri.

Dell'esito di tutti i provvedimenti (per i quali tutti la Sede centrale sta avendo opportuni contatti, in sede governativa e parlamentare) verrà dato conto sui prossimi numeri del notiziario.

Sul sito confederale il Presidente a Radio 24

Collegandosi al sito Internet della Confedilizia è possibile ascoltare un'intervista rilasciata dal Presidente confederale al giornalista Oscar Giannino nell'ambito della rubrica "Nove in punto", in onda ogni mattina su *Radio 24*, l'emittente del *Sole 24Ore*.

Nella conversazione con Giannino, il Presidente confederale illustra la posizione della Confedilizia in merito alla mancata previsione, nell'ambito della riforma del catasto, di una norma che preveda l'impugnabilità nel merito - dinanzi ad un organo giurisdizionale - delle tariffe d'estimo.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Euribor

L'"Euribor" (acronimo di *Euro inter bank offered rate*, tasso interbancario di offerta in euro) è il tasso di interesse medio delle transazioni che avvengono tra le principali banche europee. In sostanza, è il tasso al quale le banche prestano denaro ad altre banche. E' utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso variabile. Per l'Italia, ha sostituito dall'1.1.'99 il Ribor (*Rome inter bank offered rate*).

Ergastolo ostativo

Il cosiddetto "ergastolo ostativo" è una pena senza fine che - ai sensi dell'art. 4-bis, l. n. 354 del 26.7.'75 ("Norme sull'ordinamento penitenziario e sull'esecuzione delle misure privative e limitative della libertà") - nega a chi è stato condannato per determinati delitti (es.: associazione mafiosa) ogni misura alternativa al carcere ed ogni beneficio penitenziario, a meno che non collabori con la giustizia.

La tesi di Monti sul Fisco immobiliare era infondata

La *Confedilizia edizioni* ha pubblicato lo studio del prof. Francesco Forte dal titolo "MITI E REALTÀ DELLA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ITALIA. IL CONFRONTO INTERNAZIONALE - La tesi del Governo Monti, secondo cui la pressione fiscale italiana sugli immobili rappresentava un'anomalia rispetto alla media dei Paesi sviluppati, era infondata".

La pubblicazione può essere consultata da tutti i soci presso le Associazioni territoriali della Confedilizia e delle Associazioni aderenti. Informazioni presso la Sede centrale.

L'UDC ha chiesto uno sconto fiscale per i "canoni concordati"

L'UDC ha ufficialmente chiesto al Governo uno "sconto fiscale" per i contratti di locazione agevolati (cd. "concordati"). Lo ha reso noto il capogruppo Udc alla Camera on. Gianluca Galletti, in una conferenza stampa tenuta dal parlamentare al termine dell'incontro tra il presidente Monti e il leader centrista, Casini.

L'Udc ha anche chiesto che non sia considerata "seconda casa" la residenza degli anziani ricoverati in case di riposo.

Proposta popolare per l'IMU al Consiglio comunale di Rovigo

Per iniziativa dell'Associazione territoriale di Rovigo della nostra Organizzazione, è stata presentata al Consiglio comunale di quella città una "Proposta popolare" di modifica delle aliquote dell'IMU corredata da diverse centinaia di firme.

"I sottoscritti cittadini - è scritto nella stessa, parte «premesse» - non sono responsabili né delle spese deliberate dal Consiglio comunale, né dei debiti contratti dell'Amministrazione comunale, sulla quale grava invece l'onere di individuare ed eliminare le spese non necessarie, nonché l'onere di attuare una politica di risparmio e di contenimento della spesa pubblica".

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, Siiinq e fondi immobiliari?

Ruolo dei prezzi

In una società libera, i prezzi svolgono un ruolo essenziale poiché riflettono le scarsità relative dei beni. Essi costituiscono dunque una guida indispensabile per le decisioni di produzione o di consumo degli individui.

Pascal Salin

Dichiarazione IMU, approvato il modello con le istruzioni

Con decreto del Ministero dell'economia e della finanza 30.10.'12 è stato approvato il modello di dichiarazione Imu, con le relative istruzioni. Dato il poco tempo trascorso da quando il tutto è stato reso noto, ne illustreremo compiutamente il contenuto sul prossimo numero di *Cn*. Modello e istruzioni sono intanto scaricabili dal sito Internet confederale.

Al momento di chiudere in tipografia questo numero del notiziario, non è poi ancora definitivamente fissato il termine di presentazione della dichiarazione (che dovrebbe peraltro slittare a febbraio). Anche di questo, riferiremo sul prossimo numero.

Decreto legge crescita bis

È stato pubblicato nel S.O. n. 194 della Gazzetta Ufficiale 19.10.'12, n. 245, il d.l. 18.10.'12, n. 179 contenente "Ulteriori misure urgenti per la crescita del Paese".

Dei contenuti del provvedimento, con particolare riguardo agli aspetti di nostro interesse, si darà conto al momento della sua conversione in legge.

ESISTONO SOLO "IMPRESE E LAVORATORI"?

La parola d'ordine di certa stampa è quella di alleviare il Fisco per "imprese e lavoratori". Ma è ora di parlare di cittadini e basta. Perché, oltre agli imprenditori e ai lavoratori, ci sono i risparmiatori, i professionisti, i pensionati, gli invalidi e gli appartenenti a tante altre categorie deboli, sui quali il Fisco pesa non meno e ai quali però nessuno pensa. Del resto, s'è già provato a favorire fiscalmente le imprese con il *Salva Italia*, ma la crescita non s'è vista, anzi. Il Paese, infatti, o cresce tutto, o non cresce. E i favori alle sole corporazioni forti, aggravano il problema, aggiungendo a quello sostanziale anche un problema morale.

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

La nostra indagine sugli aumenti dell'IMU ha avuto ampio risalto sulla stampa e sulle tv. Sopra, il titolo del *Corriere della Sera* (4.11.'12), in prima pagina. Sotto, altri titoli di giornale.

da *il Giornale*, 5.11.'12

da *Libertà*, 5.11.'12

NUOVO CATASTO

LA RENDITA DELLA VOSTRA CASA SARÀ CALCOLATA CON QUESTO ALGORITMO?

$$\text{Valore normale} = \left[Q_m + (Q_M - Q_m) \cdot \frac{k_1 + 3 \cdot k_2}{4} \right] \cdot \beta_1 \cdot \beta_2 \cdot \beta_3 \cdot \text{Superficie catastale}$$

Q sono le quotazioni OMI

La Camera dei deputati ha previsto, nell'ambito dei principi e criteri direttivi ai quali dovrà uniformarsi la riforma del Catasto, quello di valutare gli immobili operando "con riferimento ai rispettivi valori normali, approssimati dai (*sic*) valori medi ordinari, espressi dal mercato nel triennio antecedente l'anno di entrata in vigore del decreto legislativo" (per le nuove rendite catastali).

Nella legislazione italiana, la definizione di "valore normale" è contenuta nella normativa Iva (che ha niente a che fare coi prezzi degli immobili) e precisamente nell'art. 14 del d.p.r. n. 635 del 1972, ove si legge che "Per valore normale si intende l'intero importo che il cessionario o il committente, al medesimo stadio di commercializzazione di quello in cui avviene la cessione di beni o la prestazione di servizi, dovrebbe pagare, in condizioni di libera concorrenza, ad un cedente o prestatore indipendente per ottenere i beni o servizi in questione nel tempo e nel luogo di tale cessione o prestazione". Lo stesso articolo precisa poi che, "qualora non siano accertabili cessioni di beni o prestazioni di servizi analoghe, per valore normale si intende: a) per le cessioni di beni, il prezzo di acquisto dei beni o di beni simili o, in mancanza, il prezzo di costo, determinati nel momento in cui si effettuano tali operazioni; b) per le prestazioni di servizi, le spese sostenute dal soggetto passivo per l'esecuzione dei servizi medesimi".

Secondo alcuni studiosi, l'algoritmo con il quale verrebbero stabilite le rendite catastali è quello sopra riportato. Il punto base sarebbe comunque dato dalle quotazioni OMI.

Per l'ATTENDIBILITÀ DELLE QUOTAZIONI OMI, rimandiamo alla presa di distanza dalle stesse persino da parte dell'Agenzia del territorio (cfr., in proposito, *Cn* n. 6/'12).

AIDSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Immobili storico-artistici e inquadramento catastale

Non può stabilirsi una correlazione tra il riconoscimento di immobile vincolato ed una specifica categoria catastale. Ad un immobile vincolato di interesse culturale è attribuita una delle categorie previste nel quadro di qualificazione della zona censuaria di riferimento, sulla base delle sue caratteristiche intrinseche.

Se un immobile viene dichiarato di interesse culturale e sottoposto al regime vincolistico, lo stesso, a prescindere dalla sussistenza del vincolo, mantiene l'inquadramento nella categoria catastale corrispondente alle caratteristiche proprie dell'immobile stesso, che, quindi, non corrisponde "necessariamente" alla categoria A/9; nella categoria A/9, invece, sono inquadrabili soltanto gli immobili che presentano le particolari caratteristiche costruttive e tipologiche, coerenti con quelle specificatamente previste per tale categoria, indipendentemente dalla sussistenza del vincolo di interesse culturale.

Queste alcune delle puntualizzazioni contenute nella circolare dell'Agenzia del territorio n. 5/T del 9.10.'12.

Nella stessa circolare, l'Agenzia si sofferma sulle modalità con cui rendere conoscibile, negli atti catastali, l'eventuale esistenza del vincolo, al riguardo confermando la possibilità dell'apposizione, a richiesta degli interessati, di una specifica annotazione che evidenzia il carattere "culturale" degli immobili in questione. Con la precisazione che, nella domanda per l'annotazione in Catasto dell'interesse culturale dell'immobile, devono essere indicati anche gli estremi della trascrizione nei registri immobiliari del relativo provvedimento di dichiarazione o di verifica. Per tali immobili, verrà pertanto iscritta negli atti catastali la seguente annotazione: "Immobile riconosciuto di interesse culturale, ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004 - Nota di trascrizione del xx/xx/xxxx, Reg. gen. n. xxxxxx".



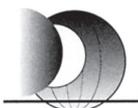
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La riforma del Catasto nega il controllo giurisdizionale

"Oggi assistiamo ad una riforma del Catasto che impedisce il controllo giurisdizionale delle tariffe d'estimo e che impedisce quindi che il cittadino-contribuente possa ricorrere contro un accertamento tributario sbagliato da parte dell'Amministrazione finanziaria".

Così il Presidente della Fiaip, Paolo Righi, in una dichiarazione di commento alle più recenti misure economiche e fiscali varate dal Governo.

"Oggi - ha detto fra l'altro Righi - il comparto dell'immobiliare viene visto esclusivamente come un bancomat per ripianare i conti di molte Amministrazioni pubbliche. La legge di stabilità varata da Palazzo Chigi, è un pasticcio ed una vera e propria stangata per i cittadini e per tutto il settore immobiliare"



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Cresce l'affitto

Sull'ultimo numero di Cn abbiamo dato conto dei risultati del sesto Censimento Generale dell'Agricoltura, che ha rilevato un ragguardevole aumento della superficie agricola condotta in affitto. Resta da considerare - come un affezionato lettore ci ha fatto notare - che questo è il frutto della liberalizzazione del settore (e che così avverrebbe se si liberalizzasse anche l'uso diverso locativo, invece di - per la ceccità dei Governi e, in specie, delle organizzazioni di categoria del settore commerciale, industriale e artigianale - mantenere in vita una legge vecchia di più di trent'anni, che ha sclerotizzato il settore, premiando gli affittuari attuali e "castigando" i giovani, anche impedendo il ricambio generazionale).

5 per mille alla cultura

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale, il d.p.c.m. 4.10.'12 che differisce, per il solo anno finanziario 2012, i termini della procedura di riparto della quota del cinque per mille dell'Irpef destinata, in base alla scelta del contribuente, alla finalità del finanziamento delle attività di tutela, promozione e valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici, stabiliti dal d.p.c.m. 30.5.'12 (cfr. Cn apr. '12). Tali termini sono differiti come da tabella pubblicata in calce.

Con il provvedimento che dispone i differimenti anzidetti, si precisa che restano ferme tutte le altre previsioni del d.p.c.m. 30.5.'12 che ha, tra l'altro, determinato proprio le modalità di richiesta, la formazione delle liste dei soggetti ammessi al riparto del 5 per mille dell'Irpef e le modalità di riparto di tale quota. Entrambi i provvedimenti possono essere richiesti alla Sede centrale.

Termine iniziale	Termine differito	Fasi della procedura di riparto
31.5.'12	31.10.'12	presentazione delle domande di iscrizione all'elenco dei soggetti che intendono partecipare al riparto della quota del 5 per mille
15.6.'12	15.11.'12	redazione dell'elenco degli enti che hanno richiesto l'iscrizione
30.6.'12	30.11.'12	pubblicazione sul sito web del Ministero per i beni e le attività culturali dell'elenco dei soggetti iscritti
15.7.'12	15.12.'12	rilevazione di eventuali errori relativi all'iscrizione all'elenco
31.7.'12	30.12.'12	pubblicazione sul sito web di cui sopra dell'eventuale versione aggiornata dell'elenco
31.8.'12	31.1.'13	sottoscrizione e spedizione, da parte dei soggetti iscritti nell'elenco aggiornato, della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativo alla persistenza dei requisiti
30.10.'12	31.5.'13	svolgimento di controlli, anche a campione, circa la veridicità delle dichiarazioni sostitutive di cui sopra
15.11.'12	15.4.'13	pubblicazione sul sito web di cui sopra dell'elenco dei soggetti ammessi al beneficio, nonché di quello degli esclusi
30.11.'12	30.4.'13	presentazione, da parte di ogni soggetto iscritto nell'elenco, del programma delle attività e degli interventi che intende realizzare con il contributo proveniente dalla quota del 5 per mille
15.4.'13	30.9.'13	riparto ad opera del Direttore Generale per la Valorizzazione del Patrimonio Culturale, salvo le disponibilità finanziarie assegnate dal Ministero dell'economia e delle finanze



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Arriva la Newsletter di Assoutenti

Nuova iniziativa editoriale di Assoutenti, in collaborazione con Help consumatori. E' nata la Newsletter "Leggi, regole e consumatori".

La Newsletter analizza in modo chiaro e sintetico tutte le novità normative più significative riguardanti i diritti dei consumatori e l'attività delle Autorità di garanzia.

Sul sito di Assoutenti (www.assoutenti.it) è presente il numero di ottobre della Newsletter (oltre al suo numero zero).



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

Il Presidente Piscopo incontra il Ministro del turismo

Importante incontro a Roma fra il Ministro del turismo, Piero Gnudi, ed il Presidente di Anbba, Marco Piscopo, nell'ambito di una riunione alla quale hanno partecipato anche i rappresentanti di Concommercio, Federalberghi e Confturismo.

Il Presidente Piscopo, nell'occasione, ha ribadito il ruolo propositivo e costruttivo svolto da Anbba nei rapporti con le istituzioni centrali e periferiche della Pubblica Amministrazione e degli enti locali. Anbba - ha sottolineato Piscopo - ha sempre puntato sulla qualificazione professionale dei gestori delle strutture ricettive extralberghiere, al fine di contrastare l'evasione fiscale ed il lavoro sommerso.

Nel corso dell'incontro, il Presidente dell'Anbba ha inoltre fatto rilevare al Ministro la notevole pressione fiscale sulle piccole strutture ricettive, che spesso hanno la caratteristica di essere attività occasionali e saltuarie oppure modeste intraprese economiche finalizzate all'integrazione del reddito familiare.

L'intervento del numero uno dell'Anbba si è concluso con la dichiarazione che l'Associazione è impegnata per la promozione del nostro Paese, nella ferma convinzione che con la partecipazione e la collaborazione di tutti gli attori del settore dell'ospitalità turistica sia possibile superare questa fase critica e rilanciare l'Italia come luogo ideale per trascorrere le vacanze in ogni periodo dell'anno.

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Classe A: opportunità o problema?

Una casa ecologica, ottimizzando il consumo d'energia, salva-guarda sia il portafoglio del proprietario che l'ambiente in cui viviamo. Applicando corretti principi costruttivi e progettuali per la realizzazione di stabili ad alta efficienza energetica è possibile ottenere, nel migliore dei casi, la cosiddetta "casa passiva", ovvero edifici in grado di auto-sostenersi energeticamente. La diffusione tra acquirenti e inquilini della consapevolezza di questi benefici potrebbe determinare una convenienza realizzativa oggi dubbia.

Questi i concetti che hanno fatto da sfondo al convegno "Classe A: opportunità o problema?", organizzato a Milano da Aspesi.



UIPI

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

Paradias confermato Presidente e Vigne Vicepresidente

L'Assemblea generale dell'Uiipi, riunitasi a Berlino, ha confermato per un altro mandato Stratos Paradias, Presidente della Federazione ellenica della proprietà (Pomida), quale Presidente dell'Unione.

L'Assemblea ha inoltre confermato nella carica di Vicepresidenti: France Bauvin, delegata della francese Union National de la Propriété Immobilière, Rolf Kornemann, Presidente dell'Haus & Grund Deutschland (Germania), Friedrich Noszek, Presidente dell'austriaca Zentralverband der Hausbesitzer, Edo Pirkmajer, Vicepresidente della Združenje Lastnikov Nepremičnin v Sloveniji (Slovenia), David Salusbury, Chairman della National Landlords Association (Gran Bretagna), Tomislav Simecek, Presidente dell'Associazione dei proprietari di casa della Repubblica ceca e Michele Vigne, Vicepresidente della nostra Confederazione.

A completare la squadra dei Vicepresidenti è stato eletto Peter Batta, direttore della norvegese Huseiernes Landsforbund.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica, giurisdizione in caso di opposizione ad un provvedimento di rilascio

"In tema di edilizia residenziale pubblica, la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento dell'Amministrazione comunale di rilascio di immobili ad uso abitativo occupati senza titolo rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge e non come esercizio di un potere discrezionale dell'Amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse; tale principio va affermato anche qualora sia dedotta l'illegittimità di provvedimenti amministrativi (diffida a rilasciare l'alloggio e successivo ordine di sgombero), dei quali è eventualmente possibile la disapplicazione da parte del giudice, chiamato a statuire sull'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene".

Lo ha stabilito il Consiglio di Stato con la pronuncia n. 4441 del 5.8.'12.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

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

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

Comunicazioni

Per eventuali comunicazioni, gli assicurati devono fare riferimento alla sede Inail di P.le G. Pastore di Roma?

No. Qualsiasi comunicazione deve essere presentata ad una Sede territoriale dell'Inail, preferibilmente a quella più vicina al domicilio.

Pensionata

Sono una pensionata di 62 anni con un reddito di 10.329,14 euro annui; attualmente non svolgo alcuna attività lavorativa. Sono tenuta all'assicurazione?

Sì. La tutela assicurativa è prevista anche per i pensionati se in possesso dei seguenti requisiti di legge: abbiano età compresa tra i 18 ed i 65 anni; svolgano, in via non occasionale, senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare; non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

Assicurazione privata

Ho stipulato con una compagnia privata una polizza che copre i rischi da infortuni domestici. Devo assicurarmi anche all'Inail?

Sì. L'assicurazione contro gli infortuni domestici gestita dall'Inail è obbligatoria, indipendentemente dall'aver stipulato un'assicurazione privata che copre gli stessi rischi.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust, giurisprudenza tributaria

ItaliaOggi Sette (del 22.10.'12) ha pubblicato un compiuto inserto dal titolo "Il trust in Italia secondo la giurisprudenza tributaria". È stato curato da Stefano Loconte e Giancarlo Marzo.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

No all'espulsione automatica se il rinnovo è presentato in ritardo

La Corte di cassazione, con ordinanza n. 15129 del 10.9.'12, ha affermato che il ritardo nella presentazione della domanda di rinnovo del permesso di soggiorno oltre il termine di 60 giorni dalla sua scadenza, non consente l'espulsione automatica dello straniero.

Secondo la Suprema Corte, l'espulsione automatica "può essere disposta solo se la domanda sia stata respinta per la mancanza, originaria o sopravvenuta, dei requisiti richiesti dalla legge per il soggiorno dello straniero sul territorio nazionale, mentre il ritardo nella presentazione può costituirne solo indice rivelatore nel quadro di una valutazione complessiva della situazione in cui versa l'interessato".

Pertanto, pur essendo la domanda di rinnovo tardiva, l'Amministrazione deve esaminarla, ed eventualmente respingerla, ma non può semplicemente ignorarla e procedere all'immediata espulsione.

Familiare e prestazione di lavoro domestico

La Corte di cassazione si è più volte pronunciata sull'elemento caratterizzante il rapporto di lavoro domestico, affermando che, alla stregua dell'art. 1 della legge 2.4.'58, n. 339, nel settore domestico la prestazione è finalizzata al funzionamento della vita familiare per soddisfare un bisogno personale (cioè, non professionale) del datore di lavoro (Cass. 14.12.'05, n. 27578; Cass. 1.4.'05, n. 6824; Cass. 21.12.'10, n. 25859).

È noto che, in questa materia, quando si parla di "famiglia" ci si riferisce al "nucleo familiare", cioè alla "famiglia anagrafica che - secondo la definizione dell'art. 4 del d.p.r. 30.5.'89, n. 225 - può essere costituita anche da una sola persona". (Cass. 5.3.'12, n. 3418).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

No alla penalizzazione della detrazione dei mutui

"L'imposizione del tetto di 5.000 euro sul totale delle spese detraibili porterà a conseguenze negative sulla domanda delle famiglie di protezione e credito, soprattutto se si tiene conto del fatto che tra le spese che concorrono al tetto vi sono anche gli interessi passivi pagati per i mutui per l'acquisto o la ristrutturazione della prima casa".

Così, nel corso di un'audizione alla Camera, il Presidente dell'Ania, Aldo Minucci, a proposito delle misure varate dal Governo nell'ambito del disegno di legge di stabilità.



Scambio Casa Internazionale



(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Sessant'anni di scambio di casa

Le idee semplici sono quelle che spesso riescono meglio e che durano a lungo nel tempo. Così è stato anche per lo scambio di casa organizzato dalla HomeLink che nel 2015 festeggerà sessanta anni d'attività.

In Italia, ove opera la delegazione Italiana dell'organizzazione internazionale, c'è stato uno sviluppo tardivo dello scambio di casa, ma il fenomeno, che inizialmente aveva riscosso un modesto interesse, ha fatto registrare negli ultimi anni una notevole crescita e un rilevante apprezzamento.

Le esigenze di coloro che si avvicinano allo scambio di casa si sono, nel tempo, differenziate e, dal semplice desiderio di trascorrere un periodo di vacanza, si è passati anche a scambi di casa per periodi più lunghi dovuti a motivi di studio o di lavoro.

Per maggiori informazioni ci si può collegare al sito: www.homelink.it.

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

LA "PATRIMONIALE" DI EINAUDI

Doveva poter essere pagata col reddito

Un lettore ci segnala (con una leggera vena polemica...) che di recente è stato pubblicato un testo sulla patrimoniale nel quale Luigi Einaudi si dichiarò favorevole all'imposta (che era una tantum, e generale: non limitata agli immobili) varata - per finanziare la ricostruzione - nel 1947.

Conosciamo - è la nostra risposta - il testo citato ed il dibattito che ha provocato.

Einaudi (che sempre - comunque - sottolineò la civile esigenza che tutte le imposte devono poter essere pagate col reddito) fu favorevole - da Governatore della Banca di Italia - all'imposta straordinaria sul patrimonio richiamata dal nostro lettore, per motivazioni del tutto eccezionali.

Partendo dall'assunto che il nostro Paese non aveva avuto, nel ventennio precedente, "una politica finanziaria sana", Einaudi - richiamandosi espressamente al riordino tributario operato da Robert Peel in Inghilterra - affidò alla patrimoniale il compito di compiere "un miracolo" (è il termine esatto che egli usò), quello di "dare per la prima volta ai contribuenti italiani la sensazione precisa che si vuol mutare rotta". Non per niente pose, come prima fra altre, la condizione che fosse finita "l'era lunga dell'incremento continuo esasperante delle imposte ordinarie sul reddito".

Siamo in presenza, dunque, non di un giudizio tecnico sull'imposta in sé e la sua validità o meno, ma - al contrario - di un giudizio meramente in funzione delle contingenze di un dato momento storico. E oggi, quale italiano crederrebbe mai che la patrimoniale - se fosse istituita - non si aggiungerebbe alle imposte già esistenti, ma contribuirebbe - anzi - al loro disbosciamento, e - soprattutto - bloccherebbe ogni aumento di aliquote, erariali e locali?

Nella speranza di essere stati a sufficienza esauriente, ringraziamo il cortese lettore dell'opportunità offertaci. (c.s.f.)

La bussola della casa

zona	COMO		MACERATA		POTENZA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	2.020	3.870	1.120	2.570	1.570	2.480
semicentro	1.700	2.500	930	2.080	1.260	2.080
periferia	1.280	2.100	780	1.850	960	1.740
	CUNEO		PISTOIA		RAGUSA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	890	2.720	960	2.300	800	1.690
semicentro	930	2.050	1.070	1.980	680	1.420
periferia	790	1.300	960	1.830	550	1.230

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.

PRIMO RISCHIO IDROGEOLOGICO, LA PRESENZA DEI CONSORZI DI BONIFICA

L'idea del viceministro Ciaccia di fare leva - per i problemi idrogeologici - sui Comuni, è apprezzabile e va perseguita. Il primo rischio «idrogeologico» è infatti dato dalla presenza del sistema dei Consorzi di bonifica, che dalle zone di vera bonifica per le quali erano stati previsti (e dotati di strumenti eccezionali di esazione coattiva della contribuzione) si sono estesi a zone nelle quali non svolgono alcuna concreta azione e non hanno costruito, se non coi soldi di quelle Regioni che li proteggono, alcuna opera di utilità collettiva. Il sistema rappresenta, così, un'immensa idrovora che prosciuga gli italiani per più di 350 milioni di euro all'anno, la maggior parte dei quali a carico degli immobili urbani, anche se il sistema consortile poi continua a fare riferimento al Ministero dell'agricoltura, com'era giusto ai tempi delle vere bonifiche. Per i costi che impone - il più delle volte senza alcun beneficio per i contribuenti - ad un settore che patisce già una penalizzazione fiscale ogni oltre limite, il sistema consortile ha così creato una contestazione diffusa sul territorio come nessun'altra e che a tutto giova, meno che ad una vera difesa del territorio. Il sistema va riformato, e urgentemente. Proprio come ha proposto il viceministro Ciaccia.

PATRIMONIALE SUI REDDITI (ACCERTATI)

L'ipotesi di una minipatrimoniale sui redditi oltre i 150mila euro, ha scatenato la Confindustria (che – ricordate? – è d'accordo su una nuova patrimoniale sugli immobili, ma solo se sono quelli degli altri, dei non industriali). Contrari si sono dichiarati anche soggetti vari, specie fra chi – egoisticamente, non certo patriotticamente – ha voluto (o, quantomeno, non ha criticato) lo smodato aumento dell'Imu sperimentale.

All'aggravio delle tasse (e per i maggiori redditi, poi, non c'è già il contributo di solidarietà del Governo Berlusconi?), noi – e quali che esse siano – siamo sempre contrari. Siamo dell'avviso, infatti, che occorra, ai tempi nostri, perseguire anzitutto una via ben chiara, per ottenere lo sviluppo: quella di "affamare la bestia" (la spesa pubblica). Così come siamo convinti che questo risultato si ottenga in un modo solo, privando burocrati e mandarini del loro alimento, del ricavato delle tasse.

Tanto ben precisato, un'osservazione vogliamo comunque farla. Ed è che la minipatrimoniale sui redditi, una virtù almeno ce l'avrebbe (e, forse, proprio per questo viene tanto osteggiata): quella che graverebbe su redditi accertati, e non – vergognosamente – inventati, com'è in molti casi per la tassazione immobiliare. E come dimostra la situazione di tutti gli immobili, che ci sono oggi, non occupati perché bisognosi di costosi riattamenti (ed i cui proprietari non hanno mezzi sufficienti per farli), involontariamente sfitti, inagibili, che non si riesce neanche a vendere per la forte tassazione. Chi parla di patrimoniale sugli immobili, vive forse sulla Luna, o nei paradisi immobiliari. Non conosce la vera situazione immobiliare per questa ragione?

Analogie tra crisi

Nel 1929-1930, come nel 2007-2008, ci si è ritrovati in una fase di capovolgimento dopo un periodo di euforia eccessiva, nel corso della quale una troppo consistente creazione monetaria ha provocato delle bolle (finanziarie e immobiliari in particolare).

Pascal Salin

BERLUSCONI E IL SUO PROGRAMMA...

FISCO: BERLUSCONI, MIO PROGRAMMA VIA IMU E GIU' PRESSIONE FISCALE =

CAMBIARE RAPPORTO VIOLENTO EQUITALIA-CONTRIBUENTI E STOP TETTO 1000 EURO CONTANTI

Roma, 27 ott. - (Adnkronos) - Nel corso della conferenza stampa a villa Gernetto, Silvio Berlusconi illustra il suo "programma in pochi punti". Al primo posto, "la pressione fiscale che non deve

Riconosciamo a Silvio Berlusconi di aver sempre avuto un occhio di riguardo per il problema della tassazione della casa. Ma quanto al programma (passato e futuro), non possiamo non ricordare all'ex premier che – nonostante una diretta segnalazione a lui stesso, e numerosi contatti con suoi parlamentari, a cominciare dal presidente della Commissione Finanze (on. Conte) – il suo partito ha votato compatto – insieme al Pd – la delega fiscale per il nuovo Catasto, che prevede l'erezione dello stesso con un sistema di algoritmi da far tremare (basati, oltretutto, sui dati OMI, nei quali – vedere il sito dell'Osservatorio – neppure l'Agenzia del territorio crede, definendoli espressione di "valori di larga massima"). Insomma, il partito di Alfano (e Berlusconi) ha votato *l'esatto contrario* di quanto prevedeva il suo programma elettorale: "Rilevazione sul territorio dei redditi delle abitazioni, ai fini della formazione del catasto". Sul territorio (capito?), come s'è sempre fatto da che mondo è mondo e da quando esistono i catasti moderni. Non, definiti a Roma e con algoritmi inventati (e nel contempo escludendo – come ha fatto il Pdl alla Camera, al pari del Pd – addirittura anche il controllo giurisdizionale di merito delle tariffe d'estimo, cioè di un accertamento tributario vero e proprio) (c.s.f.).

"Ha casa, l'inquilino non paga: disabile versa l'Imu e dorme in auto"

Come si ricorderà, su *Confedilizia notizie* di settembre 2012 abbiamo raccontato la vicenda di un ragazzo down, penalizzato dal fatto di non riuscire a tornare in possesso del suo immobile occupato da un inquilino moroso. Ora segnaliamo un'altra storia che ha sempre come protagonista un disabile, proprietario di un immobile occupato. Di seguito riportiamo le parole del diretto interessato – un pensionato di 70 anni che ha perso una gamba in giovane età – così come riprese da *La Nazione* in un articolo del 21.9.'12. Eccole: "Sono 15 mesi che l'inquilino a cui nel 2005 ho affittato in modo regolare il mio appartamento (...) non mi paga più. Il 30 aprile è partito lo sfratto esecutivo, che però è stato più volte rimandato. Di fatto la persona che mi deve varie migliaia di euro vive tranquilla in casa mia e io devo dormire in macchina e pagare l'Imu, più alta proprio perché ho l'appartamento affittato". Amara la conclusione: alla fine "lo sfrattato da casa mia sono io".

CONFEDILIZIA INCONTRA ANCI, L'AFFITTO LEGALE SI STA SPEGNENDO

La Confedilizia ha incontrato il nuovo delegato Anci per le politiche abitative Alessandro Bolis, che era accompagnato dal responsabile del dipartimento patrimonio e urbanistica, Tommaso Dal Bosco.

Il Presidente Sforza Fogliani e il Segretario generale Spaziani Testa hanno rappresentato le posizioni dell'Organizzazione storica della proprietà immobiliare, sottolineando l'esigenza dell'adozione di provvedimenti urgenti.

"Sotto il peso della fiscalità – hanno dichiarato i rappresentanti della Confedilizia all'uscita dall'incontro – l'affitto legale si sta spegnendo, si prepara una situazione dagli effetti sociali drammatici. Per bloccare il fenomeno, occorre un'azione corale che – coi Comuni in prima linea – ottenga in favore dell'affitto, per l'azione sociale che svolge, l'adozione di 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 – sottolinea la dichiarazione degli esponenti della Confedilizia – 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 – conclude la dichiarazione di Confedilizia – si può fermare la caduta verticale dei contratti d'affitto legali, attualmente in atto".

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

Confedilizia, ripristinare la deduzione del 15%

Come noto, la legge di riforma del mercato del lavoro (n. 92/12) ha previsto, a decorrere dal 2013 (da applicarsi – quindi – con la dichiarazione dei redditi da presentare nel 2014), la riduzione dal 15% al 5% della deduzione forfettaria Irpef per i redditi da locazione (quale parte della copertura finanziaria del provvedimento).

La deduzione del 15% è una deduzione forfettaria delle spese che sono a carico del proprietario che loca (imposte e tasse, manutenzione ordinaria e straordinaria, riparazione, assicurazione, amministrazione, rischio sfitto ecc.). Non è, quindi, una agevolazione, ma semplicemente una modalità di determinazione del reddito da locazione. Per tutte le attività, il reddito si determina al netto delle spese sostenute per ottenerlo. L'unica differenza è che, per i locatori, le spese non sono determinate analiticamente ma in modo forfettario. Fino a qualche anno fa, peraltro, tale deduzione era pari al 25%. Cifra che era comunque più bassa rispetto a quella che gli studiosi di estimo applicano in relazione al livello dei costi che gravano sul proprietario, calcolata in circa il 30%. L'aver portato al 5% la percentuale di deduzione in parola significa, in sostanza, negare – con una misura senza precedenti – il riconoscimento dei “costi di produzione” di un reddito, quello da locazione. Questo, con misura di assai dubbia costituzionalità, posto che il reddito da locazione viene discriminato *in peius* rispetto ad altri redditi e perché, comunque, si assoggetta a imposizione fiscale un reddito superiore a quello reale, siccome depurato di costi (5%) all'evidenza insignificanti.

Alla luce di quanto sopra, la Confedilizia ha chiesto formalmente a Governo e Parlamento che venga ripristinata la percentuale – di per sé, comunque, insufficiente – del 15%, proponendo anche una ipotesi di copertura, data dalla soppressione di una delle forti agevolazioni fiscali previste in favore delle società di investimento immobiliare quotate e non quotate nonché dei fondi immobiliari.

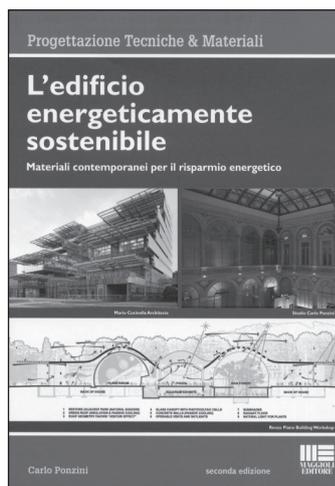
In tutto subordinata, la Confedilizia ha fatto presente che la relazione tecnica al disegno di legge poi approvato stimava in 365 milioni di euro il maggior gettito derivante dalla diminuzione dal 15% al 5% della deduzione in parola. Tuttavia, deve ritenersi che tale cifra fosse ampiamente sottostimata. In tale relazione, infatti, si ipotizzava, ai fini della stima del gettito, “che per la totalità delle locazioni ad uso abitativo venga effettuata l'opzione per il regime della ce-

dolare secca”. Ma tale ipotesi è impossibile si realizzi, per motivi giuridici. Ciò, in quanto non tutte le locazioni abitative possono essere assoggettate a cedolare: ai sensi dell'art. 3, comma 6, del d.lgs. n. 23/2011, infatti, il regime della cedolare non si applica alle locazioni “effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa, o di arti e professioni”. Inoltre, è noto che il nuovo regime fiscale è utilizzato solo da una minoranza dei locatori (20% circa). E questo, da un lato, perché in molti casi esso non è conveniente, in ragione del reddito complessivo del proprietario nonché del livello delle deduzioni e detrazioni allo stesso spettanti (ad esempio, per spese mediche); dall'altro, per via dei molti vincoli e delle molte complicazioni che lo caratterizzano.

Discende da quanto sopra, come detto, che la cifra di 365 milioni di euro indicata come maggior gettito nella citata relazione tecnica risulta nettamente

sottostimata rispetto agli effetti che la misura avrà. Essa, infatti, deriva dall'ipotesi che l'ammontare di redditi da locazione ai quali si applica la deduzione del 15% sia pari a 10,9 miliardi di euro, essendo – tale ammontare stimato – limitato alla locazione non abitativa (su un totale di redditi da locazione pari a 27,4 miliardi di euro). Considerando, sulla base di quanto sopra, che tale deduzione trova invece concreta applicazione per almeno l'80% delle locazioni ad uso abitativo, ne deriva che l'ammontare di redditi da locazione interessati dalla deduzione forfettaria è pari a poco più di 24 miliardi di euro. Di conseguenza, al fine di ottenere la variazione di gettito indicata nella relazione tecnica (+ 365 milioni di euro), sarebbe stato sufficiente ridurre la percentuale di deduzione in parola all'11% (come rilevato dalla Commissione Bilancio del Senato – cfr. dichiarazione 30.5.'12 Presidente Azzollini).

SEGNALIAMO



Publicazione curata dall'arch. Carlo Ponzini, giunta alla sua seconda edizione. È pratica e di facile accessibilità, dato l'ampio apparato illustrativo ed esemplificativo

GIURISPRUDENZA CASA

Cosa comune, mutamento

“In tema di condominio negli edifici, nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120, comma secondo, cod. civ., il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione – coesistente al concetto di innovazione – ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della <res communis> secondo la sua naturale fruibilità”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 15308/11, inedita), che nell'occasione ha anche precisato che “si può tener conto di specificità – che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condòmino – solo se queste costituiscono una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo”. La fattispecie esauriente della Cassazione era relativa alla installazione di un impianto di ascensore, recante pregiudizio alla fruibilità di un pianerottolo e di un appartamento.

Disdetta e rinnovo tacito

Ecco una sentenza che affronta un tema comune a molti casi di locazione. “La rinnovazione tacita del contratto di locazione, ai sensi dell'articolo 1597 cod.civ., postula (ha detto la Suprema Corte nella sentenza n. 13886/11, inedita) la continuazione della detenzione della cosa da parte del conduttore e la mancanza di una manifestazione di volontà contraria da parte del locatore, cosicché, qualora questi abbia manifestato con la disdetta la volontà di porre termine al rapporto, la rinnovazione non può desumersi dalla permanenza del locatario nell'immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio, occorrendo, invece, un comportamento positivo idoneo ad evidenziare una nuova volontà, contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto”.

Sottotetto condominiale, proprietà comune o pertinenza?

La Cassazione ha di recente affrontato un problema che si pone in molti condomini. E nella sentenza n. 17249/11 (inedita) ha così stabilito: “In tema di condominio, la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo”.

Cose comuni, danni a proprietà esclusiva

“Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno rispondendo, in base all'art. 2051 cod. civ., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condòmini (nella specie, infiltrazioni d'acqua provenienti dal muro di contenimento di proprietà condominiale), ancorché tali danni siano imputabili a difetti costruttivi dello stabile”. È il principio enunciato dalla Cassazione nella sentenza n. 15291/11, inedita.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

80MILA ALLOGGI SFITTI A MILANO

A Milano, ci sono oltre 80mila alloggi sfitti (*Corsera* 26.9.'12). E chi dice che sono sfitti (a Milano come altrove) per speculazione, o non sa quel che dice o, se lo sa, lo fa per avere la scusa di penalizzare queste unità immobiliari con l'Imu e, così, per incassare di più ed avere più soldi da spendere (o da sprecare). I cartelli "affittarsi" (come i cartelli "vendesi", o i cartelli - finora inediti - "affittarsi/vendesi", pur di togliersi il cappio dal collo) sono eloquenti, e non ammettono repliche su quanto indicato.

La verità l'ha detta Achille Lineo Colombo, vicepresidente Confedilizia e presidente dell'Associazione territoriale di Milano (Assoedilizia): "Oggi c'è una grande difficoltà a locare gli immobili a Milano, al punto che su uno stock di case private destinate alla locazione di 150mila unità, fra il 10 e il 15 per cento sono sfitte, a fronte di una quota fisiologica dell'1-2 per cento. Le cause vanno ricercate nella congiuntura economica. Poi ci sono le imposte, che stanno penalizzando la proprietà immobiliare e che rendono difficile abbassare canoni, che peraltro sono già scesi".

IN G.U.

Regolazione e controllo dei servizi idrici

È stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 5.10.'12, n. 251, il D.P.C.M. del 20.7.'12 che individua le funzioni dell'Autorità per l'energia elettrica ed il gas attinenti alla regolazione e al controllo dei servizi idrici, ai sensi dell'art. 21, comma 19, d.l. 6.12.'11, n. 201, come convertito dalla l. 22.12.'11, n. 214.

Amministrazioni statali e pagamento dei fitti

È stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 5.10.'12, n. 253, il decreto 31.7.'12 del Ministero dell'economia e delle finanze che dall'1.11.'12 trasferisce alle Amministrazioni statali (che così subentrano alla Direzione centrale dei servizi del tesoro del Ministero) il pagamento di fitti, censi, canoni, livelli e simili, come previsto dall'art. 4, comma 46, l. 12.11.'11, n. 183. Sempre dall'1.11.'12, le Amministrazioni statali subentrano anche nei contenziosi relativi a detto trasferimento di funzioni.

CASA: SFORZA FOGLIANI, RICETTA INQUILINI DAVVERO INEDITA

(VEDI **CASA: INQUILINI** DOMANI IN 105... DELLE 18:52)

(ANSA) - ROMA, 25 OTT - La ricetta degli **inquilini** di abbassare gli **affitti** per fermare gli **sfratti** "e' davvero inedita". Lo ha detto il presidente di **Confedilizia**, Corrado **Sforza Fogliani**, sottolineando che "forse sarebbe meglio se abbandonassero le vetero contrapposizioni di tipo ottocentesco per accorgersi che nei contratti d'**affitto** c'e' un terzo contraente che e' il fisco e cioe' la ragione non secondaria del malessere che denunciano". (ANSA).

COM/IMP

25-OTT-12 21:08 NNNN

Imu immobili locati, Confedilizia chiede di intervenire

Il decreto legislativo sul federalismo fiscale municipale (n. 25/2011), varato dal Governo Berlusconi, stabiliva che l'aliquota dell'Imu, prevista in via generale nella misura del 7,6 per mille, fosse ridotta alla metà (3,8 per mille) per gli immobili locati. Viceversa, con la disciplina dell'Imu sperimentale varata dal Governo Monti, è stata demandata ai Comuni la scelta se stabilire una aliquota differenziata per tali immobili, con possibilità di scendere fino al 4 per mille. Ma si tratta di una scelta puramente teorica, anche a causa della norma che prevede l'attribuzione allo Stato della metà, comunque, del gettito determinato dall'applicazione dell'aliquota di base.

I Comuni, in generale, hanno in effetti stabilito aliquote superiori a quella di base del 7,6 per mille. In molti Comuni, è ben noto, è stata prevista l'applicazione dell'aliquota massima del 10,6 per mille per tutti gli immobili locati; ciò che determina aumenti di imposizione inusitati. Molti proprietari, addirittura, non locano, e cercano di vendere gli immobili (peraltro non trovando - anche con immobili liberi dall'inquilino - chi acquisti).

In questa situazione è necessario - ad evitare risvolti anche drammatici nel settore delle locazioni conseguenti alla fine delle locazioni legali - che la riduzione al 4 per mille dell'aliquota di base del 7,6 per mille, non costituisca una mera facoltà concessa ai Comuni ma sia trasformata - specie in caso di contratti "concordati" - in una previsione di legge. Un intervento per quest'ultimo tipo di contratti comporterebbe effetti limitatissimi - come rilevato in sede di Commissione Finanze Camera, nel corso della trattazione del decreto semplificazioni fiscali - in termini di gettito.

La Confedilizia ha formalmente proposto a Governo e Parlamento di intervenire come sopra indicato. Allo scopo, la Confedilizia ha anche previsto una ipotesi di copertura, data dalla soppressione di una delle forti agevolazioni fiscali previste in favore delle società di investimento immobiliare quotate e non quotate nonché dei fondi immobiliari.

La formulazione proposta interviene sull'attuale disciplina dell'Imu - che, come detto, per gli immobili diversi dall'abitazione principale prevede l'attribuzione allo Stato della metà del gettito determinato dall'applicazione dell'aliquota di base - ed è formulata in modo da disporre che, in caso di immobili locati, tale sistema di ripartizione del gettito non operi.

L.STABILITA': CONFEDILIZIA, CHI AFFITTA NON VA PENALIZZATO

(V. "L.STABILITA': BOLIS (**ANCI**)..." DELLE 14.50 CIRCA)

(ANSA) - ROMA, 18 OTT - "La richiesta del delegato **Anci** alle politiche **abitative** Alessandro Bolis per l'inserimento nella legge di stabilità e nel decreto sviluppo di misure urgenti per la **casa**, coglie nel segno". Lo afferma il Presidente della **Confedilizia**, Corrado **Sforza Fogliani**.

"Semplificazione della cedolare, che tutto è meno che secca, ripristino di una fiscalità di favore per i contratti a canone calmierato che invece sono stati in vario modo sfavoriti, eliminazione della penalizzazione inerente la quota forfettaria dei canoni destinata a coprire le spese e assurdamente ridotta al 5%: sono questi i punti irrinunciabili di quel rilancio dell'**affitto** che si impone, per evitare l'espandersi di situazioni anche drammatiche. L'**affitto** svolge una funzione sociale e merita non penalizzazioni, ma incoraggiamento", conclude la nota. (ANSA).

VN

18-OTT-12 17:51 NNNN

NELL'ATTUALE DIFFICILE MOMENTO

Nervi saldi, e difendiamo i nostri valori

di

Carlo del Torre

La proprietà diffusa, quella rappresentata dai risparmiatori dell'immobiliare, quella rappresentata da persone che hanno scelto di investire nel mattone non per cercare facili e rapidi guadagni, ma con una prospettiva rivolta, più che a sé stessi, ai propri figli, se non anche ai nipoti, si differenzia, diciamo geneticamente, sia dall'imprenditore dell'immobiliare, che giustamente persegue altre logiche, sia, e soprattutto, dagli immobilizzatori, ossia coloro che concepiscono la casa come una vacca da mungere, fonte di lucro rapido e facile, spesso a danno di qualcuno. La ricchezza nell'edilizia infatti, si misura in generazioni, non in pochi anni, e solo nell'arco di generazioni si riesce a percepire quel sottile piacere dato dal camminare su un terreno di proprietà, dal piacere fisico del possesso. Coloro che appartengono a questa categoria devono, in questi momenti economicamente difficili, mantenere nervi saldi ed acquisire la consapevolezza e l'orgoglio di appartenere ad una categoria sempre pronta a fare il proprio dovere di cittadino e sempre pronta a difendere i propri valori morali. Acquisita una tale consapevolezza sarà più facile poter sfatare con forza in ogni consenso sociale ed in ogni occasione, quel falso luogo comune, secondo il quale i proprietari di case sarebbero avidi, esosi ed evasori fiscali, pronti a vessare qualche malcapitato inquilino. Per far questo è importante che ogni proprietario, che ogni risparmiatore dell'edilizia, difonda ed informi il prossimo dei veri sprechi e delle vere sacche di privilegi che si annidano nel mondo immobiliare. Si pensi solo alla sostanziale esenzione fiscale di cui godono le società di investimento immobiliare, braccio operativo degli immobilizzatori e degli speculatori: se solo tali società pagassero le tasse e le imposte in misura eguale alla proprietà diffusa, vi sarebbero maggiori entrate per l'erario di oltre cinquecento milioni di euro! Si pensi ai privilegi che godono certi assegnatari delle case di edilizia popolare, capaci di condurre a vita un alloggio popolare pur avendo redditi ampiamente capienti non solo per accedere al mercato delle locazioni private, ma anche per acquistare una casa in proprietà e sottraendo così le case popolari a chi veramente ne avrebbe bisogno. Si pensi alle anacronistiche normative sulle locazioni ad uso diverso, che ingessano il mercato con contratti dalla durata talmente lunga da scoraggiare in primis proprio gli imprenditori. Si pensi ai tempi ancora troppo lunghi per eseguire uno sfratto, dove spesso ci si imbatte nei professionisti dello

sfratto, persone che riescono a rimanere anche anni senza pagare un euro di canone grazie all'inefficienza della giustizia. Tanti e numerosi sarebbero gli esempi di sprechi ed incongruenze nel mondo immobiliare, ma se i proprietari uniti e compatti inizieranno a denunciarle, si riuscirà quantomeno a scalfire lo stereotipo del padrone di casa cattivo, esoso ed evasore.

Accanto a questo dovere di tutti i proprietari risparmiatori di far presente in ogni occasione la loro situazione, occorre evitare tentazioni diaboliche, prima fra tutte la tentazione di vendere, o meglio svendere, il proprio patrimonio per recuperare quella liquidità che ultimamente si è fatta sicuramente più esigua. "Cà xe vendù xe magnà!" (Quando è venduto è mangiato) diceva un nobile veneziano restio a vendere un palazzo di famiglia in semiabbandono e che non dava reddito. Ricordiamoci infatti, che "il modo vero di conservare terreni e case è quella di non fare alcun affidamento di ricavarne un reddito... Si vive con il frutto del proprio lavoro personale" così almeno diceva Luigi Einaudi ai propri figli. Si vende solo per comperare altri immobili, non per godersi quell'effimera ebbrezza data dalla liquidità.

Da evitare infine, di cadere nella

ancor più diabolica tentazione di risanare le proprie finanze, provate da una imposizione fiscale senza eguali, gettandosi nelle mani di imprenditori con pochi scrupoli e soprattutto dotati di una mentalità assolutamente incompatibile con quella del risparmiatore dell'edilizia. Italo Calvino descrive magistralmente il tormento di una famiglia borghese che negli anni cinquanta, desiderosa di compiere un affare che le consentisse di recuperare una agiatezza economica sempre più lontana, si alleò con un imprenditore senza scrupoli il quale non solo assorbì tutto il guadagno dell'operazione, ma costruì nel giardino della villa di famiglia, tramandata da generazioni, un edificio così alto da non consentire più ai raggi del sole di illuminare l'argenteria di famiglia che da generazioni brillava nel salotto della casa padronale.

Noi, proprietari edili, noi risparmiatori del mattone, dobbiamo far sì che la nostra argenteria continui a brillare e soprattutto che l'argenteria più preziosa, ossia i nostri valori morali, continui a darci la forza di superare anche questi momenti difficili.

Grazie a questi valori i nostri padri hanno superato due guerre mondiali. Noi, uniti e convinti, supereremo anche questa crisi.

Storie di eroi

"Le vere storie dei nostri soldati morti per aiutare l'Afganistan". Così s'intitola un articolo de *il Giornale*, datato 30.9.'12, che tratta di un libro scritto dall'inviato di guerra Gian Micalessin ("Afganistan solo andata", Cairo editore), nel quale si raccontano le storie dei militari italiani caduti su quel fronte: "saltati sulle mine o attaccati dai talebani". 52, negli ultimi 10 anni. L'articolo precisa che il libro concentra l'attenzione, in particolare, su 8 vicende, narrate attraverso le parole di chi conosceva le vittime e si trovava a loro fianco quando furono uccise.

No risparmio
no crescita

Non c'è crescita senza risparmio. Lo si constata d'altronde in questa fase storica: da una trentina d'anni il tasso di risparmio in Cina è vicino al 40% o anche nettamente superiore, il che spiega un tasso di crescita eccezionalmente elevato. A Singapore, altro Paese a forte crescita, esso è stato regolarmente superiore al 45%, così come risulta elevato in molti Paesi asiatici emergenti.

Pascal Salin

DALLE RIVISTE...

Nuovo Catasto, verso un'imposizione fuori controllo? Condominio parziale e condominio dell'intero edificio Rigenerazione del patrimonio edilizio esistente Impianti eolici, che classificazione in catasto

"La Tarsu resta in vigore fino al 31 dicembre 2012": è il titolo dell'articolo di Angelo Loiacono (certa giurisprudenza aveva infatti considerato la Tassa abrogata a partire dal 2010, essendo entrata in vigore la Tia) su *il fisco* (n. 37/12). Sul n. 34 della stessa rivista, invece, articolo di Maurizio Zanni sulle novità fiscali per gli immobili contenute nel c.d. "decreto crescita".

Ai lettori

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

"Riforma del Catasto: verso un'imposizione immobiliare fuori controllo?": con questo titolo Angelo Busani scrive sul *Corriere tributario* (n. 36/12) un documentato articolo sui problemi denunciati dalla Confedilizia - nell'indifferenza generale, o quasi - a proposito del nuovo Catasto (le organizzazioni di categoria - interessate, ma senza esito - si accorgeranno del problema quando sarà troppo tardi e il nuovo Catasto già impererà...).

Sul n. 5/12 dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* (rivista diretta, com'è noto, dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento sui problemi dell'immobiliare) segnaliamo lo studio di Maurizio de Tilla a proposito del rapporto tra condominio parziale e condominio dell'intero edificio.

Della rigenerazione del patrimonio edilizio esistente tratta Valentina Radi su *L'Ufficio tecnico* (n. 7-8/12).

Su *Consulente Immobiliare* (n. 914/12), Paolo Duranti e Clementina Cazzani commentano la Circolare dell'Agenzia delle entrate - di cui *Cn* ha già trattato nello scorso n. 8 - relativa al condominio (che diventerebbe società di fatto) dotato di impianto fotovoltaico e che ceda energia.

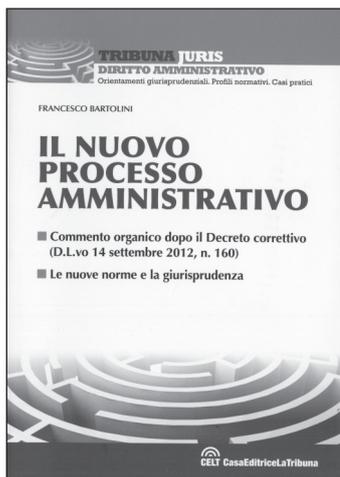
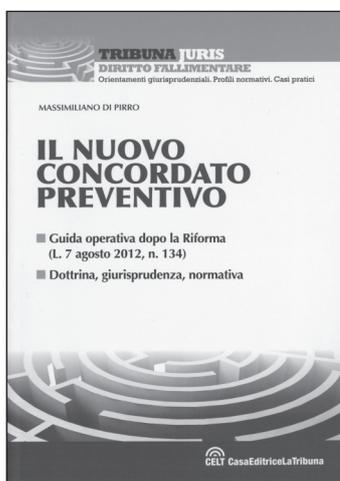
La rivista *crocevia* (n. 9/12) approfondisce in un articolo di Massimiliano Gianfriddo il problema del nulla osta della Sovrintendenza ai Beni culturali per l'occupazione di suolo pubblico.

Ugo Terracciano scrive su *Sicurezza urbana* (n. 4/12) del potere di ordinanza del Sindaco in materia di sicurezza urbana (e, quindi, anche di degrado urbano).

Nuova rassegna (n. 12/12) pubblica un articolo del Presidente confederale su problemi immobiliari vari.

Per finire, il *Bollettino tributario* (n. 17/12). Che ospita uno studio di Iole Nicolai, Carlo Patrignani e Chiara Tasseti sulla "controversa vicenda della classificazione in catasto" degli impianti eolici.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

SEGNALIAMO

I veri mali dell'economia

È paradossale e persino tragico che si attribuisca la crisi finanziaria ed economica al libero funzionamento dei mercati, mentre essa è stata provocata da politiche sbagliate. Come è paradossale che si attendano poi soluzioni dalla politica economica, quando bisognerebbe affidarsi ai mercati!

Pascal Salin

IMPORTANTE
Entro il 17 dicembre il versamento del saldo Imu, ogni assistenza presso le Associazioni

Scade lunedì 17 dicembre (cadendo il 16 di domenica) il termine per il versamento del saldo dell'Imu sperimentale dovuta per il 2012.

Ricordiamo che, per l'anno 2012, il pagamento della prima rata (entro il 18 giugno, cadendo il 16 di sabato) è stato effettuato in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base. Sempre per l'anno 2012, è stata prevista la possibilità di versare l'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in tre rate, di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste, rispettivamente entro il 18 giugno e il 17 settembre (cadendo il 16 di domenica), e la terza rata entro il 17 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate. In alternativa, l'imposta poteva essere versata in due rate di cui la prima, entro il 18 giugno, in misura pari al 50% dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione, e la seconda, entro il 17 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

Mentre – come detto – il versamento dell'acconto è stato effettuato applicando l'aliquota (e la detrazione) di base, il pagamento a saldo deve essere fatto applicando aliquote e detrazioni stabilite, entro il 31 ottobre, dai Comuni. Si ricorda, peraltro, che la legge stabilisce che, con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro il 10 dicembre (quindi a pochi giorni dalla scadenza del termine per il versamento del saldo) "si provvede", sulla base del gettito della prima rata dell'Imu nonché dei risultati dell'accatastamento dei fabbricati rurali, alla modifica delle aliquote, delle relative variazioni e della detrazione stabilite dalla legge "per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per l'anno 2012".

Si ricorda che, a decorrere dall'1.12.'12 (e quindi la prima scadenza utile è quella del saldo di dicembre), i pagamenti Imu possono essere effettuati, oltre che tramite modello F24, anche mediante apposito bollettino postale.

Presso le Associazioni territoriali è possibile ricevere assistenza sia – attraverso il programma online messo a disposizione dalla Confedilizia centrale – per il calcolo dell'imposta (per gli immobili diversi dall'abitazione principale il proprietario deve anche quantificare e versare distintamente la parte spettante allo Stato e quella di competenza del Comune) sia per il suo versamento.

MA BISOGNA DARGLI UN MINIMO DI REDDITIVITÀ DICE CORRADO SFORZA FOGLIANI PRESIDENTE DI CONFEDILIZIA

È necessario rilanciare il mercato dell'affitto

Anche perché soltanto il 9,6 per cento degli edifici è dato in locazione

da ItaliaOggi, 18.10.'12

Parola di Sottosegretario

Per Lei pagare l'Imu su 16 appartamenti non sarà uno scherzo.

«Guardi, per me sarà una beffa. Voglio dire: a parole sembra un ricicastro e, invece, se non mi sbrigo a vendere un po' di appartamenti, rischio di lavorare per pagare le tasse».

(da un'intervista al Sottosegretario alle Infrastrutture Guido Improta – Corriere della Sera, 13.1.'12)

Violazioni nella registrazione dei contratti, ordinanza di rimessione alla Consulta

Il Tribunale di Salerno – con ordinanza del 29.3.'12, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale (Serie Speciale Corte costituzionale) n. 40 del 10.10.'12 – ha dichiarato rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 3, commi 8 e 9, del d.lgs. n. 25/'11, per eccesso di delega e contrasto con il principio di ragionevolezza e con gli articoli 42 e 55 della Costituzione.

I due commi citati sono quelli che, nell'ambito dell'articolo con il quale è stata istituita la "cedolare secca sugli affitti", sono state introdotte pesantissime sanzioni, di natura civilistica, per alcune violazioni alla disciplina in materia di registrazione dei contratti di locazione.

Nell'ordinanza, il Tribunale rileva fra l'altro che "a fronte dell'inadempimento di un obbligo di natura fiscale cui sono tenuti entrambi i contraenti (mancata registrazione di un contratto di locazione, al fine di tenere nascosti al fisco i relativi guadagni da parte del locatore, generalmente proprietario, ma anche, talvolta, al fine di non palesare le effettive disponibilità economiche del conduttore), la norma «reagisce» premiando una sola delle parti contraenti, riducendo il canone a valori nettamente inferiori a quelli di mercato". Peraltro, aggiunge il Tribunale, "la norma appare manifestamente irragionevole anche per le stesse ragioni del fisco, in quanto, riducendo i canoni locativi, riduce anche il reddito del proprietario, e quindi la base imponibile sulla quale calcolare l'Irpef, con conseguenti minori entrate fiscali proiettate in un arco temporale tutt'altro che breve".

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI

Rivolgersi alla Confedilizia

LA NOTA POLITICA

Servono riforme che decapitino la spesa

DI MARCO BERTONCINI

I dati dell'Istat sull'occupazione non saranno il «bollettino di guerra» lamentato dalla Cisl. Saranno pure un prodotto della recessione, come rileva il Pd. Non è sicuro che con i tecnici oggi sia perfino peggio di quanto sarebbe senza tecnici, come annota Maurizio Gasparri. Tuttavia è difficile smentire il capogruppo pi-diellino quando denuncia: «Più disoccupazione, più inflazione, più tasse, spread a 450, crisi sociali più acute. Mentre si parla a vuoto di crescita e di fantomatici patti per l'Italia, il Paese arretra».

È impossibile che l'economia tiri in uno Stato nel quale oltre metà della ricchezza va in spesa pubblica, mentre il fisco erode in maniera crudamente espropriativa i redditi. Le grandi ricette non sono state adottate, perché si è agito sulle conseguenze, per esempio con tagli insufficienti, e non sulle cause. L'Italia ha bisogno di alcune grandi riforme che decapitino la spesa, privatizzino tutto quello

che è privatizzabile, liberalizzino tutto quel che è liberalizzabile, agiscano sulle grandi fonti di depauperamento.

Invece il governo tecnico (proseguendo l'opera deteriorata dai gabinetti precedenti, indipendentemente da colori politici, presidenze e superministri dell'Economia) si cinciischia sui balzelli da apporre alle lattine di coca-cola, sulle distanze da mettere alle sale giochi, sulle sanzioni da infliggere ai tabaccaia. Un sistema sanitario nazionale rovinoso, non per nulla nato in pieno compromesso storico, distruttivo per le risorse nazionali, avrebbe bisogno di essere rifatto *ab imis fundamentis*. Invece il ministro competente si balocca con capolavori di superba vacuità.

Le spese per le elezioni regionali denunciate dai partiti toccano 63 milioni, lo Stato sborsa loro 185 milioni: nulla succede. Non sarebbe ora che i partiti se li pagassero i tesserati, i sindacati gli iscritti, le chiese i fedeli? Invece, tutto come prima; anzi, peggio, per dirla con Gasparri.

da ItaliaOggi, 1.9.'12

Aspetti di costituzionalità all'esame di legali e fiscalisti della Confedilizia

Si è svolta una riunione degli iscritti al Coordinamento legali e al Coordinamento tributario della Confedilizia finalizzata all'esame degli aspetti di costituzionalità di alcune normative, soprattutto fiscali, di recente emanazione.

Sotto la lente degli esperti della Confedilizia è passata, in particolare, la disciplina dell'Imu sperimentale, soprattutto con riferimento alla prevista ineducibilità di tale imposta dall'Irpef.

Altre disposizioni esaminate sono state quella che ha ridotto dal 15% al 5% la deduzione Irpef per i redditi da locazione e quella istitutiva della maggiorazione Tares quale corrispettivo per i servizi indivisibili.

"Brescia compensa i suoi debiti con le tasse"

Brescia è tra i primi Comuni ad aver avviato "il sistema di certificazione del credito delle imprese previsto dai decreti ministeriali emanati dall'Economia il 25 giugno scorso: in pratica, i crediti certificati possono essere compensati dai creditori con i versamenti dell'imposta municipale sugli immobili (Imu) e della tariffa ambientale sui rifiuti (Tia) dovute al Comune". E' quanto segnala *Il Sole 24Ore* in un articolo del 3.10.'12.

ECCO IL CONFRONTO ICI-IMU DOPO LE MODIFICHE APPROVATE

Dopo le modifiche approvate dai Comuni entro il 31 ottobre, si registrano nel 2012 un aumento del 142 per cento rispetto all'ICI, con una media di più del 200 per cento. Sono i Comuni che, per il 2012, hanno deciso di non applicare la legge, perché decretano la morte dell'affitto legale, col risultato di un aumento del 142 per cento. Bisogna porre rimedio alla situazione, l'affitto praticato dalla proprietà di fatto non aiutato e non fatto finire.

Le tabelle riportate di seguito illustrano il quadro degli aumenti determinati dai Comuni - con nuove delibere o con variazioni alle delibere già approvate. In particolare, le tabelle illustrano, in valori assoluti e in percentuale, la variazione del titolo di Imu nel 2012 per un immobile medio situato nei capoluoghi di Regione, in base al contratto "concordato" (3+2, a canone calmierato).

La variazione dell'imposta è determinata, oltre che dall'innalzamento del moltiplicatore da applicare alla rendita catastale (già aumentata con la legge di riforma Monti "Salva Italia").

Confronto ICI 2011/IMU 2012 - Contratti "liberi"

Immobile 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: € 374,45)	7	10,6	275	667	+ 145%
Aosta (rendita catastale: € 905,80)	4	7,6	380	1.154	+ 204%
Bari (rendita catastale: € 581,01)	7	10,6	427	1.055	+ 142%
Bologna (rendita catastale: € 1.020)	5,7*	10,6	610	1.816	+ 198%
Cagliari (rendita catastale: € 595,54)	6,5	8,6*	406	860	+ 112%
Campobasso (rendita catastale: € 458,99)	6,9	10,6	318	782	+ 146%
Catanzaro (rendita catastale: € 509,87)	7	9,6	228	500	+119%
Firenze (rendita catastale: € 652,66)	7	10,6	465	1.127	+ 142%
Genova (rendita catastale: € 787,60)	7	10,6	579	1.405	+ 142%
L'Aquila (rendita catastale: € 652,66)	7	7,6	465	808	+74%
Milano (rendita catastale: € 877,98)	5	9,6*	461	1.416	+ 207%
Napoli (rendita catastale: € 800,51)	7	10,6	588	1.426	+ 145%
Palermo (rendita catastale: € 522,79)	7	10,6	257	575	+ 145%
Perugia (rendita catastale: € 516,46)	7	10,6	380	920	+ 142%
Potenza (rendita catastale: € 219,49)	7	10,6	161	391	+ 145%
Roma (rendita catastale: € 787,60)	7	10,6	579	1.405	+ 142%
Torino (rendita catastale: € 787,60)	7	10,6	579	1.405	+ 142%
Trento (rendita catastale: € 478)	6	7,85	301	629	+ 109%
Trieste (rendita catastale: € 671,59)	7	9,7	495	1.094	+ 122%
Venezia (rendita catastale: € 761)	7	10,6	559	1.555	+ 142%

* Alle condizioni stabilite in delibera comunale.

TU PER GLI IMMOBILI LOCATI DAI COMUNI ENTRO IL 31 OTTOBRE

o aumenti, nell'IMU per i contratti a canone calmierato, financo del 1000 e no dati che fanno a pugni con un Fisco civile e sono, oltretutto, un autogol delle spese per l'assistenza da parte dei Comuni a chi resterà senza alloggio. fusa viene incontro ad una esigenza sociale e di mobilità sul territorio, va

mati dall'applicazione dell'Imu, rispetto all'Ici, dopo le modifiche approvate - entro il termine di legge del 31 ottobre 2012.

differenza fra l'imposta dovuta a titolo di Ici nel 2011 e l'imposta dovuta a ragione nei due casi in cui esso sia locato con contratto "libero" (4+4) e con

lle aliquote, dall'aumento del 60% della base imponibile, dovuto alla varia- del 5% nel 1996), che per gli immobili abitativi è passato da 100 a 160 (Ma-

Confronto ICI 2011/IMU 2012 - Contratti "concordati" Immobile categoria A/2 - 5 vani - zona semiperiferica

Comune capoluogo di Regione	Aliquota ICI 2011	Aliquota IMU 2012	Imposta 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)	5	4	185	590	+ 115%
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	10,6	254	782	+208%
Catanzaro (rendita catastale: € 509,87)	7	9,6	228	500	+119%
Firenze (rendita catastale: € 652,66)	6	7,6	399	808	+ 103%
Genova (rendita catastale : € 787,60)	2*	7,6*	165	1.006	+ 510%
L'Aquila (rendita catastale: € 652,66)	6,5*	6,6*	452	701	+62%
Milano (rendita catastale: € 877,98)	4	6,5	569	959	+ 160%
Napoli (rendita catastale: € 800,51)	7	10,6	588	1.426	+ 143%
Palermo (rendita catastale: € 522,79)	5,8	10,6	129	575	+ 546%
Perugia (rendita catastale: € 516,46)	7	10,6**	580	920	+ 142%
Potenza (rendita catastale: € 219,49)	3	7,6*	69	280	+ 306%
Roma (rendita catastale: € 787,60)	4,6*	10,6	580	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	300	733	+ 144%
Venezia (rendita catastale: € 761)	0,5	7,6	40	972	+ 2.350%

* Alle condizioni stabilite in delibera comunale.

** È previsto un fondo per il rimborso della quota di competenza del Comune.

SFORZA FOGLIANI (CONFEDILIZIA)

«Il governo non trascuri l'emergenza immobiliare Va rilanciato l'affitto»

■ «L'agenda per la crescita che il governo sta mettendo a punto non trascuri il problema dell'immobiliare: l'autunno non ci può cogliere impreparati, la caduta delle compravendite e dei mutui va considerata con grande attenzione per i conseguenti effetti sociali». Lo afferma il presidente di Confedilizia Corrado Sforza Fogliani. «Il governo spagnolo ha già preso provvedimenti, noi dobbiamo farlo al più presto. La via è quella del rilancio dell'affitto», osserva Sforza Fogliani indicando l'urgenza nel settore di «misure di liberalizzazione, che Montile invocava già 15 anni or sono e misure di natura straordinaria, come benefici fiscali accordati ai proprietari, per facilitare il riutilizzo dell'enorme massa di immobili bisognosi di lavori di riattamento che, una volta recuperati, potrebbero essere destinati all'affitto a canoni calmierati. Sono misure, le prime, che non costano nulla e, le seconde, che si autofinanziano. Ma non c'è tempo da perdere». Secondo il presidente di Confedilizia, «ci sono tra i 700 e gli 800 mila immobili sfitti perché inabitabili: ipotizzando che 500 mila vengano riattati, l'importo dei lavori si aggirerebbe complessivamente intorno ai 7,5 miliardi di euro, su cui lo Stato incasserebbe tra l'altro l'Iva». Sforza Fogliani ricorda poi la necessità di modificare l'attuale legge sulle locazioni ad uso diverso, che prevede l'obbligo di affittare per 12 o in qualche caso, come le strutture ricettive, addirittura per 18 anni: «Un'ingessatura che spinge a imporre canoni più alti di quanto consentirebbe una contrattazione più libera: risultato, aumentano gli immobili sfitti».

LV

da il Giornale, 2.9.12

IMPORTANTE

Sottotetto non abitabile, niente TARSU

La disciplina della TARSU che emerge dalla lettura combinata dell'art. 62, commi primo e secondo, del D. Lgs. 15 novembre 1993, n. 507, dispone chiaramente che la tassa deve essere pagata solo in relazione a quei locali, a qualsiasi uso adibiti, che sono idonei a produrre rifiuti, cosicché non è pertanto assoggettabile a tassa un locale sottotetto difficilmente accessibile, in quanto privo di accessi praticabili, e non abitabile.

[Commissione trib. provinciale di Macerata, sez. II (Pres. Ciotti, rel. Strinati), 7 maggio 2012, sent. n. 63].

ITALO E I CELLULARI

SOLITA MALEDECAZIONE

■ Onore al treno «Italo», nel quale (finalmente) si può fruire delle carrozze del silenzio, denominate «relax», nelle quali è vietato l'uso dei telefoni cellulari. Peccato che il divieto non venga fatto rispettare. Così la maleducazione imperversa.

Carla Bontempo

da IL TEMPO, 8.10.12

Le 30 province più vicine alla Confedilizia

ordine decrescente rapporto iscritti/popolazione

N. posiz.	Provincia
1	Piacenza
2	Parma
3	La Spezia
4	Genova
5	Bolzano
6	Belluno
7	Trieste
8	Forlì-Cesena
9	Savona
10	Grosseto
11	Rimini
12	Milano
13	Bologna
14	Udine
15	Lodi
16	Firenze
17	Pisa
18	Imperia
19	Arezzo
20	Novara
21	Bergamo
22	Sassari
23	Como
24	Modena
25	Rovigo
26	Asti
27	Alessandria
28	Gorizia
29	Varese
30	Verbania

SEGNALAZIONI

Roberto Ducci, *Donne e politici del Regno del Sud*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 98

Una serie di pagine rievocative della monarchia fra il 1943 e il '44, scritte da uno dei maggiori ambasciatori italiani, gustoso nello stendere memorie ricche di particolari inediti.

George Weigel, *La fine e l'inizio*, Cantagalli ed., pp. 622

Accurata, documentata e non di rado controcorrente ricostruzione degli anni iniziali e finali del pontificato di Giovanni Paolo II, riferendosi soprattutto alla lotta per la libertà e contro il comunismo.

Orfeo Tamburi, *Malaparte come me*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 106 con ill.

Branzi memorialistici del noto pittore, dedicati soprattutto all'amico Curzio Malaparte, con numerosi episodi garbatamente rievocati.

Francesco di Campello, *Un Principe nella bufera*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 126

Un diario, tenuto fra il 1943 e il '44, dell'ufficiale di ordinanza di Umberto di Savoia, ricco di confidenze da parte del principe e di particolari di estremo valore storico su eventi come l'armistizio dell'8 settembre.

Novità in tema di patenti di guida: le istruzioni del Ministero dei trasporti

Il 19.1.'15 saranno integralmente applicabili le disposizioni del d. lgs. n. 59/'11, con cui è stata recepita, tra l'altro, la direttiva 2006/126/CE in materia di patenti di guida.

Tale decreto – oltre a prevedere nuove categorie di patenti di guida – introduce importanti novità sull'età minima per conseguire alcune di esse.

Di seguito le modifiche più rilevanti della novella, spiegate dal Ministero dei trasporti in una nota del 18.10.'12: a) introduzione della patente di guida della categoria AM, in luogo del certificato di idoneità alla guida dei ciclomotori; b) introduzione della patente di guida della categoria A2, in luogo della patente di guida della categoria A per accesso graduale; c) introduzione della patente di guida della categoria A per la guida dei tricicli di potenza superiore a 15 kW per i candidati che hanno compiuto 21 anni; d) innalzamento dell'età minima per il conseguimento della patente di guida della categoria A a 24 anni (ovvero 20 anni per chi ha conseguito la categoria A2 da almeno due anni); e) introduzione della patente di categoria C1, per il cui conseguimento è necessario aver compiuto 18 anni; f) innalzamento dell'età minima per il conseguimento della patente di guida della categoria C a 21 anni; g) introduzione della patente di categoria D1, per il cui conseguimento è necessario aver compiuto 21 anni; h) innalzamento dell'età minima per il conseguimento della patente di guida della categoria D a 24 anni.

La Commissione europea ha precisato che tutte le patenti rilasciate dagli Stati membri a decorrere dal 19.1.'15 dovranno inderogabilmente conformarsi alle disposizioni della direttiva 2006/126/CE, mancando nella stessa una disposizione transitoria che disciplini il caso di chi abbia iniziato l'iter per il conseguimento di una categoria di patente in vigenza di requisiti di età minima inferiori.

Il 20 dicembre la 12ª Conferenza organizzativa della Confedilizia

Si svolgerà a Roma il prossimo 20 dicembre la dodicesima edizione della Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia.

All'incontro, come ogni anno, prenderanno parte i rappresentanti delle Associazioni territoriali, che si confronteranno – insieme con i rappresentanti della Sede centrale – sui temi di attualità e di maggiore interesse dal punto di vista dell'attività operativa.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – DICEMBRE 2012

17 Dicembre 2012 – Lunedì

Imposte e contributi

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

Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del

condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 2012.

Imu – Versamento saldo

Ultimo giorno per il versamento della seconda o terza rata, a saldo, dell'imposta municipale propria 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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – DICEMBRE 2012

Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di la-

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

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



di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Immobili tartassati Lo sfratto diventa l'unica soluzione

Nel 2011 sono calati rispetto al 2010, per le case di abitazione, sia i provvedimenti di sfratto che gli sfratti eseguiti. Lo ha sottolineato la Confedilizia sulla base dell'analisi degli ultimi dati resi noti dal Ministero dell'interno. In particolare, i provvedimenti di sfratto emessi sono stati nel 2011 63.846, rispetto ai 65.664 del 2010. Di questi, 832 sono basati su necessità del locatore, 7.471 su finite locazioni e 55.543 su «morosità o altra causa» (secondo la dizione esatta del Ministero). Nel 2010, invece, i provvedimenti emessi per necessità del locatore erano stati 900, quelli per finite locazioni 8.495 e quelli per «morosità o altra causa» 56.269.

Dal canto loro, gli sfratti eseguiti sono stati nel 2011 28.641, rispetto ai 29.889 del 2010. È quindi anche qua in diminuzione oltre che, in entrambi gli anni, rappresentando neppure la metà dei provvedimenti di sfratto emessi. L'unico dato in aumento è quello delle richieste di esecuzione (123.914 nel 2011 contro le 111.260 del 2010) che, risultando di numero doppio rispetto ai provvedimenti emessi, si riferiscono evidentemente ad anni passati o sono state presentate più volte per una stessa esecuzione.

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

*presidente Confedilizia

da *il Giornale*, 6.10.12

IL PUNTO SU ...

Il disturbo basta che sia potenziale

Una interessante sentenza è stata pronunciata dalla Cassazione penale con riguardo al reato configurato dall'art. 659 c.p. (disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone) con riferimento alla realtà condominiale. La fattispecie concreta alla base della vicenda sulla quale la Corte si è alla fine pronunciata era costituita dallo strepito prodotto da più cani ospitati continuativamente in un terrazzo posto in un edificio in condominio. Con la sentenza n. 44905 del 2.12.'11 la prima sezione della Cassazione penale ha affermato che per la configurabilità della contravvenzione prevista dall'art. 659 c.p. è necessario che i lamentati rumori abbiano attitudine a propagarsi e a costituire un disturbo per una potenziale pluralità di persone, ancorché non tutte siano state, poi, effettivamente disturbate: trattandosi di reato di pericolo presunto non è necessaria la prova dell'effettivo disturbo di più persone, ma è assolutamente sufficiente che il fatto sia in sé idoneo a disturbare un numero concretamente indeterminato di persone. Con riguardo alla fattispecie concreta esaminata, la Corte ha ritenuto che alla luce degli elementi accertati, pur non essendo stata acquisita la prova dell'effettivo disturbo di una pluralità di soggetti, risultasse comunque dimostrata la condizione della idoneità del fatto lamentato a dare luogo al potenziale disturbo di un numero indeterminato di persone. Appunto per il suo modo di manifestarsi, per l'intensità e la sua frequenza durante il giorno e durante la notte, lo strepito prodotto da cani tenuti in un terrazzino di un appartamento circondato da altre abitazioni nel pieno centro abitato doveva ritenersi certamente produttivo – a parere della Cassazione – di un potenziale disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone.

Paolo Scalettaris

Incostituzionale la conciliazione obbligatoria

“La Corte costituzionale ha dichiarato la illegittimità costituzionale, per eccesso di delega legislativa, del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28 nella parte in cui ha previsto il carattere obbligatorio della mediazione”.

Questo il testo dello scarno comunicato con il quale la stessa Consulta ha annunciato l'incostituzionalità della normativa in materia di media-conciliazione nella parte in cui ha disposto che per alcune materie (fra cui le controversie condominiali) l'esperimento del tentativo di mediazione fosse previsto come obbligatoria condizione di procedibilità.

Sulle conseguenze della decisione della Corte – che, comunque, fa implicitamente salva la disciplina della media-conciliazione quale istituto di natura facoltativa – potrà darsi compiutamente conto non appena sarà stata depositata la sentenza, con le relative motivazioni.

CONTROLLI TUTOR, GIUDICE COMPETENTE

Cassazione 12 giugno 2012, n. 9554

In tema di opposizione avverso verbale di accertamento elevato per violazione dei limiti di velocità, qualora tale illecito sia constatato attraverso il sistema informativo di controllo, c.d. Tutor, per luogo in cui è commessa la violazione – in base al quale si individua la competenza del giudice – deve intendersi quello in cui è terminata l'osservazione della condotta dell'utente della strada, ovvero, nella specie, la parte terminale del tratto stradale ove è situata la porta in uscita del sistema “Tutor”.

Cassazione ord. 11 giugno 2012, n. 9486

Posto che, in caso di eccesso di velocità rilevato con il “Sistema informativo controllo della velocità” (cd. “Tutor”), non è dato conoscere con precisione il punto esatto in cui il conducente dell'autovettura abbia superato i prescritti limiti di velocità, al fine di individuare il giudice competente a decidere sull'opposizione al verbale di accertamento della relativa violazione può farsi utile riferimento all'art. 9 c.p.p., là dove prevede che la competenza possa residualmente determinarsi in relazione all'ultimo luogo in cui sia avvenuta una parte dell'azione o dell'omissione; sicché, ove il veicolo percorra un tratto di autostrada compreso tra due comuni limitrofi, si deve ritenere che la competenza territoriale sia del giudice di pace dove è situata la porta di uscita del sistema “Tutor”.

“Padroni di casa”?

Con le tasse che paghiamo
siamo tutti inquilini.

Dello Stato e del Comune

Bisogna cambiare radicalmente strada

di
Vincenzo Nasini

Il momento che stiamo vivendo è veramente difficile. Certo non è tale solo per il comparto immobiliare, ma a parte il fatto che mal comune non è affatto mezzo gaudio, è pur vero che il proprietario di casa mai come oggi si è trovato in così gravi ambascie: *mala tempora currunt!* Un fisco incapace di reperire altrove gli strumenti finanziari necessari per far fronte a una crisi la cui genesi e le cui cause sono per molti aspetti poco chiare, ha messo nel mirino (quasi esclusivamente) la casa, bene primario dei cittadini risparmiatori.

La giustificazione è che il gettito dell'IMU è necessario per coprire il fabbisogno dei servizi essenziali dei Comuni. Ma l'IMU sulla prima casa viene pagata dai proprietari attingendo non ai redditi derivanti dall'immobile (che non ne produce), ma dai redditi da lavoro o da pensione. Questa scelta appare ancor più inaccettabile ove si consideri che la prima casa, l'abitazione, è la sede sacra del nucleo familiare. Viene colpita pesantemente come se fosse un lusso anche la seconda casa data in comodato al proprio figlio: un bene frutto del risparmio di quelle famiglie che, senza il minimo aiuto da parte di una mano pubblica capace di prendere ma molto meno di dare, hanno sostenuto ogni genere di sacrifici nella speranza di risolvere in modo definitivo per sé e per i propri figli il problema dell'abitazione, la cui importanza nella vita dell'uomo è testimoniata anche in letteratura, ad

esempio nella famosa descrizione della propria casa come "*parva sed apta mihi*". Vengono colpiti quei proprietari virtuosi, *le formiche*, che hanno ritenuto di agire con previdenza garantendo a sé e alla propria famiglia la sicurezza di un tetto sotto il quale vivere, mentre vengono premiati coloro, *le cicale*, che hanno dato utilizzato in altro modo al reddito prodotto. Né è certo possibile addurre giustificazioni di stampo ideologico-qualunquista come quella secondo la quale la proprietà di una casa è comunque indice di ricchezza, perché, per tutte le ragioni esposte, oggi la casa è semmai fonte di spese,

oneri e debiti. Chi afferma il contrario o è in mala fede o vive sulla luna.

Censurabile appare anche il trattamento riservato dai Comuni ai contratti di locazione del secondo canale (i famosi "3+2"), che ormai non possiamo più chiamare né concordati, né agevolati. Non possiamo più definirli "*agevolati*" perché ormai le agevolazioni rispetto ai contratti liberi sono di tale scarsa entità da non assolvere a quel ruolo premiante e incentivante configurato dalla legge n. 431/98. Non possiamo definirli neppure "*concordati*" per-

SEGUE IN ULTIMA

Riscaldamento, valvole antispreco

Con un interessante articolo - pubblicato sul settimanale *Vivere* - e scaricabile integralmente dal sito confederale, nella sezione dedicata al riscaldamento - Lorena Bassis, con la consulenza di Confedilizia, fa una panoramica sulle "valvole antispreco" ossia sulle valvole termostatiche (che si applicano su ogni calorifero e ne regolano il funzionamento e la temperatura) e sulla contabilizzazione di calore (centralina che permette di rilevare il consumo di ogni singolo appartamento).

Sta per cambiare la "tentazione" del Padre nostro

Un'invocazione del *Padre nostro* suona "non c'indurre in tentazione". Prossimamente potrà essere modificata in "non ci abbandonare alla tentazione", se la S. Sede approverà (tecnicamente, si parla di *recognitio*, una specie di promulgazione-autorizzazione) i nuovi testi della versione italiana del *Messale romano* (la versione ufficiale è in latino). L'assemblea generale della Conferenza episcopale italiana nel maggio scorso ha licenziato la proposta di nuova traduzione, dopo averne discusso in due riunioni.

Condominio, decreto ingiuntivo e trasferimento della proprietà

Ci siamo già occupati su queste colonne della controversa questione circa l'imputazione dei contributi condominiali, tra vecchio e nuovo proprietario, in caso di compravendita (cfr. *Cn* gen. '09). Da ultimo, dando conto della pronuncia della Cassazione n. 24654 del 3.12.'10, con cui i giudici hanno cercato di trovare una soluzione di compromesso fra i due opposti indirizzi formati in materia (cfr. *Cn* gen. '11).

Per completezza precisiamo, ora, che la giurisprudenza è invece concorde nel ritenere che, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà immobiliare, non può trovare applicazione, nei confronti dell'alienante, la previsione di cui all'art. 63, primo comma, disp. att. c.c., in virtù della quale, com'è noto, "per la riscossione dei contributi condominiali in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione". Questo perché tale disposizione, avendo carattere eccezionale, è - per i giudici - applicabile "soltanto nei confronti di colui che riveste la qualità di condomino" nel momento in cui viene proposto il ricorso monitorio (cfr. *ex multis*, Cass. sent. 25345 del 9.9.'08).

Alla luce di quanto precede si può affermare, dunque, che l'amministratore può agire ai sensi del predetto art. 63, e quindi ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, solo nei confronti del nuovo proprietario, il quale, in applicazione del secondo comma della stessa disposizione, è obbligato, solidalmente con l'alienante, "al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente" (dove "anno" - si badi bene - è da intendersi come "anno di gestione" e non come "anno solare": cfr., ancora, *Cn* gen. '09). Nei confronti dell'ex proprietario, invece, l'amministratore non può avvalersi della clausola di provvisoria esecutività di cui alla norma in questione, sicché - limitando il discorso al procedimento monitorio - per recuperare gli oneri non ricadenti nell'ambito temporale di applicazione del secondo comma del più volte citato art. 63 (si pensi al caso di contributi deliberati e maturati al di fuori dell'anno in corso e di "quello precedente" la compravendita), deve agire con un ordinario decreto ingiuntivo.

Sui presupposti che legittimano la richiesta di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, sull'eventuale opposizione del condomino ingiunto, e sulla necessità o meno, per l'amministratore, di ricevere l'autorizzazione dell'assemblea al fine di avviare il procedimento monitorio, rimandiamo a quanto, in punto, riportato su *Cn* giu. '09.

LOCAZIONE IN PILLOLE

Studenti universitari, quali contratti?

Per stipulare contratti di locazione con studenti universitari si fa di solito ricorso agli specifici contratti transitori (art. 5, comma 2, legge 431/98), di durata da sei mesi a tre anni (art. 3, comma 1, dm 30.12.'02). Si possono però stipulare altresì contratti transitori ordinari (art. 5, comma 1, legge 431/98), di durata fra uno e diciotto mesi (art. 2, comma 1, dm 30.12.'02), e contratti ordinari, detti liberi, di durata di quattro anni più quattro (art. 2, comma 1, legge 431/98). Per gli studenti non universitari si deve far ricorso esclusivamente a queste ultime due tipologie contrattuali, essendo la prima specifica per gli iscritti a università.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Provvedimenti dell'amministratore

Il condomino è tenuto a rispettare i provvedimenti assunti dall'amministratore? Sì, risponde con chiarezza il codice civile, che nell'art. 1135 statuisce: "I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria". La disposizione è rimasta immutata nella riscrittura operata recentemente in sede di riforma della normativa sul condominio (non ancora approvata in via definitiva).

CORBEILLE

"Al Qaida rapisce e noi paghiamo"

"I terroristi nel mondo hanno incassato, negli ultimi otto anni, 120 milioni di dollari in riscatti". È quanto scrive *il Giornale*, in un articolo del 7.10.'12, sulla base dei dati forniti dal sottosegretario al Tesoro americano, David Cohen, il quale, durante una conferenza, ha fortemente criticato la politica adottata in materia dai Paesi europei, disposti a pagare anche cifre milionarie pur di liberare gli ostaggi. Tale comportamento infatti, secondo Cohen, è assolutamente controproducente, al punto che i terroristi ormai rapiscono soprattutto europei, piuttosto che americani, "convinti che i loro governi pagheranno i riscatti a differenza degli Stati Uniti".

SINDACATI INQUILINI E «SFRATTI EXPRESS»

Da noi, i sindacati inquilini combattono la cedolare secca (è a favore dei proprietari - dicono - e non si accorgono del sommerso che questa forma di tassazione ha fatto emergere e, soprattutto, che l'abolizione della cedolare - che invocano - farebbe paradossalmente aumentare il fitto agli inquilini, i loro protetti!, che attualmente godono della sterilizzazione dell'aggiornamento del canone). Vogliono, poi, pure il blocco degli sfratti, non solo di quelli per finita locazione - che in certi casi c'è già - ma anche di quelli per morosità. Hanno coniato, allo scopo, uno slogan che è un fuor d'opera: "Abbassare gli affitti per bloccare gli sfratti". Un concetto davvero inedito, che ignora ciò che tutti ben capiscono: e cioè che il blocco degli sfratti per morosità farebbe automaticamente aumentare quest'ultima (come la Confedilizia ha fatto presente a tutti i Prefetti d'Italia, ai quali i sindacati inquilini hanno presentato la loro petizione al proposito). In pratica, il blocco farebbe decuplicare - a dir poco - il fenomeno e spaventare che una elementare considerazione come questa non l'abbia fatta l'ANCI, che - per la prima volta nella storia d'Italia - si è anche in questo associata ai sindacati, non accorgendosi (a meno che non lo faccia a ragion veduta, per farsi aumentare i trasferimenti erariali) che il fenomeno della morosità dilagante ricadrebbe poi fatalmente sui Comuni.

La sensazione, insomma, è che i sindacati inquilini siano abbacinati dalla volontà di far qualcosa, di far vedere (magari proprio ai loro residui iscritti) che fan qualcosa di eclatante. Sembra, ancor più, che i sindacati in questione siano condizionati da una logica di contrapposizione ottocentesca e a tutti i costi, ai "padroni". Non

si accorgono che qua c'è un solo "sfruttatore", il Fisco (che è il terzo - è più importante - contraente di ogni contratto di locazione).

L'Italia, così, si trascina stancamente - in questo settore, certamente - in una logica di altri tempi, e il Governo gira la faccia dall'altra parte: proroga anch'esso automaticamente i contratti (per finita locazione, sino al 31 dicembre prossimo) ed anche i tecnici - pur nella posizione di favore in cui sono - non si sottraggono a questa ritualità, non mettono mano allo scandalo delle locazioni ad uso diverso (ed alla loro sclerotizzazione, che crea lo sfritto e blocca il ricambio generazionale).

In Spagna, tanto per dire, il Governo (anche in funzione della dismissione del patrimonio pubblico, sulla quale - qua da noi - si spera allegramente, ma solo allegramente) ha seguito una strada completamente diversa. Là si è inventato, per legge, lo "sfratto express": "Se l'inquilino moroso non riprende a pagare entro 10 giorni dalla denuncia, il giudice ne ordina lo sfratto immediato" (*Corsera* 26.8.'12). Da noi, l'inquilino moroso ottiene di sicuro il termine di grazia (fino a 90 giorni); se non paga, lo sfratto non può essere fissato prima di ulteriori 60 giorni, e poi ci sono i rinvii dell'ufficiale giudiziario, di qualche Prefetto e la liturgia della Forza Pubblica. Insomma, entra in ballo il solito sport nazionale (quello di far beneficenza a spese degli altri) e la consueta solidarietà (pelosa) all'italiana. Ma per chi ha logiche ottocentesche, tutto questo non è ancora sufficiente. E così - per l'accidia di chi dovrebbe provvedere, e il buonismo di altri - il problema non fa che aggravarsi di giorno in giorno. Con (ormai poche, ma sicure) vittime sacrificali, i locatori. Neppure sgravati - per le morosità - del pagamento delle imposte e tantomeno dell'IMU (alla faccia dei piagnistei - vedi sopra - dell'Anci). c.s.f.

Immobile storico inagibile, quale trattamento Imu?

Ai fini Imu, la riduzione a metà della base imponibile prevista per gli immobili di interesse storico-artistico è cumulabile con quella, della medesima misura, prevista per i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati?

Al quesito ha fornito risposta positiva il *Sole 24Ore*, nella rubrica "L'esperto risponde" pubblicata il 10.9.'12. Secondo Antonio Piccolo, autore della risposta, "le due agevolazioni, di natura oggettiva, hanno finalità diverse e sono quindi applicabili entrambe per uno stesso fabbricato".

Bell'Italia è sul sito della Confedilizia

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

» di Corrado Sforza Fogliani* La lente sulla casa

I telefoni cellulari e quella tassa che non è dovuta

Due punti a favore degli utenti: la Corte di cassazione, con sentenza numero 8.825 dell'1 giugno 2012, e la Commissione tributaria provinciale di Chieti, con sentenza numero 139 del 4 maggio 2012, hanno giudicato abrogata la norma che prevedeva in capo ai possessori di telefoni cellulari, il pagamento della tassa per la concessione governativa-Tcg.

Dal canto suo, la Commissione abruzzese - dopo aver dato atto dell'esistenza di una diversa e contraria interpretazione del Fisco contenuta nella direttiva ministeriale numero 70/201, nel senso dell'attuale vigenza della obbligatorietà della tassa - ha considerato che la tesi del Fisco non è condivisibile perché contraddetta dal dato normativo e da considerazioni tecnico-giuridiche di natura sistematica, nonché che la norma con la quale si pretende di giustificare la vigenza dell'obbligatorietà di tale tassa (articolo 21 della tariffa allegata al Dpr. 641/1972), «deve ritenersi norma svuotata di contenuto atteso che fa riferimento a un atto amministrativo previsto da

una norma abrogata, cioè l'articolo 318 Dpr 156/1973».

La Corte di cassazione, nella motivazione della sentenza citata, ha dal canto suo riconosciuto che la voce tariffaria in questione si riferisce formalmente - secondo la previsione dell'articolo 1, Dpr del 26 ottobre 1972 numero 641- al rilascio della «licenza o documento sostitutivo per l'impiego di apparecchiature terminali per il servizio radiomobile pubblico terrestre di comunicazione».

Etale provvedimento, ha sottolineato la Suprema corte, è venuto meno a causa della disciplina abrogativa del Codice delle comunicazioni elettroniche (d.lgs. n. 259/'03) che ha innovato profondamente il settore «con la conseguenza che la tassa in questione non si correla ormai più al presupposto del rilascio a favore dell'abbonato del provvedimento amministrativo di licenza da parte dell'Amministrazione», limitandosi l'abbonato a concludere un contratto di diritto privato con il gestore della rete/fornitore del servizio.

*Presidente di Confedilizia

Presentata la legge di stabilità 2013

Il Governo ha approvato, e trasmesso al Parlamento, il disegno di legge di stabilità per il 2013 (il provvedimento, per intendersi, che da qualche anno ha sostituito la legge finanziaria).

Il testo presentato contiene anche disposizioni di interesse per la proprietà immobiliare (in particolare quanto alle disposizioni sulle detrazioni fiscali, con riferimento alle quali sono già state preannunciate modifiche sostanziali). Dei suoi contenuti, tuttavia, si darà conto non appena il provvedimento sarà stato approvato in via definitiva dal Parlamento. Nel frattempo la Confedilizia è impegnata ad ottenere i dovuti miglioramenti per il nostro settore.

Le vicissitudini di un locatore e gli interessi applicati da Equitalia, due storie raccontate dai diretti interessati

“Perché comportarsi correttamente se poi la legge sta dalla parte di chi imbroglia?” E’ quanto si domanda, in una lettera pubblicata dal quotidiano *Libertà* il 31.8.’12, un locatore, che poi spiega: “Ho affittato a marzo di quest’anno un appartamento molto dignitoso e ben arredato (...), ebbene, ho ricevuto per la cauzione un assegno che non ho potuto incassare; dopo molti solleciti e disagi mi è stato pagato un solo canone d’affitto (il primo). Ho pagato un avvocato affinché si occupasse dello sfratto, ma è stato comunque consentito agli inquilini di stare nell’appartamento fino al 15 ottobre e non mi è permesso controllare se me lo stanno distruggendo; inoltre non è certo che alla data fissata se ne vadano, e, per finire, sto pagando anche le tasse sull’affitto non percepito”.

In un’altra lettera, pubblicata dallo stesso giornale il 15.9.’12, un lettore si lamenta, invece, dei pesanti interessi applicati da Equitalia per un ritardo di pochi giorni. Ecco cosa scrive: “Ho ricevuto oggi la sanzione poiché nel 2008 ho pagato il saldo Ici con tre giorni di ritardo. Equitalia ha applicato il 7 per cento che, se lo dividiamo per 3 (i giorni di ritardo), porta a una percentuale giornaliera del 2,33, che porta l’interesse applicato all’851,55 per cento annuo. Niente male”.

Menzogna di Stato

Il più delle volte, le politiche economiche non permettono di ottenere un guadagno netto, ma solo di effettuare un trasferimento, imposto attraverso la coercizione, da alcune categorie di persone ad altre. Ora, non solo questo trasferimento distrugge informazione, ma è immorale poiché viola i legittimi diritti di proprietà degli uni per distribuire diritti di proprietà ad altri in maniera arbitraria. È immorale anche perché consiste nell’ingannare l’opinione pubblica fornendo false informazioni. La menzogna privata viene repressa – ad esempio quando una società per azioni fornisce false informazioni al mercato – ma la menzogna pubblica viene accettata, se non addirittura glorificata.

Pascal Salin

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

Aiutaci a risparmiare inviando il tuo indirizzo e-mail a confedilizianotizie@confedilizia.it

CANCELLIERI, SI AI CONTROLLI PREVENTIVI

In un’articolata intervista a *ItaliaOggi* (15.7.’12), il presidente della Corte dei conti, Giampaolino, ha sostenuto la necessità di tornare, per le Autonomie locali, ai controlli preventivi – aboliti dalla riforma costituzionale del 2001 – relativamente alle spese (pazze, diciamo noi) degli stessi (e dei maggiori fra i medesimi – diciamo sempre noi – in particolare). Giampaolino ha rilevato anche la necessità di attribuire, ai giudici contabili, poteri inibitori d’urgenza.

L’adesione alla proposta da parte della Confedilizia (i cui rappresentanti sopportano in gran parte gli effetti dell’alta – spese volte ingiustificata, alla luce degli scopi istituzionali – spesa locale) è stata immediata. A lato di questo pezzo, riportiamo per esteso anche l’articolo pubblicato dal Presidente confederale sul quotidiano della capitale *Il Tempo* (5.8.’12).

Ora, però, all’idea del Presidente Giampaolino ha aderito pure il ministro degli Interni, Cancellieri. Che ai controlli preventivi a riguardo delle Autonomie locali si è dichiarata favorevole nel corso di un articolato intervento svolto il 30 settembre al *Festival del diritto* di Piacenza. Infatti – ha detto il ministro – “non può essere che ci si affidi solo all’intervento, di per sé tardivo, della magistratura” (quotidiano *Libertà*, 1.10.’12).

ENTI LOCALI SOTTO CONTROLLO. SUBITO

di Corrado Sforza Fogliani

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

Per domare la spesa locale (che supera – tanto per dare un’idea – il 50 per cento del Pil) bisogna anzitutto por mano alla Costituzione.

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

L’appello del Presidente della Corte dei conti Giampaolino a rivedere il sistema dei controlli (introducendo, anche, poteri inibitori di urgenza e controlli preventivi di legittimità in capo ai giudici contabili), va accolto: è

l’unico che può ottenere qualche risultato. In nessun Paese (europeo, perlomeno) le Autonomie locali godono di una situazione così privilegiata, con una Corte dei conti che può al massimo – al di là dei casi di responsabilità contabile – scrivere agli amministratori una “letterina” (chiamiamola con un nome che renda l’idea) per far presenti le proprie osservazioni di bilancio.

Proprio un presidente di questa Corte, Francesco Staderini, ha fatto presente – essendo già in vigore la richiamata riforma costituzionale – che lo Stato non può sottrarsi “al potere dovere di dettare regole e prevedere controlli”, sottolineando che in tutti i Paesi europei – Italia esclusa – “si riscontrano restrizioni specifiche all’autonomia contabile-finanziaria” locale.

«Vorrei ricordare – così proseguì il presidente – che in Francia (in cui, per di più, i ragionieri/contabili degli enti locali sono addirittura funzionari del Ministero delle finanze) le Camere regionali dei conti approvano i bilanci preventivi e consuntivi e hanno il potere di prescrivere le modifiche da apportare per realizzare il pareggio effettivo; in Germania controlli altrettanto incisivi sono esercitati dalle Corti dei conti dei Länder per gli enti con una certa popolazione e da organi decentrati dagli stessi Länder per quelli minori; infine in Inghilterra un organo di controllo centrale (la Audit Commission) nomina i revisori dei conti, detta loro le prescrizioni operative e ne controlla l’attività».

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

* Presidente Confedilizia

Riscaldamento, informazioni sul sito Confedilizia

Come ogni anno, tutte le informazioni su “zone climatiche”, periodi e orari di accensione dei riscaldamenti possono essere reperite all’indirizzo www.confedilizia.it.

Come noto, infatti, la legge consente l’accensione delle caldaie in periodi diversi a seconda della “zona climatica” in cui i singoli Comuni sono inquadrati, dettando per ogni zona sia l’orario giornaliero massimo di accensione sia i periodi dell’anno durante i quali è possibile mantenere in esercizio gli impianti.

Si profila un catasto da notte del diritto

di
Corrado Sforza Fogliani

Lotta all'evasione, equità e legalità. Ma lo Stato, intanto, pretende di avere le mani libere nel tassare, impedisce che i contribuenti possano sottoporre l'operato delle sue Agenzie fiscali ad un giudice terzo, per far valutare la congruità dei suoi atti ai fini fiscali. Succederà in materia catastale (se non si rimedierà al Senato, o con un provvedimento a sè) e, più specificatamente, relativamente alle tariffe d'estimo. Lo ha deciso la Camera, trattando della delega fiscale e della revisione del catasto dei fabbricati, contenuta nel capo intitolato – neanche da dire – all'"equità" (e "razionalità": ma per chi?) del sistema fiscale.

Le tariffe d'estimo, dunque, vengono approvate con D.M. e, applicate alla consistenza di ogni unità immobiliare (vani, oggi; metri quadrati, col nuovo Catasto), determinano la *rendita* di case, uffici e negozi ai fini fiscali.

Ma contro queste tariffe sarà possibile ricorrere solo per vizi di legittimità, per vizi formali sostanzialmente (salvo l'eccesso di potere, rarissimo da ritenere in genere e in special modo nella materia in parola). Non sarà invece possibile impugnarle *nel merito*, per farne cioè apprezzare la *congruità* (che è quel che interessa i contribuenti) *da un giudice terzo*.

Il *vulnus* ai diritti dei contribuenti (e allo Stato di diritto) è colossale e inaccettabile, anche da un punto di vista costituzionale: impedire (come ha evidenziato la Confedilizia in audizione alla Commissione Finanze) il controllo giurisdizionale delle tariffe d'estimo, *equivale a impedire che un contribuente possa ricorrere contro un accertamento tributario*, tantopiù oggi che le operazioni di revisione del catasto saranno coordinate proprio dall'Agenzia delle entrate (nella quale è stata – com'è noto – incorporata l'Agenzia del territorio). E pensare che il contenzioso giudiziario sarebbe minimo e limitato a casi eclatanti, per l'alto costo che comporta oggi, come noto, il ricorso alla giustizia, specie amministrativa.

L'opposizione dell'Agenzia delle Entrate, e con essa del Governo, al controllo giurisdizionale delle tariffe meravaglia e rivendica all'Agenzia stessa un ruolo insindacabile, in contrasto con i principi di una democrazia liberale e di un *fisco civile*. E questo, proprio quando un controllo sarebbe invece maggiormente necessario dato che il nuovo catasto sarebbe fondato non su rilevazioni obiettive di dati e valori sul territorio, ma sui risultati che sortirebbero dall'applicazione di algoritmi, messi a punto – oltretutto – al di fuori degli standard internazionali.

La previsione, poi, di far validare

le funzioni statistiche dalle Commissioni censuarie (che sono organi amministrativi, e non giurisdizionali, di collaborazione con l'amministrazione, piene zeppe di rappresentanti degli enti tassatori, ma non di rappresentanti dei contribuenti) è solo la cartina di tornasole dell'esistenza del problema, che non si vuole però risolvere in modo trasparente ed affidabile. Altrettanto dicasi per la norma sulla futura invarianza di gettito: una clausola già utilizzata e che gli italiani sanno, dalle tasse che pagano, trattarsi di una mera espressione di stile.

La lotta all'evasione è sacrosanta, ma non può prescindere dalla possibilità di un confronto giurisdizionale con ogni organo tributario. *La legalità* non deve essere a senso unico. Uno Stato che può, ormai, vedere persino quante volte all'anno apriamo in banca la cassetta di sicurezza,

non può – rifiutando un atto di lealtà, di correttezza e di trasparenza – impedire l'applicazione piena, in punto, dei principi tipici dello Stato di diritto. Tanto più che, nella specifica materia, vige la garanzia ed il limite del non superamento della capacità contributiva (art. 53 Cost.), che impone anche un sindacato nel merito, come ordinariamente accade per gli altri provvedimenti impositivi nel giudizio dinanzi alla Commissione tributaria.

I proprietari di casa, dal canto loro, sono già stati colpiti da un'imposizione, patrimoniale e non, superiore a quella di ogni altra categoria e non possono accettare di essere privati addirittura anche della possibilità di ricorrere alla giustizia. E le esigenze di cassa non devono, poi, farci piombare – nell'indifferenza generale – indietro di secoli, dandoci un catasto da notte del diritto.

IMPORTANTE



Il settimanale IL MONDO (n. 42/12) ha pubblicato un'accurata inchiesta di Andrea Ducci sul nuovo catasto, intervistando il Presidente confederale

La modifica del classamento deve essere motivata rigorosamente

“Quando procede all'attribuzione d'ufficio di un nuovo classamento ad un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, l'Agenzia del Territorio deve specificare se tale mutato classamento è dovuto a trasformazioni specifiche subite dall'unità immobiliare in questione; oppure ad una risistemazione dei parametri relativi alla microzona, in cui si colloca l'unità immobiliare. Nel primo caso, l'Agenzia deve indicare le trasformazioni edilizie intervenute. Nel secondo caso, deve indicare l'atto con cui si è provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano; rendendo così possibile la conoscenza dei presupposti del riclassamento da parte del contribuente”.

Questo l'importante principio di diritto affermato dalla Corte di cassazione con la sentenza n. 9629 del 13.6.'12.

Principio di parziarietà e obbligazioni extracontrattuali

Del principio della parziarietà delle obbligazioni condominiali enunciato dalla nota sentenza n. 9148/08 abbiamo trattato più volte. Da ultimo, su *Confedilizia notizie* di settembre 2012 segnalando due recenti pronunce sull'argomento. Proprio in una di queste pronunce, quella datata 16.2.'12, emessa dal giudice di pace di Salerno, si sottolinea un elemento che è bene tenere sempre a mente allorché si affronti il discorso della responsabilità *pro quota* dei condòmini: le Sezioni Unite hanno espresso il principio della parziarietà solo con riferimento alle “obbligazioni contratte” dall'amministratore “in nome e nell'interesse dei condòmini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli”; non anche con riguardo a quelle scaturenti da fatto illecito. Si tratta, in effetti, di un dato incontrovertibile che ha portato il giudice onorario campano a concludere che per tali ultime obbligazioni continui ad applicarsi il principio della solidarietà. Conclusione, questa, condivisa anche dalla dottrina, secondo cui, allorché la responsabilità del condominio sia di natura extracontrattuale (si pensi alla frequente ipotesi di richieste di risarcimento per danni da infiltrazioni provenienti dal lastrico comune), “vi è assoluta carenza del presupposto fondamentale” per l'applicabilità del criterio della parziarietà; presupposto che deve rinvenirsi – alla luce di quanto stabilito nella citata sentenza n. 9148/08 – “nella sussistenza di una fonte di natura contrattuale dell'obbligazione contratta dall'amministratore in nome e nell'interesse dei condòmini” (cfr. A. BARISON, *Non è giustificabile il c.d. principio di parziarietà sancito dalle SS.UU. della Corte di Cassazione con sentenza n. 9148/2008 in materia di obbligazioni dei condòmini*, in *Il Giudice di pace* n. 3/12, 252).

L'assunto dell'applicabilità, alle obbligazioni extracontrattuali, del principio della solidarietà trova conferma anche in una decisione del Tribunale di Trani, datata 12.9.'08 (cfr. *Cn apr.* '09); decisione, quindi, di poco successiva a quella delle Sezioni Unite. Nell'occasione il giudice pugliese ha osservato, infatti, che la soluzione del massimo organo di nomofilachia, “dichiaratamente adottata secondo i «principi di diritto che regolano le obbligazioni contrattuali comuni con pluralità di soggetti passivi», poggia, in particolare, sul rilievo “che «nessuna norma di legge espressamente dispone che il criterio della solidarietà si applichi alle obbligazioni dei condòmini». Il che implica – a giudizio del Tribunale di Trani – che la regola della parziarietà non può valere “che per le sole obbligazioni da contratto e non anche per le obbligazioni da fatto illecito, atteso che in materia di responsabilità aquiliana la norma di legge che dispone la solidarietà passiva esiste”, ed è contenuta nell'art. 2055 c.c., a mente del quale “se il fatto dannoso è imputabile a più persone, tutte sono obbligate in solido al risarcimento del danno”. Nella pronuncia in questione il Tribunale pugliese individua, dunque, un preciso riferimento normativo per circoscrivere la responsabilità *pro quota* dei condòmini alle obbligazioni contrattuali. L'argomentazione è senza dubbio valida e puntuale e non può, pertanto, che essere condivisa.

BELL'ITALIA

“Il crac di Alessandria”

“Comune in dissesto, città paralizzata. Fermi trasporti e raccolta rifiuti”. Ad affossare i bilanci – tanto da portare il consiglio comunale ad approvare la dichiarazione di default – debiti per circa “100 milioni” di euro.

(*La Stampa* 30.8.'12)

Gli sprechi degli enti locali/1

Il neo Sindaco di Milano “ha assunto, per il suo gabinetto personale, ben 21 persone a chiamata”.

(*ItaliaOggi* 28.8.'12)

Gli sprechi degli enti locali/2

“40mila euro”. Tanti sono i soldi pubblici spesi per la pista ciclabile di Polignano, nel Comune di San Pietro in Cerro (Piacenza); pista ciclabile che, secondo il presidente della sezione di “Italia Nostra” della Valdarda, “nessuno riesce ad usare”, giacché non si capisce nemmeno “dove inizi e dove abbia fine”.

(*Libertà* 14.8.'12)

Gli sprechi degli enti locali/3

Nel 2011 il Consiglio regionale del Lazio ha versato al gruppo di un partito, composto da due sole persone, “422.128 euro”. Dividendo a metà questa somma “si può dedurre che ogni singolo consigliere abbia avuto lo scorso anno a disposizione 211.064 euro”. Quasi il “quadruplo” di quanto incassano “i gruppi parlamentari della Camera”.

(*Corriere della Sera* 20.8.'12)

Gli sprechi degli enti locali/4

“14 milioni”. E' il contributo, per il 2012, destinato dalla Regione Lombardia ai gruppi consiliari.

(*la Repubblica* 22.8.'12)

Gli sprechi degli enti locali/5

La Comunità montana di Monte Corvino e il Comune di St. Vincent hanno dotato i propri consiglieri di tablet. La spesa complessiva, solo per il Municipio della cittadina termale, è stata di “3.127,49 euro”, con “un costo per apparecchio di 625,49 euro”.

(*ItaliaOggi* 1.9.'12)

Gli sprechi degli enti locali/6

Il Governatore regionale della Sicilia “vanta un numero di collaboratori superiore perfino a quelli del premier britannico”.

(*Corriere della Sera* 25.8.'12)

Gli sprechi degli enti locali/7

“Nei dieci anni fra il 2000 e il 2009 la spesa pubblica regionale è lievitata da 119 a 209 miliardi. L'aumento, per metà imputabile alla sanità, è stato del 75,6 per cento.”

(*Corriere della Sera* 25.8.'12)

Gli sprechi degli enti locali/8

“900mila euro”. E' il costo dello staff – composto da “18 segretari” – del Presidente del consiglio regionale del Lazio.

(*la Repubblica* 7.9.'12)

Il festival in Valtidone (Pc)

Al finanziamento di un festival musicale, in Valtidone (provincia di Piacenza), hanno concorso ben 11 Comuni. E in particolare: Agazzano con 7.500 euro, Gragnano con 13.500 euro, Pecorara con 9.500 euro, Pianello con 7.500 euro, Sarmato con 15.500 euro, Nibbiano con 4.000 euro. I Comuni di Borgonovo, Calendasco, Castel San Giovanni, Rottofreno e Ziano hanno concorso ciascuno, invece, con 3.000 euro (cfr. *Cn* sett. '12). Interessante è anche sottolineare il numero degli abitanti che risiedono in questi Comuni. In base ai dati dell'ultimo censimento 2001, tratti dal dpem 2.4.'03, il quadro è il seguente: Agazzano conta 2.005 abitanti, Gragnano 3.470, Pecorara 915, Pianello 2.207, Sarmato 2.589, Nibbiano 2.388, Borgonovo 6.866, Calendasco 2.311, Castel San Giovanni 11.962, Rottofreno 8.844, Ziano 2.645. Il totale è, quindi, di 46.200 persone.

“Le Regioni, un gran pateracchio”

Che senso ha “serbare una Regione con le dimensioni della Valle d'Aosta, che se fosse Provincia sparirebbe perfino come tale?”.

(*ItaliaOggi* 19.9.'12)

Malati di lavoro

“Sicilia, in Regione record di assenze per malattia”.

(*Corriere della Sera* 17.9.'12)

La Sicilia e gli orologi regalati

“Negli ultimi cinque mesi regalati 8.760 orologi con lo stemma della Regione Sicilia”.

(*Corriere della Sera* 17.9.'12)

L'INVIO DELLA FATTURA (RICEVUTA) COSTITUISCE RICHIESTA DELL'AGGIORNAMENTO

CASSAZIONE

Sent. n. 16062/20 – 21.9.'12 – Pres. Trifone - est. Carleo

In assenza di qualsiasi prescrizione normativa che richieda una forma particolare, le parti, nell'esplicazione della loro autonomia contrattuale, sono libere di stabilire, a loro scelta, le modalità attuative della richiesta, prescritta dall'art. 32 della legge 392/1978 – nel testo modificato dall'art. 1, comma 9 sexies della legge 118/1985 – per ottenere l'aumento del canone in dipendenza delle variazioni dell'indice ISTAT. Pertanto tale richiesta può essere validamente formulata non solo verbalmente, ma anche implicitamente o per facta concludentia. (1)

Poiché la richiesta di corresponsione dell'aggiornamento del canone può essere validamente formulata non solo verbalmente, ma anche implicitamente o per facta concludentia, l'invio di una fattura, in cui sia indicato un canone maggiore rispetto all'ultimo pagato, inglobante un aumento corrispondente al 75% delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati o comunque corrispondente a quello minore, eventualmente convenuto, non solo consente al conduttore di comprendere in maniera chiara ed univoca la volontà del locatore di ricevere il maggior canone comprensivo dell'aggiornamento Istat, nel frattempo maturato, ma gli permette, altresì, di desumere previa comparazione con il minor canone precedentemente pagato la misura della percentuale di aggiornamento applicato, così da compiere la necessaria verifica in merito alla legittimità della richiesta medesima. Con la conseguenza che, ferma restando la facoltà del conduttore di richiedere al locatore i necessari chiarimenti, formulando ove del caso le opportune contestazioni, la richiesta, diretta a conseguire l'aggiornamento Istat, contenuta nella fattura inviata al conduttore, può ritenersi idonea e funzionale al raggiungimento dello scopo propositi. (2)

(1) Giurisprudenza costante e condivisibile. Per i precedenti di legittimità si rimanda alle sentenze citate in motivazione.

(2) Non risultano precedenti sull'esatta questione, risolta dalla decisione in commento in termini ampiamente argomentati e del tutto condivisibili. Può solo aggiungersi che le argomentazioni svolte a proposito della fattura, calzano perfettamente anche per il caso in cui il locatore non invii fattura, ma ricevuta.

Politica monetaria e crisi

Il parallelismo tra la crisi degli anni '50 e quella degli anni 2000 è impressionante. In un caso come nell'altro bisogna chiaramente indicare i colpevoli, ossia le autorità monetarie. E i mercati sono stati le vittime della politica monetaria destabilizzante.

Pascal Salin

CONDOMINIO E CONTO IN BANCA

Cassazione, sent. 20 giugno 2012, n. 10199;

Pres. Schettino, est. Migliucci

La questione circa l'apertura o meno di un conto corrente intestato al condominio, per il deposito da parte dell'amministratore delle somme riscosse per far fronte alle spese condominiali, attiene all'opportunità o alla convenienza dell'adozione delle modalità di gestione delle spese relative alle cose e ai servizi comuni, e pertanto esula dal profilo di legittimità dell'operato dell'assemblea condominiale suscettibile del sindacato del giudice attraverso l'impugnativa di cui all'art. 1137 c.c., il quale non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale esercitato dall'assemblea dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro di legittimità.

Cassazione, sent. 10 maggio 2012, n. 7162;

Pres. Carnevale, est. Dogliotti

Rientra nei poteri dell'amministratore condominiale, senza necessità di una specifica autorizzazione dell'assemblea, l'apertura di un conto corrente bancario intestato al condominio, su cui fare affluire i contributi versati dai condomini per far fronte alle spese condominiali, con conseguente opponibilità al condominio, in tal caso, di un eventuale scoperto, necessariamente produttivo di interessi passivi.

CORBEILLE

Se la palestra è in casa

“Se la palestra è in casa”. Con questo titolo la rivista *Class* (n. 304/11) pubblica un articolo di Cristina Lantone che reca questo sommario: “Dal sistema innovativo, che trasforma ogni ambiente in un centro avanzato, alla cyclette di ultima generazione. Quali attrezzi scegliere e come usarli. Tutti i consigli degli esperti per allenarsi nell'intimità domestica” (per allenarsi, o per tenersi in forma...).

Appartamenti per studenti

Sull'anzidetta rivista (n. 285/10) articolo di Elena Correggia dal titolo “Comprare casa in una città campus”. Sommario: “Appartamenti dotati di collegamento Adsl e facilmente affittabili agli studenti. Palazzi d'epoca nei centri storici, destinati a rivalutarsi. Così, da Padova a Milano, da Pavia a Perugia, acquistare un'abitazione per il figlio universitario diventa un affare da 110 e lode”.

Arriverà l'Agenzia delle uscite?

“Il Governo è delegato ad adottare, entro il 1° gennaio 2013, e senza maggiori oneri per la finanza pubblica, uno o più decreti legislativi finalizzati all'istituzione di un'agenzia permanente preposta al monitoraggio della spesa pubblica, con poteri di controllo e poteri sanzionatori, di seguito denominata «Agenzia delle uscite»”.

Così recita il primo articolo di un disegno di legge presentato in Parlamento a firma dei senatori Fistarol, Leddi, Nicola Rossi e Musso, e al quale hanno successivamente aggiunto la propria firma altri sei senatori (in tema cfr. anche *Cn* settembre).

Nella relazione di accompagnamento al disegno di legge, i proponenti – dopo avere rilevato che “gli sprechi, le inefficienze e la corruzione nel settore pubblico rappresentano un fenomeno che costa alla collettività circa 60 miliardi di euro l'anno” – sottolineano fra l'altro che “senza un'accurata e penetrante revisione della spesa pubblica, che presuppone il costante monitoraggio della stessa, difficilmente potrà esservi una riduzione significativa della pressione fiscale; e senza la riduzione della «stretta» fiscale, già a partire dall'anno prossimo, non potrà esservi nemmeno speranza di una ripresa economica. Un circuito vizioso, dunque, che quanto prima necessita di un intervento per una decisiva inversione di tendenza”.

Nella Città del Vaticano non c'è proprietà privata immobiliare

La disciplina concessoria degli alloggi da parte della pubblica autorità è coerente con la circostanza che all'interno dello SCV [*Stato della Città del Vaticano*] di fatto non esiste la proprietà privata immobiliare: gli alloggi sono di proprietà pubblica e vengono quindi assegnati solo in godimento ai privati da parte dell'amministrazione che ne rimane in ogni caso l'unica proprietaria. Già il testo del Trattato Lateranense, per la verità in termini alquanto impropri, prevede il riconoscimento in capo alla Santa Sede della “piena proprietà” sulla Città del Vaticano. Ma è piuttosto l'ordinamento dello SCV che, sebbene non sussista alcuna preclusione *de iure*, non conosce l'istituto della proprietà privata immobiliare *de facto*. Prendendo atto di questa situazione determinata dalla prassi, la legge del 2011 [*sulla cittadinanza, la residenza e l'accesso nella Città del Vaticano*] non riprende la previsione della precedente normativa del 1929, peraltro mai applicata, che, riguardo all'assegnazione degli alloggi, faceva salvo il caso eccezionale di alloggio di proprietà privata.

da Alessio Sarais, *La cittadinanza vaticana*, Libreria Editrice Vaticana, p. 167

CASSAZIONE

Preliminare con prezzo inferiore a quello pattuito e alberi che rovinano l'asfalto

E' nulla, perché contraria alla legge, la clausola di un contratto preliminare di compravendita che obblighi le parti ad indicare nel definitivo, a fini fiscali, un prezzo inferiore a quello effettivamente pattuito. Tale nullità, tuttavia, non inficia la validità dell'intero contratto preliminare ove il contraente che pretenda l'adempimento di tale pattuizione non dimostri che, in assenza di essa, il contratto di vendita avrebbe perso l'originaria “utilità che le parti intendevano perseguire”.

Così ha deciso la Cassazione con sentenza n. 11749 dell'11.7.'12.

In un'altra pronuncia, la n. 12262 del 17.7.'12, sempre la Cassazione ha invece precisato che chi omette di “bonificare” le radici degli alberi di sua proprietà, posti lateralmente ad una strada di pubblico transit, così determinando il danneggiamento della piattaforma stradale e creando pericolo per la circolazione, è tenuto sia al pagamento di una sanzione amministrativa sia al ripristino dello stato dei luoghi.

Entrambe le pronunce sono in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*.

Cabine automatiche per fototessere e imposta comunale di pubblicità

Le cabine automatiche per fototessere non possono essere considerate sedi secondarie dell'azienda. Pertanto le insegne esposte al loro esterno scontano l'imposta comunale di pubblicità indipendentemente dalla loro dimensione.

Lo ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia (sent. n. 70 pronunciata il 12.6.'12), rigettando, così, il ricorso di una società operante nel settore delle apparecchiature automatiche per fototessere, stampe e biglietti da visita. I giudici, infatti, non hanno accolto l'interpretazione proposta dal contribuente in base alla quale le cabine automatiche sono da considerarsi sedi della sua società e come tali rientranti nel campo di applicazione dell'art. 17, comma 1-bis, d.lgs. 507/93; norma, secondo la quale l'imposta sulla pubblicità “non è dovuta per le insegne di esercizio di attività commerciali e di produzione di beni o servizi che contraddistinguono la sede ove si svolge l'attività cui si riferiscono, di superficie complessiva fino a 5 metri quadrati”.

Al riguardo la Commissione emiliana ha osservato, in particolare, che la disposizione in questione non poteva trovare applicazione difettando, per le cabine in parola, il requisito richiesto dalla legge dello svolgimento dell'attività aziendale e che, pertanto, l'interpretazione proposta dal ricorrente era da ritenersi “una forzatura non condivisibile”.

Crisi dei mutui

Tra quanti sono stati obbligati a vendere le loro case nel 2008-2009, ci sono innanzitutto persone che non avrebbero mai dovuto ottenere un credito immobiliare perché non sarebbero state normalmente in grado di rimborsare i loro debiti. Più che dei banchieri, esse sono vittime delle menzogne statali: la politica della casa negli Stati Uniti è consistita nell'indurre le banche a prestare a clienti insolubili e a far credere ai mutuatari che i tassi di interesse sarebbero rimasti bassi, in modo tale che non avrebbero avuto difficoltà a rimborsare i loro debiti. Inoltre, nell'euforia d'inizio secolo, la crescita continua dei prezzi dell'immobiliare spingeva a credere che, ad ogni modo, se fossero comparse difficoltà di rimborso, la vendita della casa precedentemente acquistata avrebbe tuttavia permesso di realizzare una buona plusvalenza. Si sono dunque fatti nascere sogni illusori e il risveglio è stato doloroso.

Pascal Salin

PARADOSSI

Ma quanti abitanti ha Roma?

Si fanno censimenti almeno – per quanto attesta il Vangelo – da 2.000 anni eppure non si sa ancora quanti abitanti abbia Roma. E’ ciò che emerge leggendo un articolo de *il Giornale*, datato 12.10.’12, nel quale si evidenzia come le cifre ufficiali, che parlano di tre milioni di residenti, non rispecchino affatto la realtà, giacché non considerano i pendolari, che vivono nella Capitale durante i giorni feriali, e gli immigrati irregolari. Nel pezzo giornalistico viene comunque sottolineato come tutto questo non debba meravigliare più di tanto: nessuno infatti, “sin dai tempi dell’antica Roma, è mai riuscito a capire bene quanti siano i romani in città”.

Camere elettive fucina di spese

Sorte per difendere i popoli contro le manie spenderecce dei sovrani, le Camere elettive sono diventate dappertutto una fucina di spese, per conseguenza di imposte, senza limiti e senza criterio. Si votano allegramente, per interessi particolari, spese che un quarto di secolo addietro avrebbero fatto scandalo.

Luigi Einaudi,
Spese nuove e imposte inutili,
in *Corriere della Sera*,
17 marzo 1911

Imu salata per Clooney

■■■ Ecco un invito ai divi e agli industriali stranieri ad investire in Italia: 14mila euro è la rata Imu a George Clooney per la sua villa sul lago di Como.

Mario Ferretti, Pesaro

da *QN*, 2.10.’12

Donare beni artistici allo Stato

Il Giornale dell’Arte, settembre ’12, riporta un articolo di Fabrizio Lemme (“L’Avvocato dell’Arte”) sulle donazioni di beni artistici allo Stato. L’autore rileva come la donazione debba essere valutata dagli organi statali competenti, non rechi benefici fiscali, possa essere modale, ossia con imposizione di un onere a carico del donatario. Si presentano, poi, difficoltà nel caso di donazione con riserva di usufrutto.

CASSAZIONE

Soppressione dell’antenna centralizzata e conflitto di interessi in caso di locazione di bene condominiale

Con sentenza n. 144 dell’11.1.’12 la Cassazione ha stabilito che è valida la delibera assembleare, adottata a maggioranza, con cui viene decisa la soppressione dell’antenna centralizzata condominiale per la ricezione di canali televisivi.

Con altra sentenza, la n. 3891 del 12.3.’12, ancora la Suprema corte ha statuito invece, con riferimento ad una delibera avente ad oggetto la locazione ad un singolo condomino di un locale comune, che il diritto di voto non può essere esercitato da chi abbia un interesse proprio in conflitto con quello del condominio.

Entrambe le decisioni sono pubblicate sull’*Archivio delle locazioni e del condominio*.

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

Previdenza complementare e Fondo di riferimento

Con la riforma Dini (l. n. 359/’95) sono state apportate modifiche radicali al sistema pensionistico: si è passati dal metodo retributivo al metodo contributivo. L’importo della pensione, quindi, nel nuovo sistema è strettamente correlato ai contributi previdenziali versati all’Inps e non più all’ultima retribuzione percepita dal lavoratore. Questo sta a significare che, nel nuovo sistema, un lavoratore dipendente, con 35 anni di contributi e 60 anni di età, andrà in pensione con circa il 50% dell’ultima retribuzione.

La previdenza complementare (o integrativa), alimentata anche dal trattamento di fine rapporto (cfr. *Cn* genn. ’07) che matura durante il rapporto di lavoro, rappresenta quindi una strada praticamente obbligata per coloro che vogliono evitare, quando smetteranno di lavorare, un drastico ridimensionamento del proprio tenore di vita.

La previdenza complementare ha carattere volontario e adotta lo schema a capitalizzazione, in cui i contributi versati da ogni iscritto vengono accantonati su un conto previdenziale individuale. Rivalutati nel tempo grazie alla gestione finanziaria, formano un montante individuale che alla scadenza andrà ad alimentare la pensione integrativa che, in pratica, dipende dai contributi versati e dai rendimenti ottenuti dalla gestione stessa. A ciò si aggiungono poi i benefici fiscali (si veda la tabella pubblicata in calce) previsti dal legislatore per incentivare il lavoratore ad avvalersi della previdenza complementare.

Interessante per il lavoratore è, infine, scegliere di iscriversi non ad un Fondo qualsiasi, ma al proprio Fondo pensionistico di riferimento, decidendo di destinarvi non solo il proprio trattamento di fine rapporto, ma anche una quota della propria retribuzione: quest’ultima scelta, infatti, comporta un obbligo di versamento aggiuntivo a suo favore a carico del datore di lavoro. Nello specifico, il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confedilizia e Cgil/Cisl/UIL ha scelto come proprio Fondo di riferimento il Fon.te e ha previsto all’art. 94 che i dipendenti del comparto possano aderire al Fondo stesso, destinandovi una quota del Tfr maturando dal momento dell’iscrizione, pari almeno al 50%, e versando un minimo dello 0,55% (di cui lo 0,05% costituisce la quota associativa) della retribuzione utile per il computo del Tfr. Il datore di lavoro, dal canto suo, ha l’obbligo di versare una somma, attualmente, pari all’1,55% (di cui lo 0,05% costituisce la quota associativa) della retribuzione utile per il computo del Tfr. All’atto dell’iscrizione al Fondo si dovrà versare una quota, *una tantum*, non utile ai fini pensionistici, pari a € 15,50, di cui € 11,88 a carico del datore di lavoro ed € 3,62 a carico del lavoratore. Per il lavoratore la cui prima occupazione è iniziata successivamente al 28.4.’93 è prevista la integrale destinazione del Tfr maturando dal momento dell’iscrizione al Fondo.

Ogni utile informazione al riguardo può essere reperita sul sito del fondo all’indirizzo www.fon.te.it

Tabella: regime fiscale di favore

DEDUCIBILITÀ FISCALE DEI VERSAMENTI	Contributi deducibili sino a 5.164,57 euro l’anno: nel plafond rientrano anche quelli versati dal datore di lavoro. I nuovi occupati che non esauriscono il plafond nei primi cinque anni di permanenza possono recuperare la differenza nei venti successivi
TASSAZIONE SUI RENDIMENTI ANNUALI	Aliquota fissa dell’11% (rispetto al 12,5% che si applica ai prodotti finanziari)
TASSAZIONE SULLE ANTICIPAZIONI	Su quelle per motivi di salute aliquota dal 15% al 9%; negli altri casi aliquota del 23%
TASSAZIONE SULLE PRESTAZIONI FINALI (RENDITA O CAPITALE)	Aliquota definitiva del 15% che si applica ai redditi non tassati in precedenza: è previsto uno sconto dello 0,30% per ogni anno di partecipazione successivo al quindicesimo, con un minimo del 9%
TASSAZIONE IN CASO DI RISCATTO	Aliquota del 23% nell’ipotesi di riscatto per disoccupazione inferiore a dodici mesi, in tutti gli altri casi aliquota dal 15% al 9% a seconda della durata di partecipazione

Fonte: Covip (Commissione vigilanza sui fondi pensione)

BELL'ITALIA
Imu e bilancio del Comune di Piacenza

La manovra di bilancio 2012 del Comune di Piacenza ammonta in totale (preventivo approvato dal Consiglio comunale) a circa 100 milioni. Di questi, 44 arrivano dall'Imu.
(*Libertà* 7.7.'12)

La Sanità degli sprechi

L'Asl di Milano ha 209 dirigenti. A Salerno sono 15 volte di più".
(*Libero* 8.8.'12)

I costi della politica/1

"Ognuno dei 1.111 consiglieri regionali" pesa sul bilancio pubblico "745mila euro all'anno".
(*Il Sole 24Ore* 19.9.'12)

I costi della politica/2

"850 milioni di euro. E' la cifra uscita nel 2011 dalle casse delle Regioni per finanziare le spese degli «organi istituzionali», cioè Giunta e Consiglio".
(*Il Sole 24Ore* 18.9.'12)

"Rai in profondo rosso"

"200milioni di euro". Sono le perdite della Rai previste per il 2012.
(*la Repubblica* 20.9.'12)

BELL'ITALIA
"Nasi elettronici" per vigilare sulle notti romane

"Duecentomila euro per tentare di mettere in sicurezza una delle piazze simbolo della movida romana, Piazza Trilussa. Altrettanto o poco meno costerà al Comune di Roma, se il progetto supererà con esito positivo la fase sperimentale estiva, estendere l'obiettivo ad ognuno dei luoghi già individuati: Campo de' Fiori, Piazza dell'Immacolata, Via San Giovanni in Laterano (gay street), Piazza della Madonna dei Monti. A conti fatti, siamo intorno al milione di euro". E' quanto scrive *Il Tempo*, in un articolo del 27.6.'12, nel quale si elencano pure gli apparati tecnologici che sono stati acquistati. Tra questi spicca "una rete di sensori «olfattivi» in grado di misurare le concentrazioni nell'area di alcolici e sostanza stupefacenti".

BELL'EUROPA
"L'Europa inventa la tassa sulla neve"

"Bruxelles pensa di introdurre entro fine anno l'obbligo di montare pneumatici invernali in tutta l'Unione, Sud Italia, Spagna e Grecia compresi: una spesa da 6-700 euro a famiglia e un regalo di Natale da 2 miliardi per l'industria del settore".
(*Libero* 9.10.'12)

BELL'ITALIA
Gli sprechi degli enti locali/1

Il Comune di Firenze paga un consulente per tagliare i consulenti.
(*Libero* 23.9.'12)

Gli sprechi degli enti locali/2

250mila euro. Sono i soldi spesi dal Comune di Milano per acquistare quattro opere di uno scultore torinese contemporaneo.
(*il Giornale* 24.9.'12)

Gli sprechi dei Consorzi di bonifica

Toscana. Consorzi di bonifica con "sprechi grotteschi: elezioni fantasma e concerti".
(*QN* 4.10.'12)

Passaporto elettronico a domicilio

Con il decreto 5.5.'12, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5.10.'12, n. 231, il Ministero dell'interno ha stabilito il costo a carico di coloro i quali chiedono di ricevere il passaporto elettronico direttamente al proprio domicilio, mediante spedizione postale "con apposito invio fornito di assicurazione". Il costo è fissato in 8 euro e 20 centesimi, che devono essere versati in denaro contante all'operatore addetto alla consegna. Lo smarrimento, ovvero qualsiasi altro episodio di mancata consegna del plico contenente il passaporto, dà esclusivamente luogo ad un indennizzo pari a 50 euro che, previa presentazione di apposito reclamo, verrà corrisposto direttamente da Poste Italiane S.p.a. che gestisce la consegna a domicilio. Tale servizio è facoltativo e sarà operativo decorsi 45 giorni dall'entrata in vigore del decreto anzidetto.

Il successo dei distributori automatici

"Boom di distributori automatici, uno ogni 25 abitanti". Lo scrive *la Repubblica* del 17.10.'12, evidenziando come ormai questi apparecchi siano diffusi ovunque e vendano un po' di tutto: dai pasti pronti alle bevande, dagli *snack* ai gelati, dai film ai gioielli, dai prodotti per l'igiene ai *gadget* tecnologici. Il tutto con ottimi risultati: il fatturato complessivo del settore nel 2011 è stato, infatti, superiore ai 2 miliardi e mezzo di euro, con un incremento del 2,3% rispetto all'anno precedente.

"Circolare perfetta", non si capisce nulla

"Quando (al Ministero) imparai a confezionare circolari incomprensibili". E' il titolo di un articolo pubblicato sul *Corriere della Sera* del 2.10.'12, nel quale un ex funzionario della Pubblica Amministrazione - oggi giornalista e scrittore - racconta il suo primo giorno di lavoro da impiegato ministeriale: un vecchio direttore lo chiamò e gli chiese di leggere una circolare esplicativa ancora in bozza. Il documento era incomprensibile, così tornando dal dirigente rispose balbettando: "Non ho capito niente". A questo punto si aspettava la reazione stizzita del direttore, che invece, tutto contento, esclamò: "Bene, allora è perfetta!". Col tempo - si legge nel pezzo giornalistico - il giovane (ingenuo) dipendente comprese il significato di quella risposta: "Le leggi non devono mai essere chiare, perché se lo sono, con la chiarezza forniamo potere a chi legge. Il Superiore Ministero deve mantenere la possibilità della interpretazione autentica".

Condominio, quando l'inquilino può impugnare

Le deliberazioni condominiali possono essere impugnate solo dai condòmini ma quando il loro argomento siano i servizi di riscaldamento e di condizionamento la facoltà in questione è attribuita a chi spetta decidere in materia e cioè agli inquilini.

CASSAZIONE, sent. 25.1.'12 n. 869.

Trentacinque anni di cause per un atto di compravendita

"Il mio è un caso di giustizia civile lentissima e farraginoso". Così inizia una lettera pubblicata da *Libero* il 23.6.'12, nella quale un lettore del giornale racconta l'odissea giudiziaria vissuta da lui e da suo fratello, intestatari - dal 1965 - di nove ettari di terreno a Pachino, un piccolo Comune in provincia di Siracusa; terre acquistate regolarmente ma che - per via di una serie di cause, la prima delle quali durata ben 35 anni e finalizzata a dimostrare la veridicità dell'atto di compravendita (alla fine, riconosciuta) - hanno fatto spendere loro un mare di tempo e di soldi. La lettera racconta minuziosamente tutti i fatti accaduti negli anni per poi concludersi con questa, amara, considerazione: "Chi mai ci risarcirà del tempo e del denaro speso inutilmente in tanti anni? E poi fantastichiamo anche che dall'estero dovrebbero venire in Italia ad investire?".

CONTINUA DA PAGINA 16

Bisogna cambiare radicalmente strada

di Vincenzo Nasini

ché, anzi, l'accordo territoriale intervenuto tra le associazioni della proprietà e dei conduttori, viene ad essere profondamente snaturato, per effetto della modifica, in corsa, delle condizioni esistenti al momento della stipulazione. Per aggiungere ingiustizia a ingiustizia, l'IMU non è neppure deducibile dall'IRPEF con la conseguenza che si arriva al punto di pagare l'imposta sull'imposta, con profili evidenti di incostituzionalità. E a tutto ciò si aggiunge il fatto che gli effetti della crisi economica generale si riverberano in modo sensibile anche nei rapporti che interessano la proprietà. In primo luogo si manifesta in modo sempre più pesante il fenomeno della forte morosità nei condomini, aggravata dalla sempre più rilevante pressione costituita dagli oneri che gravano sulle parti e sui servizi comuni. La morosità interessa anche le locazioni: va anzi rilevato che, mentre stanno praticamente scomparendo gli sfratti per finita locazione, sono invece in considerevole aumento le procedure per morosità.

Rebus sic stantibus, si profila all'orizzonte uno scenario che definire preoccupante è un eufemismo: se è vero che il fabbisogno per i servizi essenziali è quello indicato dal Comune e se è vero che per coprire tale fabbisogno l'unico rimedio è tassare in questa misura insopportabile soggetti che sono già colpiti da oneri e spese di ogni genere, cosa succederà nel momento in cui i loro redditi da lavoro e da pensione, assottigliati ed erosi, non saranno più sufficienti per pagare né le rate del mutuo, né le spese condominiali, né, infine, le imposte?

La risposta è una sola: *bisogna cambiare radicalmente strada*, poiché non è possibile pensare di affrontare i problemi seguendo sempre la solita facile via di colpire gli immobili, una scelta che certo non richiede particolare acume finanziario, e che chiunque, senza conoscenze pur elementari di economia e finanza, è in grado di effettuare.

E' necessario approntare finalmente una politica della casa impronata su scelte capaci di imprimere una svolta decisiva, disegnando e realizzando un progetto coerente e coordinato a livello nazionale, regionale e locale, che possa dare impulso a un settore fondamentale per la nostra economia come quello immobiliare.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e mozioni di nostro interesse

Proviene dai deputati De Angelis e Saltamartini (PdL) una proposta di legge riguardante la gestione e la dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali privati.

Il deputato Oliveri (Misto) ha depositato una proposta di legge nella quale sono previste disposizioni per la certificazione della qualità degli immobili da parte dei Comuni.

Con un'interrogazione parlamentare rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze, il deputato Lucà (Pd) sollecita il Governo a prevedere che i Comuni che hanno - prima dell'entrata in vigore del decreto "Salva Italia", istitutivo dell'Imu sperimentale - deliberato aliquote agevolate dell'Ici per promuovere le locazioni sulla base degli Accordi fra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, possano anche definire aliquote particolari in materia di Imu, in modo da rispettare gli impegni precedentemente assunti, facendo inoltre sì che dette aliquote particolari rimangano in vigore fino alla scadenza dei contratti di locazione sopracitati.

Quattro distinte mozioni, provenienti rispettivamente da deputati dei Gruppi parlamentari dell'Italia dei valori, del Partito democratico, del Popolo della libertà e dell'Unione di centro, impegnano il Governo, tra l'altro, ad assumere iniziative per: chiarire il quadro normativo che regola il processo di alienazione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e dei vari enti previdenziali privatizzati; intervenire per garantire agli inquilini tutele e garanzie di controllo sui prezzi di vendita da parte degli enti e sull'entità dei canoni di locazione in fase di rinnovo; impartire precise disposizioni, per quanto riguarda gli enti pubblici, affinché nelle more dei provvedimenti da assumere venga differita l'esecuzione degli sfratti o degli sgomberi pendenti nelle aree urbane e la sospensione delle aste riguardanti le unità immobiliari ad uso residenziale che non risultino effettivamente libere.

Disposizioni in materia di riutilizzo da parte degli enti locali di immobili abbandonati sono contenute in un disegno di legge della senatrice Poli Bortone (Cn).

Il senatore Castro (PdL) è il primo firmatario di un disegno di legge recante disposizioni in materia di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali privatizzati.

Una delega al Governo per la tutela degli acquirenti sugli immobili in costruzione è il tema di un disegno di legge del senatore Morra (PdL).

I senatori Pedica e Belisario (Idv) sollevano, in un'interrogazione al Presidente del Consiglio, la questione dell'azzeramento, per l'anno 2012, del fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, sollecitando il Governo ad assumere iniziative normative per il ripristino dei relativi stanziamenti.

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal testo "Ritornare al capitalismo per evitare la crisi", di Pascal Salin, ed. Rubbettino.

Immoralità di Stato

Se si osservano correttamente le regole del gioco di un sistema capitalista si rispetta la morale. Nel momento in cui lo Stato interviene, siamo nel campo dell'immoralità perché siamo nel campo della coercizione, che permette di attentare ai diritti legittimi altrui. La crisi ne è una dimostrazione impressionante.

Pascal Salin

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 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 settembre	2011 - settembre	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 aprile	2011 - aprile	2012	3,7 %
Variazione maggio	2011 - maggio	2012	3,5 %
Variazione giugno	2011 - giugno	2012	3,6 %
Variazione luglio	2011 - luglio	2012	3,6 %
Variazione agosto	2011 - agosto	2012	3,3 %
Variazione settembre	2011 - settembre	2012	3,4 %

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



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

Anno 22
Numero 10

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza
Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
l' 8 novembre 2012

Il numero di ottobre 2012 è stato postalizzato il 22.10.2012