



All'interno

- È LEGGE LA RIFORMA DEL CONDOMINIO (pag. 7)
- RINNOVATO IL CONTRATTO PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI (pag. 3)
- Dichiarazione IMU, le regole principali (pag. 8)
- L'immobiliare non è una variabile indipendente del sistema economico (pag. 11)
- Qualche domanda a Bersani (pag. 11)
- La modifica del canone commerciale (pag. 12)
- Tassa sul mattone, sondaggio *Casa24 Plus* (pag. 13)
- IMU, aree fabbricabili e delibere dei Comuni sui valori (pag. 14)
- C'è un disegno dietro l'attacco fiscale agli immobili (pag. 14)
- L'inganno della patrimoniale e l'aggancio di Obama ai redditi (pag. 14)
- No all'evasione, ma il Fisco deve essere onesto (pag. 15)

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 internazionale dei Paesi sviluppati, era infondata



AUGURI DI
BUONE FESTE

(per quanto consentito
dai tempi che corrono)

Il Presidente dal Sottosegretario Ceriani

Il Presidente confederale – che era accompagnato dal Segretario generale – ha incontrato al Ministero dell'economia e delle finanze il Sottosegretario Ceriani. Alla Camera dei deputati è intervenuto alla presentazione del volume "Meuccio Ruini – Inventario analitico dell'archivio – Bibliografia degli scritti, 1895-2010". Al Centro congressi Montecitorio ha partecipato all'incontro "Premio Vincenzo Dona, Voce dei consumatori 2012". Alla Camera dei deputati, il Presidente è pure intervenuto all'Audizione della Confedilizia sulla cedolare secca (Commissione Finanze), insieme al Segretario generale e all'avv. Gagliani Caputo della Sede centrale. Ha anche presieduto la Conferenza dei Presidenti delle Federazioni regionali della Confedilizia.

Sempre a Roma, Sforza Fogliani ha partecipato all'Assemblea nazionale della CNA, all'assemblea per la ricorrenza dei 60 anni dalla fondazione dell'AGCI – Associazione generale cooperative italiane e alla celebrazione della Giornata mondiale del risparmio ("La sfida della ripresa poggia sul risparmio"). È intervenuto alla presentazione del volume di Angelo Paoluzzi "Voci di carta dall'universo della stampa cattolica" tenutasi alla Libreria Editrice Vaticana e, a Propaganda Fide, all'incontro con Enzo Romeo, responsabile redazione esteri del TG2.

IMU, il troppo stroppia...



da Corriere della Sera, 7.11.'12

Da noi gli immobili sono tassati di più, c'è la prova del nove

Come noto, il decreto cosiddetto "Salva Italia" (d.l. n. 201/11) ha istituito, oltre all'Imu, anche l'Ivie, l'imposta sul valore degli immobili situati all'estero.

L'imposta è dovuta nella misura del 7,6 per mille del valore degli immobili. E il valore è costituito "dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti" e, in mancanza, "secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile". Per gli immobili situati in Paesi dell'Unione europea o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo "che garantiscono un adeguato scambio di informazioni", il valore è quello catastale "come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura patrimoniale o reddituale" o, in mancanza, quello di mercato di cui sopra.

Ebbene, la legge prevede che dall'imposta dovuta "si deduce, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile".

Il modo con cui è stata scritta la disposizione tradisce il pensiero dell'autore: essendo scontato che all'estero le patrimoniali come l'Ivie (e come l'Imu) siano meno elevate, è evidente che l'ammontare delle stesse andrà sottratto a quello da versare in Italia.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Gip e Gup

Gip e Gup sono due abbreviazioni che vengono utilizzate di frequente dagli organi di informazione. Il Gip è il giudice delle indagini preliminari; il Gup è il giudice dell'udienza preliminare. Il primo interviene nella fase delle indagini, quale garante della loro legittimità relativamente agli atti compiuti dal Pubblico Ministero e dalla polizia giudiziaria. Il secondo interviene alla fine della fase investigativa ed è la figura preposta a decidere sulla richiesta del Pubblico Ministero di rinviare a giudizio l'indagato.

Riunita la Conferenza dei Presidenti di Federazione

Si è svolta a Roma una riunione della Conferenza dei Presidenti delle Federazioni regionali della Confedilizia, alla quale hanno partecipato anche il Presidente confederale e il Segretario generale.

L'incontro si è incentrato su una relazione dell'arch. Paolo Pietrolucci in qualità di delegato del Presidente per il coordinamento e collegamento delle attività delle Federazioni regionali e interregionali nonché per un più efficiente collegamento delle stesse con gli organi centrali della Confedilizia.

IN G.U.

Norme anticorruzione

È stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 15.11.'12, n. 265, la legge 6.11.'12, n. 190 contenente disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione.

Periodo di vigenza dell'ora legale 2013

È stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 14.11.'12, n. 266, il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 18.9.'12 con il quale è stato determinato dalle ore due di domenica 31.5.'13 alle ore tre (legali) di domenica 27.10.'13 il periodo di vigenza dell'ora legale, per l'anno 2013.

Cittadini europei, diritto di iniziativa

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.p.r. 18.10.'12, n. 193, di approvazione del "regolamento concernente le modalità di attuazione del regolamento (UE) n. 211/2011 riguardante l'iniziativa dei cittadini".

Il diritto d'iniziativa dei cittadini consente ai cittadini europei di prendere direttamente parte all'elaborazione delle politiche dell'UE, invitando la Commissione europea a presentare una proposta legislativa su questioni per le quali l'UE ha la competenza a legiferare (agricoltura, ambiente, trasporti ecc.).

Per lanciare un'iniziativa dei cittadini occorre costituire un comitato composto da almeno 7 cittadini dell'UE residenti in almeno 7 diversi Stati membri. Coloro che costituiscono il comitato devono aver raggiunto l'età con la quale acquisiscono il diritto di voto per le elezioni al Parlamento europeo. Le iniziative possono essere promosse e sostenute, purché in piena trasparenza, da organizzazioni, che però non possono gestirle direttamente.

Per tutti i dettagli è possibile consultare il sito della Commissione all'indirizzo:

<http://ec.europa.eu/citizens-initiative/public/welcome?lg=it>

Radio, addio alle interferenze

Alcune tra le più importanti realtà radiofoniche private nazionali hanno costituito il Club Dab Italia, che tragherà il nostro Paese al segnale digitale radiofonico. Con grande ritardo rispetto alla trasmissione televisiva (il provvedimento che disciplina il settore è del 2005), la Dab è riuscita ad ottenere l'autorizzazione per realizzare la prima rete nazionale in tecnica digitale.

Il progetto è iniziato in via sperimentale in Trentino Alto Adige e, nei prossimi mesi, si espanderà su altre regioni. I radioascoltatori che vorranno captare il nuovo segnale digitale, che resta stabile ovunque sul territorio senza subire quindi le fastidiose interferenze del sistema tradizionale, dovranno sostituire gli apparecchi riceventi in quanto la trasmissione del nuovo segnale consente di trasmettere anche immagini e testi.

Ancora una volta la libera iniziativa privata aiuta l'innovazione tecnologica del nostro Paese.

Per aggiornamenti sull'argomento: www.dab.it.

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

DOVE IL FISCO È CIVILE

Alberto Alesina (ben noto studioso, firmatario - spesso - di articoli a 4 mani con un altro editorialista del *Corriere*, Giavazzi) ha scritto su *L'Espresso* (26 luglio '12) che per la sua casa a Boston riceve ogni tre mesi a casa un foglio (che gli spedisce l'esattore, un privato) con scritta la cifra che deve pagare e con allegata una busta già intestata per il Comune. Lui compila un assegno, lo infila nella busta, attacca il francobollo da 17 centesimi e spedisce il plico per posta normale. Il tutto, in circa dieci secondi netti. E Alesina aggiunge: è una cifra superiore a quella italiana (ma in compenso paga molte meno imposte sul reddito), gli assegni che vengono per questa stessa ragione inviati da altri contribuenti sono di molte migliaia di dollari, ma in 25 anni non è mai successo niente.

Lasciamo stare quest'ultimo aspetto (che è un aspetto non fiscale, ma di controllo della criminalità, e relativa - al posto del nostro buonismo - repressione). Ma, per il resto, facciamo il confronto con il nostro Fisco: che, per l'Imu, richiede persino che facciamo i conti di quanto spetta allo Stato e di quanto spetta al Comune e che - se si sceglie di usare il bollettino postale - se ne deve compilare uno per ogni Comune in cui si possiede un immobile, a parte - e questo per ogni forma di pagamento - il procurarsi le aliquote (con slalom vari fra agevolazioni ed altro), magari su internet (se il Comune ha avuto "la bontà" di renderle note sul proprio sito, e di renderle note in modo - e non è sempre così - completo e, soprattutto, intellegibile).

Calcoli complicati dunque (e le complicazioni sono la prima e più sicura strada per favorire la corruzione), fastidi - se non si è iscritti alla Confedilizia - a non finire, e costi maggiorati.

I principii di Adamo Smith sulle imposte (che devono - diceva il grande economista - essere leggere e facili da pagare, fra l'altro) sono già andati a farsi benedire da un pezzo. Ma al punto al quale si è arrivati con l'Imu dei "tecnici", non si era mai arrivati. Per pesantezza, e complicazioni. Da vero Fisco incivile.

IL LIBRO DELLA NOSTRA PRIMA PAGINA

La tassazione degli immobili in Italia prima del Governo Monti non era anomala nel confronto internazionale

E' stata presentata a Roma, nel corso di una conferenza stampa svoltasi alla presenza di numerosi giornalisti e di esponenti dei quadri dirigenti della Confedilizia, la pubblicazione - curata da Francesco Forte, Domenico Guardabascio e Loana Jack - "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 internazionale dei Paesi sviluppati, era infondata" (pubblicazione la cui copertina è riportata in prima pagina).

La pubblicazione - che è stata illustrata attraverso la proiezione di numerose slide, presenti sul sito Internet confederale unitamente al testo integrale del volume - dimostra la tesi di cui al sommario del titolo della stessa attraverso l'analisi dei dati forniti dai maggiori istituti internazionali.

In apertura della presentazione, il Presidente confederale ha rilevato che "rivedere oggi la tassazione della proprietà immobiliare è un atto di giustizia prima ancora che di equità. E' in ogni caso un atto di buongoverno a proposito della locazione, la cui smodata fiscalità porta giorno dopo giorno allo spegnimento dell'affitto legale, con conseguenze sociali che già cominciano ad appalesarsi in tutta la loro drammaticità e che ben presto lo Stato e i Comuni - corresponsabili primi di questa situazione a causa delle aliquote Imu dagli stessi fissate per le locazioni - dovranno affrontare". Il Presidente confederale ha detto ancora: "Il rilancio dell'affitto è un'esigenza sociale. E solo un fisco incivile può fare

leva su una tassazione sganciata dal reddito che i beni producono. La politica di puntare, per la crescita, sugli sgravi fiscali alle sole imprese, è fallimentare: un Paese o cresce tutto o non cresce. Anche la discriminazione della proprietà diffusa (colpita da una tassazione senza pari) rispetto ai fondi immobiliari ed alle società quotate (che godono di agevolazioni fiscali per 500 milioni) è solo fonte di distorsioni che causano al sistema effetti recessivi".



IMPORTANTE

Rinnovato il Contratto per i dipendenti da proprietari di fabbricati

E' stato rinnovato - con validità dall'1.1.'15 (salvo diverse decorrenze previste per i singoli istituti) al 31.12.'14 - il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati che da più di cinquant'anni la Confedilizia stipula - per la proprietà edilizia - con i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uilucis-Uil, in rappresentanza dei lavoratori. Contratto che riguarda i portieri, gli addetti alle pulizie e gli altri dipendenti da proprietari di fabbricati.

La maggiore novità del nuovo Contratto è l'istituzione della figura di una sorta di "assistente familiare". Si tratta, in particolare, di lavoratori che svolgeranno - in appositi spazi condominiali (se autorizzati) o all'interno della propria abitazione (se interna al condominio) ovvero nelle proprietà esclusive di uno o più condòmini - servizi per la prima infanzia o per persone anziane autosufficienti, in favore dei condòmini o di una parte di essi. Nel Ccnl viene precisato che coloro che usufruiranno di tale servizio se ne assumeranno le relative spese. La nuova figura si aggiunge a quella dell'assistente condominiale, chiamato a compiti di natura diversa, come il disbrigo di pratiche amministrative, anche attraverso strumenti informatici.

Fra le altre novità si segnala poi l'abbassamento, nel part-time, del limite minimo delle ore lavorative dei portieri con alloggio e senza alloggio, che passa così - rispettivamente - da 24 a 20 ore e da 20 a 16 ore, fermi gli altri casi specifici previsti nel contratto.

I ritocchi nelle retribuzioni concordati sterilizzano l'aumento del costo della vita. Gli arretrati, relativi agli anni 2011 e 2012, verranno corrisposti in due tranches (di pari importo e detratto quanto eventualmente già anticipato dal datore di lavoro a titolo di indennità di vacanza contrattuale) nei mesi di febbraio e di agosto 2013.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali della Confedilizia (alle quali la Segreteria generale ha già inviato una Circolare al proposito).

Le famiglie italiane e il mercato immobiliare

L'Indagine Tecnoborsa 2012 sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare approfondisce il tema dell'intermediazione immobiliare e della valutazione e mette in evidenza che il ricorso ai canali di intermediazione da parte di chi ha comprato un bene nel biennio 2010-2011 ha subito un lieve incremento - rispetto a quanto rilevato nelle due Indagini precedenti - pur nel calo sostanziale del volume di affari.

Infatti, il 50,3% delle famiglie che hanno acquistato o tentato di acquistare un immobile, nel biennio 2010-2011, sono ricorse all'aiuto di un'agenzia immobiliare e/o di altri consulenti per effettuare la transazione. Come sempre, l'agenzia immobiliare rimane il canale più utilizzato (45,2% di chi ha acquistato), seguita da un notevole distacco dal ricorso all'aiuto di altri consulenti (5%).

Per maggiori dettagli si può consultare il sito www.tecnoborsa.com.

AIDSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La dimora storica dell'ambasciatore degli Stati Uniti

Villa Taverna è da decenni la residenza dell'ambasciatore degli Stati Uniti a Roma. Col semplice titolo *Villa Taverna* l'editore Palombi pubblica un corposo volume, con testi di Ingrid Rowland e fotografie di Mario Guerra (pp. 166), che entra nella storia e nell'arte dell'importante dimora, passando minuziosamente nelle stanze, nei sotterranei, nei giardini.

L'abbattimento del 50% previsto dal nuovo tributo non compensa l'aumento della base imponibile

Doppia stretta sui beni storici

L'Imu e i redditi di locazione dicono addio al regime catastale di favore

da 24Ore, 12.11.'12

Sospensione concessione contributi

L'Adsi ha segnalato ai propri iscritti che una recente circolare del Ministero per i beni e le attività culturali (n. 560 dell'11.10.'12) - analizzando l'art. 1, comma 26, del decreto sulla *spending review* (n. 95/'12, come convertito), che prevede la sospensione sino al 31.12.'15 della concessione dei contributi previsti dagli articoli 35 e 37 del Codice dei beni culturali - ha precisato che le dichiarazioni di ammissibilità ai contributi rilasciate entro il 14.8.'12 saranno ritenute finanziabili nei tempi consentiti dalle risorse disponibili.



UIPI

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

Nuovo logo dell'UIPI
in occasione del 90° anniversario

Nel settembre del 1978, in Spagna, durante il Congresso internazionale di Torremolinos, il Comitato esecutivo dell'Uiipi deliberò di adottare un logo che rappresentasse l'Unione. Trentaquattro anni dopo, a seguito di un lungo confronto e di una approfondita riflessione, l'esecutivo ha deciso di adottare dal 2013, anno nel quale ricorrerà il 90° anniversario dell'organizzazione, una nuova immagine iconica.



Il restyling del logo è stato pensato per trasmettere un chiaro messaggio su chi sia e cosa rappresenti l'Uiipi. Il grande triangolo (blu) posto sopra le iniziali dell'Unione rappresenta graficamente un tetto di una abitazione e, allo stesso tempo, un ombrello sotto il quale confluiscono tutte le organizzazioni nazionali della proprietà immobiliare.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Vendita a familiari conviventi

In tema di edilizia residenziale e pubblica, la violazione del divieto di alienazione, di cui all'art. 1, comma 20, della legge 24 dicembre 1995, n. 560, determina la nullità per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto sia nei confronti dell'ente gestore dell'alloggio che delle parti contraenti, anche nel caso in cui gli acquirenti siano familiari conviventi con l'assegnatario, trattandosi di divieto assoluto e disciplinato da norma imperativa, che non prevede eccezioni, deroghe o limitazioni e che persegue il fine di impedire gli atti speculativi e di garantire il conseguimento dello scopo proprio della destinazione di tali alloggi al soddisfacimento dell'interesse all'abitazione degli assegnatari provvisti dei prescritti requisiti. Cass. civ., sez. III, 15 luglio 2011, n. 15676.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuove pubblicazioni scaricabili dal sito
della Direzione generale degli archivi

Dalla ricca banca dati presente sul sito Internet della Direzione generale degli archivi (www.archivi.beniculturali.it) è ora possibile scaricare gratuitamente, nella sezione *Biblioteca*, le seguenti opere:

"Il popolo al confino. La persecuzione fascista in Sicilia" a cura di Salvatore Carbone e Laura Grimaldi, prefazione di Sandro Pertini, Roma 1989, pp. 840;

"Il popolo al confino. La persecuzione fascista in Puglia", a cura di Katia Massara, prefazione di Michele Cifarelli, Roma 1991, tt. 2, pp. XII, 912;

"Direzione generale della pubblica sicurezza. La stampa italiana nella serie F.1 (1894-1926)", inventario a cura di Antonio Fiori, Roma 1995, pp. 268;

"Guida alle fonti per la storia del brigantaggio postunitario conservate negli Archivi di Stato", I. Roma 1999, pp. XXXVIII, 568.

Sempre dallo stesso sito, nella sezione *Saggi*, è possibile scaricare, tra gli altri, il volume "Francesco Crispi. Costruire lo Stato per dare forma alla Nazione", a cura di Aldo G. Ricci e Luisa Montevicchi, Roma 2009, pp. XII, 402.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

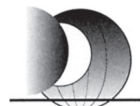
Assicurazione obbligatoria casalinghe:
entro il 31 gennaio, pagamento del premio

Entro giovedì 31.1.'15 deve essere pagato il premio annuale di 12,91 euro per l'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

Soggetti all'obbligo di iscrizione sono tutti coloro che: a) abbiano un'età compresa fra i 18 e i 65 anni; b) svolgano, in via non occasionale (abitualmente e sistematicamente, anche se non continuativamente), senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare e dell'ambiente domestico ove dimora lo stesso nucleo familiare; c) non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

Si ricorda che coloro che nel corso del 2015 matureranno i requisiti previsti dalla legge per l'iscrizione obbligatoria, dovranno, all'atto della maturazione dei requisiti medesimi, provvedere all'iscrizione tramite il pagamento del premio (sempre ed in ogni caso di euro 12,91) ovvero, se hanno diritto all'esenzione, tramite presentazione all'Inail della richiesta di iscrizione.

Ulteriori informazioni, quali i casi di esonero dal pagamento del premio annuo, il decalogo del risarcimento ecc., sono reperibili sul sito Internet della Confedilizia, nella sezione "casalinghe".



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Niente dichiarazione Imu per i rurali strumentali

Non è necessario presentare la dichiarazione Imu per i fabbricati rurali ad uso strumentale, considerato che, per legge, l'Agenzia del territorio rende disponibile ai Comuni, sul portale per i Comuni gestito dalla medesima Agenzia, e all'Agenzia delle entrate, le domande presentate per il riconoscimento dei requisiti di ruralità, al fine di agevolare le attività di verifica di rispettiva competenza.

In questi termini le istruzioni alla dichiarazione Imu, che aggiungono che quanto sopra vale anche per i fabbricati rurali iscritti al Catasto terreni.


ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

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

Scade giovedì 10.1.13 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al quarto trimestre 2012. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Tabella contributi lavoratori domestici: anno 2012

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

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

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

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

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

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

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

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


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

Prosegue la collaborazione Anbba-Homelidays

In seguito all'interesse riscontrato presso i propri associati, Anbba ha rinnovato fino al 31.3.13, la collaborazione con Homelidays gruppo HomeAway, che si è confermato un interessante strumento di promozione per ricevere prenotazioni a "tasso zero" ovvero senza il pagamento di alcun tipo di commissione.

Fondato in Francia nel 2001, Homelidays.com è il sito "esperto in Europa degli affitti di case vacanze tra privati": accessibile in 7 lingue e con oltre 85.000 offerte, in 100 Paesi di tutto il mondo, Homelidays.com vanta ben 216.000 visite al giorno, con una media di 19 richieste di prenotazione inoltrate ai membri proprietari ogni minuto.

Tutte le informazioni in merito, anche in ordine alla scontistica praticata, possono essere attinte dal sito dell'Anbba all'indirizzo www.anbba.it.


FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Protocollo contro le discriminazioni

L'Ufficio Nazionale Antidiscriminazioni Razziali della Presidenza del Consiglio dei Ministri (Unar) e la Fiaip hanno sottoscritto un protocollo di intesa volto alla prevenzione e al contrasto di ogni tipo di discriminazione nel settore immobiliare.

L'accordo, di durata biennale, prevede la realizzazione congiunta di iniziative di formazione, informazione e sensibilizzazione, rivolte tanto agli agenti immobiliari quanto alla clientela, finalizzate ad una migliore conoscenza degli strumenti normativi e di tutela, nonché all'emersione dei fenomeni di discriminazione legati alle procedure di compravendita o locazione di immobili.

Il Governo Monti, guerra al settore immobiliare

"Da più di un anno e mezzo il Governo Monti ha dichiarato guerra al settore immobiliare, penalizzando chi ha investito nella casa anche come bene rifugio. L'investimento nel mattone è stato scoraggiato nettamente dal Governo Monti a favore dell'investimento in prodotti finanziari. Le tasse sulla casa sono aumentate e hanno penalizzato, oltre che gli scambi immobiliari, il ceto medio e i piccoli risparmiatori".

Così Paolo Righi, Presidente nazionale Fiaip, intervenendo alla trasmissione "Salvadanaio" di Radio 24.


(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Media-conciliazione: necessario un maggior controllo sulle tariffe

A pochi giorni dalla sentenza della Corte costituzionale che ha dichiarato illegittima la normativa sulla conciliazione delle controversie civili, nella parte in cui ha previsto il carattere obbligatorio della mediazione, Domusconsumatori, associazione per la tutela di consumatori ed utenti, con un comunicato stampa si è appellata al Ministero della Giustizia affinché lo stesso eserciti un controllo più incisivo sul livello delle tariffe praticate dagli organismi di mediazione.

Secondo Domusconsumatori - che non ha preso né prende posizione in merito alla opportunità o meno del carattere obbligatorio della mediazione - un problema di grande rilievo che si è presentato in questo primo periodo di applicazione della nuova normativa è infatti quello dell'eccessiva onerosità delle tariffe che si è registrata in molti casi.

Quale che sia la connotazione futura della disciplina della mediazione, ciò che si rivela essenziale - a giudizio di Domusconsumatori - è che il ricorso a tale istituto da parte dei cittadini possa avvenire a costi supportabili, considerata anche la situazione di crisi che stiamo vivendo. Obiettivo che sarà possibile raggiungere solo attraverso un deciso intervento in tal senso da parte del Ministero della Giustizia.


ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convegno a Milano

Si è tenuto a Milano il convegno organizzato da Intesa San Paolo sul tema "Smart Building & Construction. Open Innovation Day".

L'amministratore delegato di Aspesi, avv. Federico Filippo Oriana, ha svolto la relazione conclusiva del convegno sul tema "L'innovazione come volano di crescita e rilancio del mercato immobiliare". La relazione è scaricabile dal sito di Aspesi.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Convegno a Vicenza

“I passaggi generazionali e la protezione del patrimonio utilizzi pratici del trust alla luce della giurisprudenza, della prassi e delle novità fiscali”.

Questo il titolo di un convegno organizzato da Assotruster e Confedilizia svoltosi a Vicenza, introdotto dai saluti del consigliere Assotruster nonché Presidente della Confedilizia di Rovigo, avv. Paolo Mercuri. Tra i relatori, il Presidente di Assotruster, avv. Andrea Moja.

IL PUNTO SU ...

Riscaldamento: il distacco di un condomino

Un'importante sentenza è stata pronunciata dalla Cassazione con riferimento all'ipotesi del distacco dell'unità immobiliare di proprietà del singolo condomino dall'impianto di riscaldamento centralizzato del condominio. Con la pronuncia n. 8750 del 31.5.'12 la Corte ha affermato che tra le spese indicate dall'art. 1104 c.c. soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono “*obligationes propter rem*” (obbligazioni che nascono dalla cosa) e per questo il condomino non può sottrarsi all'obbligo del loro pagamento, ai sensi dell'articolo 1118, comma 2, c.c., che invece, significativamente, nulla dispone per le spese relative al godimento delle cose comuni. Pertanto, nel caso di rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento (che è consentita purché ovviamente questo non ne sia pregiudicato) si ha il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1125, comma 2, c.c., dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; al contrario rimane l'obbligo di sostenere gli oneri dell'eventuale peso derivante dalle spese di gestione e di conservazione di tale servizio (poiché diversamente risulterebbe ingiustificatamente aggravata la posizione degli altri condomini, pur nella permanenza della proprietà comune dell'impianto stesso). Salvo diversa disposizione del regolamento condominiale, il condomino quindi, anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune ovvero abbia offerto la prova ovviamente che dal distacco non derivano né un aggravio di gestione né uno squilibrio termico, è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale.

Paolo Scalettari

Norme catastali sugli immobili

Centratissimo l'articolo di Piero Ostellino sul decreto ministeriale con cui lo Stato pretende di decidere se una casa è di lusso (*Corriere*, 24 novembre). Ma c'è di peggio. Ormai in tutte le leggi fiscali vengono sfavorevolmente considerati gli alloggi di categoria A1, battezzati semplicisticamente «di lusso» quando catastalmente sono invece solo «signorili». Con l'aggiunta che non si hanno neppure criteri uniformi per tutta Italia, essendo il Catasto basato sulla omogeneità delle categorie catastali di immobili presenti in una determinata zona. Con il risultato che Asti (76.534 abitanti) ha un solo immobile accatastato in A1 e Piacenza (103.206 abitanti) ne ha 226. Per non parlare di Venezia (270.884 abitanti), che ne ha appena due più di Piacenza: 228.

Alessandra Egidi
Ufficio stampa Confedilizia

da *Corriere della Sera*, 27.11.'12

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

INSTALLAZIONE ASCENSORE, LE REGOLE

Cass. 27.12.'11 n.28920
Pres. Triola – Est. Scalise

L'installazione dell'ascensore, rientrando fra le opere dirette a eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, comma 1, legge 3 marzo 1971 n. 118 e all'art. 1, comma 1, D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384, costituisce innovazione che, ai sensi dell'art. 2 L. 2 gennaio 1989 n. 13, è approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta rispettivamente dall'art. 1136, commi 2 e 3, c.c., dovendo, però, essere rispettati (in forza del comma 3 dell'art. 2, cit.) i limiti previsti dagli art. 1120 e 1121 c.c. Ne consegue che non può essere consentita quell'installazione che renda talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

PILLOLE DI SAGGEZZA (di grande attualità, purtroppo)

L'imposta straordinaria sul reddito è un congegno medio adatto a fornire entrate straordinarie al tesoro più dell'imposta straordinaria patrimoniale. È meglio attenta perché non dice bugie, laddove l'imposta straordinaria patrimoniale ne dice una assai grossa: che sia possibile ai contribuenti pagare in un anno una imposta superiore all'intero loro reddito.

Se si prevede che le imposte seguiranno sempre a crescere, che quelle straordinarie diventeranno ordinarie, che i centesimi addizionali diventeranno decimi, che i decimi diventeranno numeri interi e che nessuno li toglierà mai più, le conseguenze sono inevitabili: il disgusto dal produrre per consegnare altrui, sia pure all'erario, il prodotto del proprio lavoro e la difesa naturale con l'astuzia e la fiscale.

Uomini attivi e laboriosi e capaci a creare ricchezza sono numerosi in Italia. A metterli in valore urge abolire tutte le manomorte tributarie, urge non creare manomorte nuove, urge sostituire al barocco vigente imbroglio di balzelli multicolori, un sistema semplice chiaro, il quale sia di stimolo e non di remora a chi lavora e produce.

Oggi, la frode è provocata dalla legge.

Affinché i contribuenti siano onesti, fa d'uopo anzitutto sia onesto lo stato.

da “*L'imposta Patrimoniale*”
di Luigi Einaudi

Rito sommario e rito locatizio

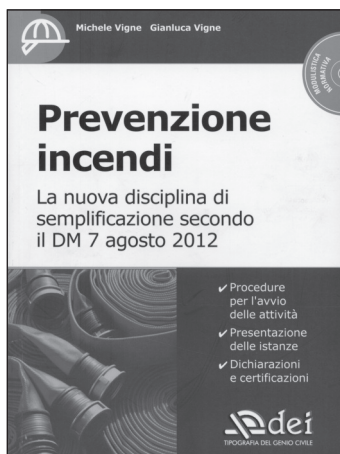
Il procedimento sommario di cognizione di cui agli artt. 702-bis e seguenti c.p.c. non si applica alle controversie in materia di lavoro e locazione.

E' quanto ha deciso la Corte d'appello di Lecce, in data 16.3.'11, precisando, altresì, che nel caso in cui il giudice di primo grado decida nel merito, invece di dichiarare inammissibile, una controversia di questo tipo introdotta erroneamente nelle forme del procedimento sommario, a tale dichiarazione di inammissibilità deve provvedere necessariamente il giudice d'appello.

Gli argomenti che i giudici salentini portano a sostegno della tesi dell'incompatibilità tra rito del lavoro e locatizio, da un lato, e procedimento sommario di cognizione, dall'altro, sono sostanzialmente tre. Anzitutto, il chiaro tenore letterale del testo normativo, segnatamente dell'art. 702-ter, che impone al giudice, il quale non ritenga ammissibile la sommaria istruzione del procedimento, la fissazione dell'udienza di cui all'art. 185 c.p.c.; disposizione, questa, propria – com'è noto – del rito ordinario. In secondo luogo, il regime delle preclusioni istruttorie: nel rito del lavoro e locatizio, infatti, sono individuabili specifiche preclusioni che maturano già al momento della costituzione delle parti; nel procedimento sommario, invece, tali preclusioni non si ravvisano. Infine, depono nel senso dell'incompatibilità per la Corte d'appello di Lecce la circostanza che il rito del lavoro è idoneo a soddisfare “esigenze di speditezza” nella trattazione delle controversie, “come e ancor più del procedimento ex art. 702-bis c.p.c.”.

Per completezza segnaliamo che nel senso dell'applicabilità del procedimento sommario di cognizione alle controversie in materia di lavoro e locazione si sono espressi, invece, il Tribunale di Lamezia Terme (cfr. *Cn* lug.'11) e il Tribunale di Napoli (cfr. *Cn* sett. '10).

SEGNALIAMO



Importante (ed esaustiva) pubblicazione (ed. Dei - Tipografia del Genio civile) sul tema di cui al titolo. Ne è coautore il Vicepresidente confederale Michele Vigne, membro dal 1986 - in rappresentanza della nostra Organizzazione - del Comitato centrale Tecnico Scientifico di Prevenzione Incendi del Ministero dell'Interno e Presidente del Comitato Tecnico europeo dell'UIPI (Union Internationale de la Propriété Immobilière). Coautore, Gianluca Vigne, amministratore delegato Areatecnica, società di ingegneria per le costruzioni.

Riforma del condominio, le iniziative per conoscerla

La Sede centrale ha invitato le Associazioni territoriali a sviluppare un'intensa azione ai fini della diffusione della conoscenza della legge di riforma del condominio.

Si susseguiranno, quindi, convegni ed incontri sia a carattere nazionale che a carattere locale.

Gli interessati sono invitati a consultare il sito Internet confederale e a tenersi in contatto con le Associazioni territoriali per ogni informativa su quanto dalle stesse programmato.

Prezzo del tempo

Questo è il ruolo del tasso d'interesse: esso rappresenta il prezzo a cui si acquista il tempo, vale a dire risorse correnti contro risorse future. Peraltro, prestando risorse, il prestatore sa di correre un rischio poiché il prenditore potrebbe non onorare i suoi impegni. Egli richiede dunque quello che si chiama un «premio al rischio», che è funzione della valutazione del rischio e che fa aumentare in egual misura il tasso d'interesse.

Pascal Salin

E' legge la riforma del condominio

Con l'approvazione - in sede deliberante - da parte della Commissione Giustizia del Senato, è divenuta legge la riforma della disciplina condominiale.

La riforma è intervenuta sia sulla disciplina contenuta nel codice civile e relative disposizioni di attuazione e transitorie sia in quella presente nelle leggi speciali. Per quanto riguarda, in particolare, il codice, la nuova legge ha:

- sostituito gli articoli 1117 (Parti comuni dell'edificio), 1118 (Diritti dei partecipanti sulle parti comuni), 1122 (Opere su parti di proprietà o uso individuale), 1129 (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore), 1130 (Attribuzioni dell'amministratore), 1134 (Gestione di iniziativa individuale), 1136 (Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni), 1137 (Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea);
- aggiunto gli articoli: 1117-bis (Ambito di applicabilità), 1117-ter (Modificazioni delle destinazioni d'uso), 1117-quater (Tutela delle destinazioni d'uso), 1122-bis (Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili), 1122-ter (Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni), 1130-bis (Rendiconto condominiale);
- modificato gli articoli 1119 (Indivisibilità), 1120 (Innovazioni), 1124 (Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori), 1131 (Rappresentanza), 1135 (Attribuzioni dell'assemblea dei condomini), 1138 (Regolamento di condominio).

Quanto alle disposizioni di attuazione e transitorie, sono stati: sostituiti gli articoli 63, 64, 67, 68, 69 e 70; aggiunti gli articoli 71-bis, 71-ter, 71-quater e 155-bis; modificato l'articolo 66.

La legge entrerà in vigore dopo sei mesi dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Sul sito confederale è presente la disciplina del condominio come modificata dalla legge di riforma, unitamente ad ulteriore materiale di utilità pratica, fra cui l'elenco dei delitti, previsti dal codice penale, la condanna per i quali preclude l'esercizio dell'attività di amministratore *ex art. 71-bis* del testo di riforma del condominio.

RIFORMA DEL CONDOMINIO: SOLO UN RESTYLING, MA POTEVA ANDARE PEGGIO...

di

Vincenzo Nasini

Responsabile Coordinamento Condominiale Confedilizia

La riforma del condominio è stata approvata ed è legge dello Stato anche se non entrerà in vigore nei tempi consueti, ma solo dopo sei mesi dalla sua pubblicazione.

Esaminando il testo licenziato v'è da chiedersi: si poteva fare di più? La risposta è: certamente sì.

Si sarebbe potuto cogliere l'occasione che si presentava di dar vita a un istituto davvero nuovo, di concezione moderna e soprattutto conforme alle normative vigenti negli altri Paesi dell'Unione Europea e fare del condominio un soggetto di diritti autonomo, distinto dalle persone fisiche dei condomini, dotato di una soggettività, sia pur limitata agli atti di gestione delle parti comuni e ai rapporti con i terzi creditori e fornitori del condominio, che del resto esiste già nei fatti e persino tra le righe della stessa normativa approvata.

Certo si sarebbe dovuto costruire poi attorno a tale innovazione un impianto normativo concepito su basi e schemi diversi da quelli ai quali siamo tutti legati da ormai settant'anni e dai quali siamo inevitabilmente condizionati.

Eppure una siffatta scelta avrebbe consentito di risolvere in un colpo molte problematiche connesse alla figura dell'amministratore che ne avrebbe tratto vantaggio, alla sua legittimazione attiva e passiva, i cui limiti sono spesso oggetto di discussione nelle aule di giustizia anche e soprattutto dopo la nota sentenza delle sezioni unite.

Ne avrebbe tratto giovamento il condominio che sarebbe così definitivamente uscito da quel limbo nel quale la dottrina e la giurisprudenza, qualificandolo come "ente di gestione" sono state costrette a relegarlo in assenza di soluzioni giuridiche diverse.

E invece, in questo limbo continuerà a rimanere, rendendo necessario arrampicarsi sugli specchi per affrontare, nella prassi quotidiana, questioni che avrebbero potuto invece essere facilmente risolte con la soluzione indicata.

Basti pensare alla recente risoluzione dell'Agenzia delle Entrate che, stante la mancanza di capacità giuridica in capo al condominio, ha dovuto ricorrere, con un volo di fantasia che lascia francamente perplessi, all'individuazione di una società di fatto tra i condomini promotori dell'installazione di pannelli fotovoltaici per finalità fiscali connesse ai pagamenti da parte del Gestore.

In realtà, considerazioni giuridiche di natura formalistica hanno messo in ombra la circostanza che il legislatore, nel rispetto dei principi costituzionali, può disciplinare liberamente un istituto anche in modo radicalmente nuovo e anche uscendo dagli schemi della tradizione fino a quel momento utilizzati.

Ma tant'è, questo è il prodotto finale di anni di lavori parlamentari su disegni di legge reiteratamente proposti, ripresentati più volte e modificati spesso in funzione di influenze di gruppi di pressione portatori di interessi talvolta estranei alle esigenze di rinnovamento, dopo settant'anni di disciplina codicistica, di un istituto che interessa praticamente l'intera popolazione del Paese.

Ne è nato un prodotto che potremmo definire il risultato di un'operazione di restyling dell'istituto che si è limitato a recepire la pluriennale elaborazione di una giurisprudenza che ha svolto in questa materia regolata da poche norme e da una infinità di pronunce, un'attività di supplenza di un legislatore inerte.

Diciamo subito che, alla fine, avrebbe potuto anche andare peggio poiché durante il lungo iter dei lavori sono state eliminate, grazie all'intervento provvidenziale della Confedilizia, di Gesticond e di poche altre associazioni, numerose norme la cui approvazione sarebbe stata esiziale e fonte di danni gravi sia per la proprietà che per gli stessi amministratori.

Lorsque le bâtiment va, tout va

Martin Nadaud

politico francese di fine '800

Dichiarazione Imu, le regole principali

Vediamo – attraverso le istruzioni al modello approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze (cfr. *Cn* nov. '12), disponibile sul sito Internet della Confedilizia – le regole principali relative alla dichiarazione dell'Imu.

Casi in cui bisogna presentare la dichiarazione

La dichiarazione deve essere presentata quando:

a) gli immobili godono di riduzioni di imposta

Rientrano in questa categoria i seguenti casi:

- fabbricati dichiarati inabitabili o di fatto non utilizzati, nel caso in cui si perda il diritto alla riduzione della base imponibile
- fabbricati di interesse storico-artistico

Considerato che – per legge – mantengono la loro validità le dichiarazioni presentate ai fini Ici, deve ritenersi che l'obbligo ai fini Imu riguarda solo gli immobili che siano riconosciuti di interesse storico-artistico dall'1.1.'12.

- immobili per i quali il Comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota ai sensi dell'art. 15, comma 9, del d.l. n. 201/'11 (come convertito)
- Tra questi ultimi rientrano gli immobili locati (per i quali, come noto, i Comuni possono ridurre l'aliquota di base fino al 4 per mille). Ma in merito a questa fattispecie, le istruzioni precisano che la dichiarazione non deve essere presentata in presenza di contratti di locazione registrati a partire dall'1.7.'10 poiché, da tale data, al momento della registrazione devono essere comunicati all'Agenzia delle entrate anche i dati catastali dell'immobile.

Per i contratti registrati prima dell'1.7.'10, l'obbligo di presentare la dichiarazione sussiste a meno che i dati catastali dell'immobile non siano stati comunicati al momento della cessazione, della risoluzione o della proroga del contratto.

Inoltre, la dichiarazione non deve essere presentata se il Comune ha previsto, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta, specifiche modalità per il riconoscimento dell'agevolazione "consistenti nell'assolvimento, da parte del contribuente, di particolari adempimenti formali e, comunque, non onerosi, quali, ad esempio, la consegna del contratto di locazione o la presentazione di un'autocertificazione".

- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (cosiddetti "beni merce"), per i quali il Comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota

- i terreni agricoli e quelli non coltivati posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola

b) il Comune non è "comunque" in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria

Rientrano in questa categoria i seguenti casi:

- l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria
- l'immobile è stato oggetto di una concessione amministrativa su aree demaniali
- l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto a oggetto un'area fabbricabile
- il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile
- l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato
- l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa, in via provvisoria
- l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio
- l'immobile è stato concesso in locazione dagli Istituti autonomi per le case popolari e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le medesime finalità
- particolari categorie di immobili esenti
- l'immobile ha perso o acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'Imu
- fabbricato classificabile nel gruppo D, non iscritto in Catasto, o iscritto senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato
- è intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto, non dichiarata in Catasto
- è intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfi-

teusi o superficie non dichiarata in Catasto o dipendente da atto non telematizzato

- le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2, del codice civile (locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditori e per altri simili servizi in comune) sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile
- l'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale (multiproprietà)
- l'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione
- si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto della legge

Per gli immobili adibiti ad abitazione principale, loro pertinenze e per i fabbricati rurali ad uso strumentale, non vi è obbligo di dichiarazione.

A chi va presentata

La dichiarazione deve essere presentata al Comune nel cui territorio è ubicato l'immobile.

Se gli immobili sono ubicati in più Comuni devono essere compilate tante dichiarazioni per quanti sono i Comuni (in ciascuna di esse, naturalmente, verranno indicati i soli immobili situati nel territorio del Comune al quale la dichiarazione viene inviata).

Se l'immobile insiste su territori di Comuni diversi, non essendovi più la norma che, ai fini Ici, prevedeva che l'imposta era dovuta al Comune per l'immobile la cui superficie insisteva interamente o prevalentemente, sul territorio del Comune stesso, "si deve concludere – rilevano le istruzioni – che la dichiarazione Imu deve essere presentata ai Comuni sui cui territori insiste l'immobile". Le conseguenze

SEGUE IN ULTIMA

LOCAZIONE IN PILLOLE

La ripartizione degli oneri accessori

Come ripartire le spese tra locatore e conduttore? La Confedilizia e i sindacati Sunia-Sicet-Uniat hanno concordato una "Tabella oneri accessori" che prevede svariate voci, indicando a chi competano. La Tabella è stata ufficializzata dal d.m. 30.12.'02 (disciplinante gli Accordi territoriali fra organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquinato), che l'ha indicata nell'art. 4 e integralmente riportata come allegato G. Per le voci non considerate, si fa riferimento alle leggi vigenti e agli usi locali (è il caso del compenso per l'amministratore condominiale, variamente disciplinato, quanto a ripartizione locatore-conduttore, nelle diverse zone).

CONDOMINIO IN PILLOLE

Il regolamento condominiale

Si può dire che ciascun condominio sia retto parimenti dalla disciplina codicistica (di natura suppletiva, peraltro, salvo le norme inderogabili anche del regolamento) e dal regolamento. Ovviamente, se la prima è identica per tutti i condomini, la larga maggioranza dei condomini possiede invece un proprio regolamento che, secondo l'art. 1138 cod. civ., deve normare: uso delle cose comuni, ripartizione delle spese, tutela del decoro dell'edificio e amministrazione. Perché non tutti i condomini sono provvisti di regolamento? Perché l'obbligo di dotarsene riguarda gli edifici con più di dieci condòmini.

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

Lo Stato si tratta bene (e non si applica le riduzioni dei canoni, ma si applica le agevolazioni Siiq eccome...)

L'art. 5, comma 8, del decreto sulla *spending review* (n. 95/'12, come convertito, su cui cfr. *Cn* sett. '12) dispone che le norme sulla riduzione per legge dei canoni di locazione e sul blocco degli aggiornamenti per i contratti di locazione relativi ad immobili concessi in locazione alla Pubblica Amministrazione, non si applichino ai fondi comuni di investimento immobiliare promossi dal Ministero dell'economia e delle finanze (istituiti conferendo o trasferendo immobili non residenziali dello Stato, dell'Amministrazione autonoma dei Monopoli di Stato e degli enti pubblici non territoriali).

L'art. 5, comma 15, dello stesso provvedimento prevede l'applicazione delle norme fiscali sulle Siiq – fortemente agevolative – a "società, consorzi o fondi immobiliari" promossi dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio "per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni, Stato e degli Enti vigilati dagli stessi, nonché dei diritti reali relativi ai beni immobili, anche demaniali".

La "morale" da trarre dalle due informazioni di cui sopra è molto semplice: quello che va bene per i comuni cittadini non va bene per lo Stato. Il risultato distorsivo del mercato di siffatte norme, è poi di tutta evidenza.

Credito e bacchetta magica

Mentre gli Stati, i sistemi sanitari, i sistemi pensionistici e gli enti locali si accaniscono a distruggere il risparmio, ci sono individui che lavorano, che progettano, che innovano e che inventano il futuro. Ma per mettere in moto il prodotto della loro mente, hanno bisogno di risparmio, hanno bisogno di finanziamento. Ora, il risparmio manca. Allora, come una fata buona munita della sua bacchetta magica, appare lo Stato, come salvatore di ciò che ha distrutto, e proclama che non c'è niente di più facile che fabbricare risparmio, ma che esso è l'unico a poter fare questo magnifico gioco di prestigio. La sua bacchetta magica è il controllo della creazione monetaria, la creazione di credito *ex nihilo*. In quanto responsabile – si dovrebbe piuttosto dire «irresponsabile» – della politica monetaria, la banca centrale può decidere di attuare una politica monetaria espansiva che si accompagna necessariamente a una concessione di crediti e a una diminuzione del tasso d'interesse.

Pascal Salin

CONFEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CODICE LOCAZIONE

Questo volume curato da due noti studiosi, Vincenzo Cuffaro e Fabio Padovini, esce nell'ambito del "Codice commentato di locazione e condominio" diretto da S. Patti, a costituire la parte del citato Codice dedicata alla locazione. La collana è quella dei Codici ipertestuali, di G. Bonilini e M. Confortini.

Come dicono i curatori, la terza edizione del fortunato volume in rassegna trova giustificazione nell'avvertita (dai pratici) necessità di un continuo confronto con l'esperienza giurisprudenziale e con il dato legislativo (recentemente innovato, nell'art. 27 e nella normativa sulle locazioni per finalità turistiche).

DOPO LA RIFORMA DEL CONDOMINIO, CHI POTRÀ FARE L'AMMINISTRATORE

1) Amministratore professionale (o, comunque, non del proprio condominio)

Potranno svolgere l'attività di amministratore di condominio coloro:

- che abbiano il godimento dei diritti civili;
- che non siano stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- che non siano stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- che non siano interdetti o inabilitati;
- il cui nome non risulti annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- che abbiano conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- che abbiano frequentato un corso di formazione iniziale e svolgano attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

2) Amministratore del proprio condominio

Qualora l'amministratore venga nominato tra i condòmini dello stabile i requisiti di cui alle lettere f) e g) non saranno necessari. Non occorrerà, dunque, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né aver frequentato un corso di formazione iniziale, né svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Norma transitoria per gli amministratori sub 1)

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio (che non è, necessariamente, attività di amministratore di condominio) per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della riforma della disciplina condominiale, sarà consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g). Resta salvo l'obbligo di formazione periodica. Per tali soggetti non saranno richiesti, dunque, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né l'aver frequentato un corso di formazione iniziale.

SOCIETÀ

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche – secondo il dettato testuale di legge – le "società di cui al titolo V del libro V del codice" civile (e cioè le società semplici, le società in nome collettivo, le società in accomandita semplice, le società per azioni, le società in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata). In questi casi, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali le società prestano i servizi.

L'elenco dei delitti, previsti dal codice penale, la condanna per i quali preclude l'esercizio dell'attività di amministratore, è pubblicato sul sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it).

Fonte: CONFEDILIZIA-Ufficio legale

CASA; CONFEDILIZIA, PIANO FANFANI? QUALCOSA NON TORNA...

(V. 'CASA: CIACCIA, IN ITALIA C'E' BISOGNO...' DELLE 12.41)

(ANSA) - ROMA, 27 NOV - "C'e' qualcosa che non torna": così il presidente della *Confedilizia*, Corrado *Sforza Fogliani*, replica alle affermazioni del viceministro alle Infrastrutture, Mario Ciaccia, secondo cui in Italia c'e' "bisogno di 600 mila abitazioni".

"Non si trovano 30 milioni per i contratti a canone calmierato, si condanna alla fine l'affitto legale della proprietà diffusa con una penalizzazione dietro l'altra e poi, alla vigilia dell'ennesima ritualità del blocco degli sfratti, ci si accorge che si è. In emergenza e si lancia l'idea di un nuovo Piano Fanfani per la costruzione di alloggi che per questa emergenza non servirebbero a nulla perché sarebbero pronti fra anni...", afferma il presidente della *Confedilizia*. "Il tutto neanche pensando al recupero dell'esistente, ma puntando su nuove costruzioni", aggiunge, mentre "nello stesso Governo c'e' chi grida che è ora di finirla con lo sprecare inutilmente nuovo territorio. C'e' qualcosa che non torna, lo ripetiamo". (ANSA).

GIURISPRUDENZA CASA

Pubblica amministrazione e volontà di obbligarsi

“La volontà della P.A. di obbligarsi (ha detto la Cassazione nella sentenza n. 15886/11, inedita) non può desumersi per implicito da fatti o atti, dovendo essere manifestata nelle forme richieste dalla legge, tra le quali l'atto scritto «ad substantiam»; pertanto, nei confronti della stessa P.A., non è configurabile alcun rinnovo tacito del contratto di locazione, nè rileva, per la formazione del contratto, un mero comportamento concludente, anche protrattosi per anni”.

Assegnazione casa familiare

“L'assegnazione della casa familiare prevista dall'art. 155 quater cod. civ., rispondendo all'esigenza di conservare l'«habitat» domestico, inteso come il centro degli affetti, degli interessi e delle consuetudini in cui si esprime e si articola la vita familiare, è consentita unicamente con riguardo a quell'immobile che abbia costituito il centro di aggregazione della famiglia durante la convivenza, con esclusione di ogni altro immobile di cui i coniugi avessero la disponibilità e che comunque usassero in via temporanea o saltuaria”. Questa la massima di una recente decisione della Cassazione (n. 14553/11, inedita). Nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, ha rigettato la domanda di assegnazione della “casa familiare”, relativa ad immobile acquistato allo stato di rustico, oggetto di lavori di completamento ed occasionalmente utilizzato dalla famiglia, durante il matrimonio, nel solo periodo estivo.

Sottosuolo condominiale, proprietà comune

“Per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 cod. civ., lo spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini, va considerato (ha detto la Cassazione, sent. n. 15383/11, inedita) di proprietà comune, tenuto conto che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo e che quest'ultimo svolge una funzione di sostegno al fine della stabilità dell'edificio”.

Condominio, diritto alla documentazione

Importante sentenza della Cassazione (n. 19210/11, inedita) che fa luce su tutti gli aspetti di un importante e ricorrente problema. “In tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario – ha detto la Suprema Corte – ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e, non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purchè l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condòmini richiedenti”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

DALLE RIVISTE...

L'ordine del giorno delle assemblee condominiali
L'abitazione principale nell'IMU (rispetto all'Ici)
Processo penale e accertamento tributario
Divieti di bivacco, attendamento e campeggio

“Silenzio assenso e segnalazione certificata di inizio attività” è il titolo dello studio che Laura Lunghi pubblica sulla *Rivista amministrativa* (n. 4-5/12).

Ai lettori

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

Dell'opponibilità al locatore (ignaro) della cessione ex lege del contratto di locazione a seguito di separazione-divorzio del conduttore si occupa Mauro Di Marzio in una nota a sentenza su *Giurisprudenza di merito* (n. 10/12).

Tutti gli aspetti dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale (che cos'è, chi lo redige, le “varie ed eventuali” ecc.) sono puntualmente analizzati da Luigi Salciarini su *Consulente immobiliare* (n. 916/12).

Vari studi da segnalare sull'IMU. Sulla *Rivista dei tributi locali* (marzo-aprile '12), Antonio Cepparulo approfondisce diversi aspetti (legislativi ed applicativi) dell'imposta. Mario del Vaglio tratta invece sul *Corriere tributario* (n. 43/12) dei trusts come soggetti passivi del tributo (e dell'esenzione che compete agli stessi se hanno finalità assistenziali). Sulla stessa rivista (n. 45/12), Luigi Lovecchio illustra le novità dell'IMU per dichiarazione, enti non commerciali e riscossione. Ad Edoardo Marchetti e Raffaello Lupi si deve un interessante articolo (L'abitazione principale nell'IMU: cosa cambia davvero rispetto all'Ici) che compare su *Dialoghi tributari* (n. 4/12).

Degli oneri di urbanizzazione in relazione alla ristrutturazione edilizia scrive Francesca Dello Sbarba sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (marzo-aprile '12).

La *Rivista penale* (n. 10/12) ospita uno studio di Enzo Musco su processo penale e accertamento tributario.

Fabio Dimita approfondisce su *Crocevia* (n. 10/12) aspetti giuridici e operativi dei provvedimenti di divieto di bivacco, attendamento e campeggio.

“La legittimazione a costruire in zona agricola tra proprietà, impresa e potere pubblico”: è il titolo di uno studio di Emiliano Porri pubblicato dalla *Rivista di diritto agrario* (n. 2/12).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

SEGNALAZIONI

Gian Micalessin, *Afghanistan solo andata*, Cairo ed., pp. 254

Storie dei soldati italiani caduti in territorio afgano, a cura dell'inviato di guerra del *Giornale*: vita e morte di militari di ogni grado, con rievocazioni familiari e tanta tragica cronaca che si fa storia.

Sandro Matteoni, *Ribelli e briganti di Toscana*, Le Lettere ed., pp. 122 con ill. nel testo

Fra il Sette e l'Ottocento, dalla Toscana granducale al dominio francese, dalla Restaurazione ai primi decenni dopo l'Unità, insorgenze e brigantaggi dall'Appennino alla Maremma, con ritratti dei più celebri briganti.

Peter Forsskål, *Pensieri sulla libertà civile (1759)*. *Editto sulla libertà di stampa di Adolfo Federico Re di Svezia (1766)*, a cura di Elisa Bianco, Liberibri ed., pp. 112

Un libello anticipatore della libertà di stampa (ma con molte richieste di altri diritti poi riconosciuti dalle successive costituzioni), steso da un geniale e giovane svedese a metà del '700, con l'editto reale che ne derivò.

Renato Brunetta, *Il grande imbroglio*, present. di Davide Giacalone, Marsilio ed., pp. 265

Attraverso articoli, commenti e analisi dell'ex ministro, ecco la cronaca della grande crisi 2011-12, con ribaltamenti di luoghi comuni e denunce di errori, inganni, collusioni.

Feluche d'Italia, a cura di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 248

Una serie di saggi (autori: Massimo de Leonardis, Gerardo Nicolosi, Federico Niglia, Giuseppe Pardini, oltre al curatore) dedicati a diplomazia e identità nazionale, dall'Unità d'Italia al 1992.

Edgar Quinet, *Le rivoluzioni d'Italia*, a cura di Maria Grazia Meriggi, pp. XXX + 448, Aragno ed.

Un classico della storiografia ottocentesca: sono ricostruiti i conflitti sociali nel Medioevo italiano, per motivare le ragioni che impedirono il formarsi di una coscienza nazionale e statale nella Penisola.

Juri Bossuto, Luca Costanzo, *Le catene dei Savoia*, Il Punto – Piemonte in Bancarella ed., pp. 440 con ill. nel testo

Il sistema carcerario nel Regno Sardo, fra Sette e Ottocento, con ampie citazioni di leggi, rapporti, testimonianze, tra forzati e donne di malaffare, oziosi e prigionieri di guerra.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

L'immobiliare non è una variabile indipendente del sistema economico

di

Achille Lineo Colombo Clerici
Vicepresidente Confedilizia

Riconosciamo al Governo Monti il merito di tenere in equilibrio la precaria situazione contabile del nostro Paese, avendone rafforzata la credibilità ed il peso internazionale. Ma non possiamo sottrarci al dovere di osservare che, per il settore immobiliare in particolare, questo ha comportato un costo enorme.

La Repubblica del 19 novembre scorso titolava su un invito di Monti: "È il momento di comprare in Italia". Il Presidente del Consiglio dei ministri, incontrando l'emiro del Kuwait, "rassicura il governo locale sugli sforzi fatti dall'Italia per il risanamento ed invita a venire in Italia, a investire".

Conviene, conviene eccome: soprattutto da quando i prezzi dei beni italiani, a cominciare da quelli degli immobili, a seguito della politica fiscale praticata dal nostro Governo, da un anno a questa parte sono ribassati notevolmente. E poi, non dimentichiamolo, dal Kuwait non vengono qui le famiglie a comprar casa: ma arriva un bel fondo immobiliare, che gode di agevolazioni fiscali finanziate con le tasse pagate dalle famiglie italiane risparmiatrici.

Lo Stato italiano, dunque, non sa nemmeno a quanto ammonti la perdita di ricchezza conseguente al brusco ridimensionamento dei valori intervenuto a livello nazionale nel solo campo degli immobili. Non lo sa perché non esiste neanche una valutazione ufficiale del valore dello stock degli immobili (terreni e fabbricati, residenziali ed usi diversi, pubblici e privati) nel nostro Paese. Non dico, una valutazione analitico-deduttiva: ma nemmeno una valutazione sintetica che indichi un ordine di grandezza complessivo (c'è soltanto una stima dell'Agenzia del territorio - rapporto 2011 - per il solo settore residenziale che parla di un totale di 6.355 miliardi, di cui 5.721 di persone fisiche, e 614 di persone non fisiche). E non esiste, perché non si è mai sentita la necessità di assumere questo dato tra gli indicatori dell'andamento economico. Sicché viene spontaneo chiedersi come si possa in queste condizioni fare ora una qualsivoglia politica economica, non dico generale, ma neppure settoriale.

In tanti anni di lavoro sui temi del territorio e della proprietà immobiliare mi son purtroppo reso conto che il difetto discende da una visione degli economisti che sembrano considerare il settore immobiliare una variabile indipendente del sistema economico, che può subire qualunque tassazione, senza tema che si producano conseguenze negative sull'economia nazionale. Concetto, questo,

che poteva reggere fin tanto che l'economia aveva rilevanza prevalentemente nazionale. Ora che è globalizzata, non regge più; e quanto è avvenuto in proposito in Italia ce lo sta dimostrando. Non trascuriamo di dire che andrebbe affrontata, parallelamente, tutta la problematica nascente dalla finanziarizzazione dell'economia: ma aprire questo capitolo ci porterebbe lontani dal ragionamento che stiamo seguendo.

A seguito dell'innalzamento del carico fiscale, gli immobili, come beni da investimento, hanno perso attrattività; il calo della pressione della domanda sul flottante di mercato, che è assai esiguo rappresentando attualmente solo l'1% dell'intero stock delle abitazioni, ha prodotto una brusca discesa dei valori del restante 99% degli immobili (osserviamo per inciso che il mercato immobiliare presenta un dinamismo di 250 volte inferiore rispetto a quello della Borsa Valori). Tale ridimensionamento porta come conseguenza una riduzione della capienza delle garanzie bancarie per la concessione dei mutui, il cui numero, anche per tale ragione, si contrae ulteriormente; mentre parallelamente si riduce l'attività produttiva immobiliare,

in una sorta di circolo vizioso.

Oggi a talune banche, per finanziare un investimento immobiliare, non basta più "vedere" il patrimonio immobiliare posseduto dall'operatore. Vogliono avere contezza del suo "respiro finanziario"; vogliono vedere insomma quanta disponibilità liquida possiede.

La perdita di valore degli immobili ad oggi, nel nostro Paese, si può stimare, in termini di ordine di grandezza, attorno ai mille miliardi. Tutto questo, si badi bene, in una situazione che vede una relativa tenuta dei valori immobiliari, perché i proprietari evitano ancora di svendere gli immobili: preferiscono pagare le tasse sopravvenute con altri redditi diversi da quelli immobiliari che presentano una più ridotta capienza, o con il risparmio disponibile, piuttosto che dismettere.

Ma fino a quando?

In caso contrario, immaginiamo le conseguenze.

Comunque sia, il fatto è che, come qualcuno mi ha osservato, già da ora, senza aspettare il peggio, lo Stato ha un minor introito fiscale e per ciò stesso minori disponibilità finanziarie per la politica del welfare che dovrebbe realizzare.

E speriamo che la situazione non peggiori.

Il Sole
24 ORE

POLITICHE DI SVILUPPO

Giovani, il futuro è nel piano-casa

di **Alberto Quadrio Curzio**

Valorizzare i giovani è una delle priorità di ogni Paese civile, equo ed efficiente. Così argomentavamo nel nostro articolo del 31 ottobre sulla disoccupazione giovanile. In Italia ciò accade limitatamente anche perché i giovani vivono grandi difficoltà

abitative individuali o familiari. È paradossale per un Paese che ha un patrimonio immobiliare enorme molti sta-

Tutto bene per l'articolo di Alberto Quadrio Curzio sul piano casa pubblicato su 24Ore (6.11.'12). Ma il problema abitativo, in Italia, l'ha sempre risolto la proprietà diffusa, con la locazione. Oggi, invece, si fa del tutto per far morire l'affitto legale, complicandolo sempre di più (l'ultimo spunto in questo senso è la dichiarazione IMU) ed eliminandone via via ogni redditività (da ultimo, riducendo la quota di canone esente da imposta a titolo di spese forfettarie, dal 15 al 5%: ad una presa in giro, cioè).

Qualche domanda a Bersani...

FISCO: BERSANI, NON FAREMO I ROBESPIERRE MA OCCORRE PIU' EQUITA' =

Rovigo, 23 nov. - (Adnkronos) - "Senza voler fare i Robespierre non c'è dubbio che occorre più equità, e soprattutto nel nostro Paese gira troppo contante, bisogna arrivare ai tassi europei, utilizzando maggiormente le carte di credito. E poi per alleggerire un po' l'Imu sarà necessaria un'imposta personale sui grandi patrimoni immobiliari. Certo, ci vuole più trasparenza e tracciabilità dei flussi finanziari perché il problema del denaro che va all'estero, nei paradisi fiscali nel nostro Paese c'è e deve essere risolto". Così il candidato a premier Pierluigi Bersani ha voluto delineare la sua politica in materia di fisco se andrà a Palazzo Chigi, intervenendo oggi ad un incontro elettorale a Rovigo.

Da qualche tempo l'on. Bersani insiste sul fatto di voler istituire un'"imposta personale sui grandi patrimoni immobiliari". L'espressione è confusa (o, perlomeno, non è chiara). Il fatto che il leader PD parli di "imposta personale", fa pensare che egli alluda ad un'imposta sui redditi provenienti "dai grandi patrimoni immobiliari", e questo sarebbe già un (piccolo) passo nella direzione giusta (nella direzione, cioè, di colpire - come vuole la nostra Carta costituzionale - la "capacità contributiva" dei contribuenti: l'aggancio al reddito è di tutti i Paesi civili, mentre è da Fisco incivile colpire - come avverrebbe in Italia per molti immobili - beni che non danno reddito).

Detto questo, vogliamo però porre all'on. Bersani una essenziale domanda: perché solo "i grandi patrimoni immobiliari"? (Fra l'altro, quali sono? Quelli produttivi da quale reddito in su?). Gli immobili non sfuggono alla tassazione, sono redditi (o valori) controllati come pochi, perché i beni relativi sono sotto gli occhi di tutti. Hanno già subito una patrimoniale in chiaro (l'IMU) ed una patrimoniale nascosta (la svalutazione dei prezzi di circa il 25/30 per cento, in conseguenza della smodata tassazione Monti). Sono inoltre stati acquistati con mezzi finanziari già assoggettati a tassazione. Se la patrimoniale di Bersani si basasse sui valori OMI, poi, il contenzioso sarebbe enorme, dato che neanche l'Agenzia del territorio crede nei valori OMI e li definisce solo "di grande massima" (cfr. Cn novembre '12, pag. 7). Perché, allora, accanirsi sempre - e solo - sugli immobili, sui risparmiatori dell'edilizia?

IL QUESITO

La modifica del canone commerciale

La crisi economica fa emergere frequenti richieste dell'inquilino (al locatore) di avere riduzioni del canone di affitto delle locazioni commerciali per poter continuare a portare avanti l'attività. Spesso queste richieste (fondate o pretestuose che siano) vengono accolte dal locatore, pur non avendo alcun obbligo normativo di accettarle.

Succede allora che proprietario ed inquilino si accordino per "rinegoziazioni" temporanee del canone, per uno o due anni e così via, decorsi i quali intendono applicare nuovamente il canone pieno.

Occorre precisare tale accordo "in riduzione" in un documento scritto, valevole a fini giuridici e fiscali; infatti l'amministrazione finanziaria deve poter verificare che i minori canoni dichiarati dal loca-

lore trovino riscontro in un accordo valido. E' quindi necessario - e consigliabile - registrare (sconta tassa fissa) tale accordo integrativo del contratto del locazione vigente, contratto che rimane sempre quello inizialmente registrato, con la durata contrattuale e le scadenze ivi previste.

Si tratta della situazione opposta a quella in cui si fanno accordi di maggiorazione del canone nel corso del rapporto locativo (oggi più rari), a suo tempo ammessa dalla Corte di Cassazione (con sent. 11.11.1993, n. 11402), e poi contestata da numerose sentenze successive, tra cui la recente sent. 7.2.'08, n. 2932 (in materia di locazioni non abitative).

Ogni patto volto a consentire veri e propri aumenti di canone, è considerato nul-

lo in quanto diretto ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello di legge, senza che il conduttore possa, neanche nel corso del rapporto (e non soltanto in sede di conclusione del contratto) rinunciare al proprio diritto di non pagare aumenti non dovuti. Potrebbe poi chiedere la restituzione delle somme non dovute, anche dopo la riconsegna dell'immobile locato, entro il termine di decadenza di sei mesi.

Per rinegoziare il canone "in aumento" è bene farsi consigliare e assistere, anche risolvendo opportunamente (cioè annullando giuridicamente e fiscalmente) il contratto in corso e stipulandone uno nuovo.

PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da LA STAMPA, 10.9.'12

La tassazione degli immobili. Pochi municipi hanno deciso aliquote minori anche per il «concordato»

Affitti penalizzati dall'Imu

La scomparsa degli sconti ha ridotto i margini dei proprietari

da 24Ore, 20.11.'12

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GENNAIO 2013

16 Gennaio 2013 - Mercoledì

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 dicembre 2012.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2012, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Gennaio 2013 - Giovedì

Tosap e Cosap - Versamento

Ultimo giorno per il pagamento in unica soluzione della tassa occupazione spazi e aree pubbliche (o della prima rata della stessa, se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,23 euro).

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

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

Calendario Confedilizia dedicato ai teatri

Quest'anno il tradizionale calendario da muro della Confedilizia (le cui illustrazioni sono riprodotte in quello da tavolo) è dedicato ai teatri d'Italia. Per ciascuno dei dodici mesi dell'anno sono riprodotte altrettante fotografie dei seguenti teatri: Teatro Regio di Torino, Teatro Regio di Parma, Teatro alla Scala di Milano, Teatro Petruzzelli di Bari, Teatro Carlo Felice di Genova, Teatro La Fenice di Venezia, Teatro Politeama di Palermo, Teatro Cilea di Reggio di Calabria, Teatro Lirico di Cagliari, Teatro San Carlo di Napoli, Teatro Verdi di Trieste, Teatro dell'Opera di Roma.

Aleatorietà statale

Oggi si ritiene normale che lo Stato - o le istituzioni che si trovano nella sua orbita - modifichi in maniera discrezionale il livello delle imposte che preleva o i vincoli delle sue regolamentazioni. Contrariamente a ciò che succede nella sfera privata, in cui gli impegni contrattuali sono la regola e costituiscono uno dei fondamenti dell'etica capitalista, le decisioni statali sono discrezionali. Lo Stato e i suoi accoliti costituiscono dunque oggi la maggiore fonte dei rischi.

Pascal Salin

Clausole inaccettabili per le utenze

La Confedilizia di Sanremo ha annunciato una causa pilota contro l'Amaie (il locale fornitore di energia elettrica e acqua) poiché, in caso di locazione di un immobile, l'ente in questione non accetta l'intestazione del contratto di fornitura d'acqua agli inquilini oppure esige la responsabilità solidale dei proprietari per i consumi degli inquilini.

L'Associazione di Sanremo - condivisibilmente - considera vessatorie simili clausole, anche in relazione al codice del consumo.

www.confedilizia.it

TUTTO SUL BLOCCO
SFRATTI

- dove si applica
- come si applica

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GENNAIO 2013

10 Gennaio 2013 - Giovedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di la-

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

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

SU INTERNET



Troppe tasse sul mattone

I risultati del sondaggio di questa settimana pubblicato sul sito www.casa24plus.it

Per Confedilizia le tasse sul mattone sono ai massimi in Europa: tu cosa ne pensi?

Concordo, la tassazione ha affossato il mercato	68,7%
L'Imu non è da abolire, ma vanno corrette distorsioni	18,4%
Non sono d'accordo: all'estero il mattone è tassato	8,3%
Le tasse sono molte, ma necessarie per risanare i conti	4,6%

da Casa24 Plus, 29.11.'12

Il debito aumenta nonostante le tasse

■ ■ ■ E' trascorso un anno, abbiamo pagato tante tasse ma il debito pubblico è aumentato. Non si può dare la colpa a chi comanda perché si pecca di diffamazione. Quindi, pagare tacere.

**Giorgio Pieroni,
Bologna**

da QN, 1.11.'12

Quella tassa per le alluvioni

Giorgio Laganga
Giorgio.Laganga@libero.it

Le famiglie della Lunigiana e quindi anche di Massa Carrara, come pure le famiglie dell'Emilia Romagna e, credo anche della Toscana come pure quelle della Liguria, pagano una chiamiamola tassa che dovrebbero servire alle bonifiche e messa in sicurezza dei torrenti e fiumi.

da la Repubblica, 13.11.'12

REGIONOPOLI

I costi della Regione Lazio/1

Il Consiglio regionale del Lazio "costa 104 milioni l'anno", contro i "75 milioni" di quello della Lombardia.

(La Stampa 19.9.'12)

I costi della Regione Lazio/2

"Ogni consigliere tra indennità (4.252 euro), diaria (4.005), rimborsi forfettari della benzina (40 centesimi al chilometro), per i quali è sufficiente una semplice autocertificazione, intasca all'incirca 8.800 euro al mese. A questo importo va poi aggiunta l'indennità di funzione: dai 594 euro dei vicepresidenti di commissione ai 2.511 del presidente del Consiglio, che così arriva a quota 11.140 circa mentre il vice si ferma a 10.600".

(La Stampa 19.9.'12)

"Le folle del Regno di Sicilia: 2,2 milioni l'anno per i cavalli"

"La Regione come Buckingham Palace: i 40 palafrenieri dell'Istituto di incremento ippico guadagnano 55mila euro".

(il Giornale 2.10.'12)

Gli sprechi del Piemonte

100mila euro. E' la somma versata dalla Regione Piemonte per sponsorizzare la "Sagra della nocciola".

(la Repubblica 1.10.'12)

Gli sprechi dell'Emilia Romagna

"188.489,53" euro. E' l'affitto che la Regione Emilia Romagna paga, all'anno, per la sede di Roma. "94.370,52" euro sono invece i soldi che versa, sempre a titolo di canone annuo di locazione, per la sede di Bruxelles.

(QN 4.10.'12)

Gli sprechi della Puglia

"La Puglia e il vizio dei regali: soldi anche per la gara dei palestrati".

(Libero 20.9.'12)

Gli sprechi della Calabria

"300mila euro". Sono i soldi che la Regione Calabria spenderà, annualmente, fino al 2015 per la locazione di un ufficio a Bruxelles.

(Libero 23.9.'12)

I costi della politica regionale/1

178. Tante sono "le sedi estere delle Regioni in tutto il mondo. Nel 2005 la sede della Campania a Manhattan, che costava di solo affitto un milione e 140mila euro l'anno, dava feste a cui non partecipava nessuno che parlasse inglese".

(Corriere della Sera 2.10.'12)

I costi della politica regionale/2

Sono "21 gli uffici di rappresentanza delle Regioni solo a Bruxelles: le Province autonome di Trento e Bolzano ne hanno uno ciascuno. Per il suo ufficio il Veneto ha speso 3 milioni e 600mila euro".

(Corriere della Sera 2.10.'12)

I costi della politica regionale/3

"Dalla Valle d'Aosta alla Sicilia nelle Regioni è spesa record".

(Il Sole24Ore 25.9.'12)

I costi della politica regionale/4

"Su 1.111 consiglieri regionali il 77,5% riceve indennità aggiuntive".

(Il Sole24Ore 25.9.'12)

I costi della politica regionale/5

"Per il funzionamento degli organi regionali nel 2011 sono stati spesi 850 milioni: 13,8 euro a cittadino".

(Il Sole24Ore 25.9.'12)

I costi della politica regionale/6

"In dieci anni spese cresciute di 89 miliardi".

(il Giornale 25.9.'12)

I costi della politica regionale/7

"Solo nel 2010 le Regioni hanno bruciato 208,4 miliardi".

(il Giornale 25.9.'12)

I costi della politica regionale/8

"Ogni consigliere regionale ci costa 750mila euro l'anno".

(il Giornale 20.9.'12)

I costi della politica regionale/9

"Quelle «ambasciate» a Roma e Bruxelles che costano 70 milioni alle Regioni".

(la Repubblica 4.10.'12)

"Si vota: la Sicilia assume 209 consulenti"

"Arruolati a 200 euro al giorno per valutare i progetti finanziati dall'Europa. Più di 200 nuovi contratti nella sanità".

(Libero 18.10.'12)

IMU, AREE FABBRICABILI E DELIBERE DEI COMUNI SUI VALORI

L'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina la potestà regolamentare generale delle Province e dei Comuni, stabilendo che tali enti "possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti".

L'articolo 59 dello stesso provvedimento disciplina, in particolare, la potestà regolamentare in materia di Ici. Tale articolo stabilisce, fra l'altro, alla lettera g) del comma 1, che - con regolamento adottato a norma del citato art. 52 - i Comuni possono "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso". E la fissazione, da parte dei Comuni, dei valori delle aree fabbricabili - secondo la circolare 31.12.'98, n. 296/E, del Ministero delle finanze - "non può avere altro effetto che quello di una autolimitazione del potere di accertamento Ici nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale".

Circa l'applicabilità anche all'Imu delle disposizioni di cui al citato articolo 59, deve rilevarsi che l'art. 14, comma 6, del d.lgs. 14.3.'11, n. 25 (federalismo municipale) originariamente disponeva che "è confermata la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui agli articoli 52 e 59 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997 anche per i nuovi tributi previsti dal presente provvedimento" (fra cui l'Imu) mentre, in seguito al d.l. 2.3.'12, n. 16, come convertito, il riferimento all'articolo 59 è stato eliminato.

Se da tale eliminazione potrebbe farsi discendere l'inapplicabilità all'Imu dell'art. 59 - la cui applicabilità alla nuova imposta era stata indirettamente confermata (come rileva Luigi Lovecchio su *Corriere tributario* n. 21/2012) dalle puntuali abrogazioni di talune delle lettere di cui l'articolo si componeva, effettuata con l'art. 13 del d.l. n. 201/2011, come convertito - deve tuttavia segnalarsi quanto osservato dal Ministero delle finanze nella citata circolare n. 296/E, secondo il quale "l'interpretazione del combinato disposto dell'articolo 52, comma 1, e dell'articolo 59 del decreto legislativo n. 446/1997, si ritiene che non possa condurre ad un restringimento del potere regolamentare in materia di ICI, rispetto al potere regolamentare di carattere generale. Ed invero, le disposizioni di cui all'articolo 59 vanno intese come finalizzate ad individuare talune fattispecie, fra le tante possibili, sulle quali richiamare l'attenzione del Comune nelle sue scelte in sede di esercizio del proprio potere regolamentare, concedendo altresì, per alcune di esse, la possibilità di travalicare, entro determinati spazi, i limiti che si pongono al potere regolamentare di cui al primo comma dell'articolo 52".

Può quindi ritenersi che, rientrando la potestà prevista dall'art. 59, comma 1, lett. g), nell'ambito della generale potestà regolamentare dei Comuni, essa sia esercitabile anche con riferimento all'Imu.

CURIOSITÀ

Cinese, boom di corsi in Italia

Sempre più italiani possono azzardare la frase: "io parlo cinese". Lo scrive *la Repubblica*, in un articolo del 22.10.'12, nel quale si evidenzia come "tra istituti Confucio, università pubbliche e private, scuole superiori, medie e perfino elementari", siano oltre 10mila ormai i nostri connazionali che studiano "la lingua del Paese del Dragone".

Fiscaltà e produzione

È evidente che ci saranno tanti più imprenditori, e gli imprenditori saranno tanto più indotti a produrre, quanto maggiore sarà il rendimento dei loro sforzi e quanto minore sarà il rischio. Il rendimento dipende evidentemente dalle scelte strategiche, tecniche e organizzative degli imprenditori, ma dipende anche dalla fiscalità che va ad amputare i profitti o dalle regolamentazioni che appesantiscono i costi di produzione.

Pascal Salin

CONTI PUBBLICI E IDEOLOGIE

C'è un disegno dietro l'attacco fiscale agli immobili

La nuova tassazione immobiliare ha una spiegazione ideologica. Si è voluta introdurre una patrimoniale diffusa, sul ceto medio e medio-basso, colpendo soprattutto la ricchezza immobiliare (la più facilmente raggiungibile) in ossequio all'ideologia per cui il capitalismo popolare va penalizzato e, comunque, il risparmio delle famiglie dovrebbe essere indirizzato di più agli impieghi finanziari controllati dalle banche e dalle assicurazioni.

Questo il pensiero espresso dal prof. Francesco Forte nel volume "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 internazionale dei Paesi sviluppati, era infondata", edito da *Confedilizia edizioni*.

Nello stesso senso (cfr. *Cn* sett. '12) si era espresso il Presidente confederale, già in occasione dell'assemblea generale della Confedilizia dello scorso aprile.

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 internazionale dei Paesi sviluppati, era infondata

CONFEDILIZIA
edizioni

Il solito Stato che pensa solo alle sue casse

La patrimoniale come ulteriore addendum al record di prelievo fiscale, quando siamo l'unico Paese euroscassato che ha alzato sia le imposte dirette con le addizionali locali, sia quelle indirette con l'Iva e le accise, sia quelle patrimoniali, sarebbe solo un'ulteriore mossa recessiva. Lo Stato che pensa solo a se stesso, alle sue casse e al suo raggelante potere di impedire crescita. No, non posso essere d'accordo né ora né mai.

Oscar Giannino,
TEMPI, 21 novembre '12

L'inganno della patrimoniale e l'aggancio di Obama ai redditi

"Come usare la ricetta di Obama per cucinare un bluff all'italiana". È il titolo di un articolo de *Il Tempo*, pubblicato l'11.11.'12. Nel pezzo giornalistico si spiega che "dopo la rielezione di Barack Obama ed il discorso in cui il Presidente degli Stati Uniti ha lanciato il guanto di sfida ai Repubblicani, sostenendo la necessità di aumentare le imposte ai contribuenti più agiati" (che negli Usa sarebbero quelli che guadagnano più di 200.000 dollari annui se single, e più di 250.000 se coppia), "l'Italia della politica sembra improvvisamente percorsa da una strana eccitazione, peraltro ricorrente: far pagare «i ricchi», in modo esemplare, fino a «farli pensare»". Si invoca così - prosegue l'articolo - "la necessità di una «patrimoniale» che tolga i mali dal mondo. E a poco e nulla serve far notare che nel nostro Paese la patrimoniale esiste già, da tempo e sotto varie forme. Era l'Ici, ora è l'Imu, assieme all'imposta sostitutiva sui depositi titoli, quest'anno all'1 per mille ed il prossimo più cara del 50 per cento". Tutto questo - conclude l'articolo - senza considerare, peraltro, che "la pressione fiscale negli Stati Uniti è oggi ridicolmente bassa" e che, inoltre, in Italia "aliquote e balzelli vengono invariabilmente disegnati per definire «ricchi» anche i contribuenti con redditi intorno ai 40-50.000 euro lordi annui, una vera farneticazione". In ogni caso - aggiungiamo noi - con Obama c'è (ineludibile) l'aggancio ai redditi, mentre - con la patrimoniale, specie sugli immobili - da noi si vorrebbero colpire anche beni che non producono, per la proprietà, alcun reddito. Da Fisco incivile, insomma.

CONFEDILIZIA

Passa questo notiziario
ad un amico

iscrivi un tuo amico
alla Confedilizia

L'UNIONE FA LA FORZA

No all'evasione, ma nel tassare il Fisco deve essere onesto

di
Corrado Sforza Fogliani
Presidente Confedilizia

Si fa presto a dire no all'evasione. Ma il Fisco italiano (statale e locale) è moralmente legittimato a fare prediche in questo senso? "Affinchè i contribuenti siano onesti, fa d'uopo anzitutto sia onesto lo Stato" (Luigi Einaudi, *L'imposta patrimoniale*, marzo 1946). Vediamo subito, allora, casi di tassazione "non onesta".

La tassazione sugli immobili, anzitutto, poggia da noi sul presupposto che essa fosse, in Italia, "particolarmente bassa" rispetto ai principali Paesi europei (Mario Monti, Discorso di presentazione del Governo alle Camere, 17 novembre 2011). Francesco Forte si è incaricato di dimostrare (in una ricerca pubblicata nelle edizioni Confedilizia) che quella affermazione era infondata. Ma la tassazione immobiliare italiana (la cui patrimonialità - indipendente, quindi, dai redditi effettivamente percepiti - non ha l'eguale in alcun altro Paese moderno) non viene toccata, e neanche si può parlare di farlo.

In ogni caso, le tasse sulla casa colpiscono persino gli immobili inagibili, non utilizzabili in alcun modo. Colpiscono - per non parlare di tante altre incongruenze - gli immobili che sono sfitti perché non si trovano commercianti, industriali, artigiani, professionisti, inquilini in genere, disposti ad affittarli. Meno che mai si trova da venderli. Sugli immobili ad uso diverso dall'abitativo, nessuna legge esonera dalla tassazione i canoni non percepiti (per quelli abitativi una legge al proposito c'è, ma l'esenzione viene subordinata al fatto che si faccia una causa all'inquilino e cioè che si intraprenda un'azione che nella maggior parte dei casi costa più del risparmio fiscale). Per i canoni si pagano le tasse anche sulle spese: fissate per legge nel catasto spagnolo in un 30 per cento forfetario del canone, ma che il Governo Monti ha ridotto dal previgente (e già insufficiente) 15 per cento ad un ridicolo 5 per cento (in Francia il canone è abbattuto del 30 per cento, in Spagna si deducono le spese effettivamente sostenute, altrettanto nel Regno Unito).

In questi giorni, poi, i Comuni stanno alzando, ai fini Imu, le stime delle aree che loro stessi (non propriamente soggetti disinteressati...) hanno dichiarato fabbricabili senza che nessuno - se non in epoca remota - glielo abbia chiesto, e fissano altresì aliquote da capogiro, peraltro ben sapendo che quelle aree, fabbricabili in effetti non sono

e che non si trova di questi tempi un costruttore solo che le richieda.

Non parliamo delle prospettive future. Si studia un Catasto nuovo e lo si presuppone basato sui valori dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, valori dai quali essa stessa - nel presentare quei dati sul proprio sito - prende le distanze, scrivendo che non si tratta di vere stime, ma di "valori di larga massima". Non parliamo dei presunti canoni, ricavati dall'Agenzia applicando ignoti coefficienti a valori che abbiamo visto quanto attendibili. Per il resto, l'Agenzia del territorio (anzi, addirittura l'Agenzia delle entrate che la sostituirà, con tutta la sua terzietà...) fisserà le rendite sulla base di funzioni statistiche che essa ha già elaborato (24 ore, 8 novembre '12), ma che si guarda bene dal rendere note, sottoponendole ad un civile confronto. In un Paese, poi, in cui l'Agenzia fiscale potrà sapere persino quante volte in un anno avremo aperto la nostra cassetta di sicurezza, le rendite che verranno attribuite non saranno impugnabili nel merito, ma solo per motivi di legittimità, sì che non si potrà far valutare da un giudice terzo la congruità di quello che è, a tutti gli effetti, un vero e proprio accertamento tributario.

L'anno prossimo, per concludere, entrerà in vigore la nuova taxa rifiuti, con una maggioranza destinata a finanziare i "servizi indivisibili", ma corrisposta solo da chi occupa - anche saltuariamente - una casa, senza alcuna correlazione con l'utilizzazione di quei servizi. Per non parlare delle imposte di scopo, che fioccheranno da tutti i Comuni o quasi, correlate all'Imu (di cui costituiranno un'addizionale) e quindi corrisposte dai soli proprietari di casa, anche se destinate a finanziare i servizi più vari a beneficio dell'intera collettività. Stesso discorso per il tributo ambientale delle Province (che sopravviverà anche in quelle soppresse, statene pur certi) e che è corrisposto solo dai contribuenti della taxa rifiuti, come se questi soli respirassero. E non apriamo, per carità di Patria, il discorso dei contributi obbligatori da corrispondere (anche qui, da parte dei soli proprietari di beni, come se solo loro dovessero essere difesi - si fa per dire - dalle alluvioni) ai Consorzi di bonifica, nati per bonificare le paludi e oggi tenuti in vita in tutta Italia o quasi, solo per dribblare obblighi che,

se svolti, dovrebbero comunque gravare sulla fiscalità generale.

Un Fisco civile, insomma, tassa i redditi (come anche Barack Obama ha recentemente sottolineato). Da noi, i mandarini che governano il nostro sistema fiscale (obnubilati, spesso, dal pensiero di difendere a tutti i costi i propri stipendi d'oro) mirano invece solo ad amministrare sempre più risorse, in qualsiasi modo raccolte pur di far cassa.

Ma il Fisco - torniamo ad Einaudi - può (moralmente, lo ribadiamo ad evitare equivoci) pretendere l'onestà, se è onesto lui. Prima di tutto, non tassando redditi inesistenti, e facendo invece finta che ci siano. A meno che non confessi apertamente di non accontentarsi più dei redditi (ma di volere i patrimoni).

Proprietà è civiltà

"Non siamo qui solo per difendere la nostra libertà e la nostra proprietà, siamo qui per difendere la civiltà". "In Italia e in Europa esiste un conflitto di classe, quello tra produttori di ricchezza e parassiti".

Lo ha detto il prof. Carlo Lottieri, dell'Università di Siena, parlando a Venezia alla manifestazione anti-Imu del Tea Party Italia.

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINO
ALLEATO

BELL'EUROPA

"Gli euro burocrati vanno in pensione a 55 anni"
"I funzionari dell'Ue guadagnano fino a 18mila euro al mese e possono ritirarsi in anticipo. A spese dei contribuenti".
(*Liberio* 21.10.'12)

Errore nella dichiarazione, dichiarazione Ici infedele

Indicare per errore, ai fini dell'Ici, un'unità immobiliare in una categoria catastale diversa da quella reale dà luogo alla violazione della infedeltà e non a quella più grave dell'omissione dell'obbligo dichiarativo.

Lo ha stabilito la Commissione tributaria regionale della Lombardia, con sentenza n. 44/30/12 del 12.6.'12.

BELL'ITALIA

Malagiustizia
"Mori 28 anni fa, udienza nel 2015".
(*Corriere della Sera* 21.10.'12)

Burocrazia asfissiante/1
51. E' il numero di "autorizzazioni richieste per sostituire una centrale termica. Ecco perché i capitali stanno alla larga dall'Italia".
(*L'Espresso* 15.11.'12)

Burocrazia asfissiante/2
Il nostro Paese ha "il maggior numero di adempimenti fiscali al mondo: 134 all'anno".
(*Il Giornale* 11.11.'12)

Il buon esempio dei politici nostrani
"Nel 1992 i senatori ritirarono i conti per non pagare il conto. Lo rivela Giuliano Amato che allora, nottetempo, mise le mani nelle tasche degli altri italiani".
(*ItaliaOggi* 13.11.'12)

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

CONTINUA DA PAGINA 8

Dichiarazione Imu, le regole principali

aberranti (dal punto di vista delle complicazioni per il cittadino) di questa impostazione sono illustrate nelle stesse istruzioni con riferimento al caso in cui l'immobile sia adibito ad abitazione principale dal soggetto passivo. "Si ritiene - scrivono i tecnici del Dipartimento delle finanze - che, se l'immobile rispetta tutte le condizioni previste dalla disciplina Imu stabilita per l'abitazione principale, allora la lettura sistematica delle norme in questione porta a concludere che l'imposta deve essere corrisposta ai diversi Comuni proporzionalmente alla superficie sul cui territorio insiste l'immobile, tenendo conto delle aliquote e della detrazione deliberate da ciascun Comune per tale fattispecie. Al contribuente non può, infatti, essere negato il diritto all'agevolazione per il solo fatto che non può fissare la propria residenza anagrafica contemporaneamente in più Comuni. Per quanto riguarda l'obbligo dichiarativo, si deve, quindi, concludere che la dichiarazione deve essere presentata ai soli Comuni in cui il soggetto stesso non ha la residenza anagrafica, specificando nella parte dedicata alle «Annotazioni» che si tratta di «Immobile destinato ad abitazione principale la cui superficie insiste sui territori di Comuni diversi».

Come va presentata

- La dichiarazione può:
 - essere consegnata direttamente;
 - spedita in busta chiusa mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno;
 - inviata telematicamente attraverso la posta certificata.

Quando va presentata

La dichiarazione deve essere presentata entro 90 giorni dalla data in cui il possesso dell'immobile ha avuto inizio o sono intervenute rilevanti variazioni ai fini della determinazione dell'imposta. Essa ha effetto anche per gli anni successivi a condizione che non si verifichino modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati ai quali consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dall'1.1.12, la dichiarazione (diversamente da quanto specificato nelle istruzioni) deve essere presentata entro 90 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del modello con le relative istruzioni. Poiché la pubblicazione è stata effettuata sulla Gazzetta del 5.11.12, tale termine è fissato al 4.2.13.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Il deputato Olivieri, del Gruppo parlamentare Misto, ha depositato una proposta di legge con la quale intende introdurre disposizioni relative alla certificazione della qualità degli immobili da parte dei Comuni.

Disposizioni riguardanti la gestione e la dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali privatizzati sono contenute in una proposta di legge della quale primo firmatario è il deputato De Angelis (PdL).

La modifica dell'articolo 53 della Costituzione in materia di principi generali della legislazione tributaria per la garanzia dei diritti del contribuente viene richiesta con una proposta di legge predisposta da alcuni deputati del Gruppo dell'Udc, primo firmatario Casini.

L'impignorabilità della casa di abitazione non di lusso e del luogo di lavoro sono l'oggetto di una proposta di legge del deputato Tremonti (PdL).

Con un'interrogazione rivolta al Ministro della giustizia, il deputato Borghesi (Idv) chiede di sapere - premesso che ai sensi del comma 10-bis dell'art. 5 del d.p.r. 5.10.01, n. 404, il proprietario di un unico immobile da affittare è costretto ad utilizzare il servizio telematico di registrazione del contratto nell'eventualità in cui sia proprietario di altri nove terreni, anche se di modeste dimensioni, di valore irrilevante e/o in comproprietà con altri a seguito di successione - se il Governo abbia intenzione di assumere iniziative per prevedere la distinzione tra terreni e fabbricati.

La bussola della casa

zona	FERRARA		TERAMO		SIRACUSA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.180	2.320	920	2.460	990	1.830
semicentro	970	1.730	830	1.660	760	1.270
periferia	820	1.460	750	1.460	700	1.090
	LA SPEZIA		VITERBO		TARANTO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	990	2.000	1.150	1.980	1.120	1.970
semicentro	870	1.590	1.000	1.430	700	1.850
periferia	900	1.600	830	1.700	600	1.400

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

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
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 ottobre	2011 - ottobre	2012	2,7 % 2,025 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione maggio	2011 - maggio	2012
Variazione giugno	2011 - giugno	2012
Variazione luglio	2011 - luglio	2012
Variazione agosto	2011 - agosto	2012
Variazione settembre	2011 - settembre	2012
Variazione ottobre	2011 - ottobre	2012

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

Citazioni



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

I mali della politica monetaria

La politica monetaria distrugge l'informazione che i prezzi trasmettono normalmente e crea sprechi di risorse sviluppando alcuni settori a spese di altri, mentre questa nuova struttura non corrisponde a ciò che gli individui desiderano veramente in condizioni normali.

Pascal Salin



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

Anno 22
Numero 11

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 4 dicembre 2012

Il numero di novembre 2012
è stato postalizzato il 21.11.2012