



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- CONFEDILIZIA, PUNTI FERMI (pag. 3)
- DOVE IL FISCO È CIVILE (pag. 3)
- Redditometro da autarchia (pag. 3)
- Gli A1 non sono immobili di lusso (pag. 3)
- Focus sul nuovo Contratto collettivo proprietà edilizia (pag. 6)
- PARLARE DI PATRIMONIALE FRENA LA RICHIESTA DI INVESTIRE PIÙ CAPITALE (pag. 7)
- DUE STRADE, DI FRONTE A NOI (pag. 7)
- Sfumate attività per 8-10 miliardi (pagg. 8-9)
- Nuovo Accordo formazione dipendenti proprietà edilizia (pag. 11)
- FATTA LA TASSA, FATTO L'AUMENTO (pag. 11)
- Rivalutazione terreni, riaperti i termini (pag. 12)
- La Tares in arrivo è un'altra Imu (pag. 13)
- Anagrafe condominiale, dati nelle Associazioni (pag. 13)
- Blocco sfratti, nuovo elenco Comuni (pag. 14)
- A proposito di falsi "sfitti" (pag. 15)

LA CONFEDILIZIA CHIEDE LA RICONDUZIONE AD EQUITÀ DELLA TASSAZIONE IMMOBILIARE

**Non è civile né ragionevole un Fisco
che tassa un bene che non dà reddito
o al di là del reddito che produce**

Il Presidente incontra Forte

Il Presidente confederale, unitamente al Segretario generale, ha incontrato il prof. Francesco Forte (già ministro delle Finanze e professore emerito alla Luiss di Roma), ringraziandolo per gli aggiornamenti confermativi forniti a riguardo della ricerca "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". All'Accademia di San Luca ha poi partecipato alla presentazione del volume "Ierotopi cristiani - Le chiese secondo il Magistero" di mons. Tiziano Ghirelli, alla quale è intervenuto anche il Sottosegretario ai Beni culturali arch. Roberto Cecchi.

Il Segretario generale ha partecipato al Forum sull'immobiliare organizzato a Roma dalla Fiaip.

Gli atti dell'ultimo Convegno dei legali



Le copertine dei due volumi con gli atti del Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi nello scorso settembre a Piacenza. Riportano - oltre alle relazioni ed agli interventi sui temi di cui ai titoli - nome e cognome di tutti i partecipanti. Le pubblicazioni sono state inviate a tutte le Associazioni territoriali e a tutte le Delegazioni, dove possono essere consultate dai soci.

SANZIONI CONTRATTI NON REGISTRATI ALLA CONSULTA

Con ordinanza depositata il 15 gennaio, il Tribunale di Firenze (G.I. dott. Florio) ha sollevato questione di costituzionalità nei confronti della norma di cui all'art. 5, comma 8, lett. c) del D. Lgs. 14.5.2011 n. 23 (parte sulla cedolare secca) che stabilisce che ai contratti di locazione non registrati nel termine di legge si applichi - se non è previsto in contratto un canone inferiore - un canone pari al triplo della rendita catastale oltre l'aggiornamento Istat.

La questione è stata ritenuta non manifestamente infondata per eccesso di delega rispetto ai limiti che derivano dall'art. 76 della Costituzione. "Se si passano in rassegna - è scritto nell'ordinanza - le disposizioni della legge delegante (art. 2, 11, 12, 13, 21 e 26), questo giudice dubita possano ravvisarsi in esse direttive o principi da cui derivi la possibilità di sanzionare (solo a causa della omessa o tardiva registrazione) con la sua nullità/inefficacia, la clausola sulla misura del canone, altrimenti lecita, sostituendola d'imperio con la previsione di una misura legale".

Di altra ordinanza analoga abbiamo dato conto su *Cn* n. 10/12.

Sarina Biraghi direttore del Tempo

Sarina Biraghi è il nuovo direttore dello storico quotidiano romano *Il Tempo*. Congratulazioni ed auguri dalla Confedilizia.

Monica Maggioni a Rai news

Monica Maggioni è stata chiamata alla direzione di *Rai news*. La Confedilizia le porge congratulazioni ed auguri.

LOCAZIONE IN PILLOLE

Contratti transitori: quale canone

I contratti transitori, di durata fra uno e diciotto mesi, sono a canone o liberamente pattuito fra locatore e conduttore ovvero compreso all'interno delle fasce di oscillazione stabilite negli Accordi territoriali fra organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato. Quest'ultimo caso riguarda tre diverse fattispecie di comuni nei quali ricade l'immobile oggetto del contratto: a) aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania; b) comuni confinanti con tali aree; c) altri capoluoghi di provincia. La relativa disciplina è stabilita dall'art. 2, co. 2, del d.m. Infrastrutture 30.12.'02.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Proprietari di fabbricati: perché questo nome?

Il contratto di lavoro per chi presta la propria opera nel condominio (cfr. questo stesso numero di *Cn*) è definito ufficialmente "per i dipendenti da proprietari di fabbricati". Riguardando anche i dipendenti da proprietari singoli, amministrazioni immobiliari e altri datori di lavoro, il contratto serba ininterrottamente la dizione di "dipendenti da proprietari di fabbricati" dagli anni Trenta, quando la Confedilizia, inserita all'epoca nell'ordinamento corporativo, recava la denominazione di Federazione "dei proprietari di fabbricati". La continuità della dizione "dipendenti da proprietari di fabbricati" attesta la prosecuzione continuata di rappresentanza della parte datoriale in capo alla Confedilizia.

ESPROPRIAZIONI

Opposizione alla stima nelle espropriazioni per pubblica utilità, sollevata eccezione di costituzionalità

La Corte di Appello di Napoli - con ordinanza del 15.7.'12, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale (Serie Speciale Corte costituzionale) n. 49 del 12.12.'12 - ha dichiarato rilevante e non manifestamente infondata la questione concernente la legittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 29 e 54, comma 37, d.lgs. n. 150/'11, nella parte in cui, sostituendo il comma 1 ed abrogando i commi 2, 3 e 4 dell'art. 54, D.P.R. n. 527/'01 ha previsto che le controversie aventi ad oggetto l'opposizione alla stima nelle espropriazioni per pubblica utilità devono essere introdotte, trattate e decise secondo le forme del rito sommario di cognizione. Secondo il giudice remittente, infatti, il rito suddetto, applicato alle controversie di cui al citato art. 54, le quali, "nella maggior parte dei casi, richiedono la soluzione di non semplici questioni di diritto e/o di fatto", non è tale da assicurare, in particolare, né il rispetto del principio del contraddittorio né lo svolgimento di un'adeguata attività probatoria.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Porcellum

Con il termine "Porcellum" si indica la legge n. 270 del 21.12.'05, la quale ha modificato il sistema elettorale italiano, delineando la disciplina attualmente in vigore. Si tratta di una legge ispirata dall'allora ministro per le Riforme Roberto Calderoli, che poi la definì in un'intervista "una porcata" a causa delle modifiche che il provvedimento aveva subito. Da qua, l'appellativo con cui è a tutti nota e che si rifà alla legge elettorale che andò a sostituire, conosciuta come "Mattarellum", dal nome del relatore del provvedimento Sergio Mattarella.

Parola di Sottosegretario

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

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

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

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

REDDITOMETRO DA AUTARCHIA

Il redditometro varato a inizio d'anno, servirà forse a scovare redditi non denunciati. Certo – ha scritto Piero Ostellino (*Corsera*, 6.1.'13) – “è utile a far capire agli italiani da chi siamo amministrati e governati”. La nostra burocrazia è ancora quella di una società autarchica. Basti dire che un animale domestico “è catalogato come simbolo di ricchezza”, scrive il noto editorialista. Che aggiunge, in relazione alle spese per la biancheria pure indicate nel redditometro: “L'italiano che paga le tasse, dovrà cambiare le mutande solo una volta al mese per non incorrere nel sospetto di essere evasore?”

Il peggio è in ogni caso, nel fatto che il provvedimento firmato dal ministro Grilli stabilisce che spetta, comunque, al contribuente provare di non essere un evasore. “L'inversione dell'onere della prova – conclude Ostellino – ributta l'Italia ai primordi del Diritto”.

GLI A1 NON SONO IMMOBILI DI LUSO

“Nessuno più della proprietà *Immobiliare* sa quanto sia sfasato il *Catasto* d'oggi-giorno. Nessuno più dei proprietari ne patisce gli effetti”, ha dichiarato all'ANSA il Presidente confederale. “Eppure – ha aggiunto Sforza Fogliani – la politica continua nelle sue leggi a discriminare gli *Immobili* di categoria signorile, gli A1, chiamandoli di lusso e, soprattutto, non considerando che, ad esempio, in tutta Asti ve n'è solo 1, a Como 325, a Pesaro ve ne sono 4 e a La Spezia 225”.

“Un *Catasto* nuovo, allora, non va bene purchessia”, ha proseguito Sforza Fogliani. “Va fatto con i piedi per terra, basandosi su *rendite* accertate che non possono essere quelle dell'Agenzia del territorio, ricavate da valori da essa stessa definiti di larga massima”.

“Il rinvio della riforma catastale alla prossima legislatura è certo la cosa più saggia – ha concluso Sforza Fogliani – per una certezza di equità”.

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

PUNTI FERMI

- Dobbiamo difenderci dal blocco di potere che si regge sull'alta spesa e sulle alte tasse, appoggiato dai potentati che vivono di spesa pubblica o che di essa si nutrono.
- L'Ici è nata come tributo locale in funzione dei servizi che i Comuni finanziano per gli abitanti (proprietari e inquilini) degli immobili. In Italia, il tributo è però nato con l'anomalia di essere stato posto a carico dei soli proprietari, a differenza di quanto accade negli altri Paesi (a cominciare dalla Germania e dalla Francia) che l'hanno istituito. Ora, addirittura, c'è chi vuole trasformare l'Imu (la nuova Ici), e cioè un'imposta reale, in un'imposta personale.
- La smodata pressione fiscale da ultimo imposta agli immobili si basa su due “presupposti”, entrambi erronei: 1) che in Italia gli immobili fossero tassati, fino all'anno scorso, meno che nel resto d'Europa; 2) che la ricchezza immobiliare sia una ricchezza improduttiva. Quanto al primo “presupposto”, è stato dimostrato (e da nessuno contrastato scientificamente) che l'Italia aveva – prima dell'Imu – una tassazione immobiliare in linea con quella degli altri Paesi europei. Quanto al secondo “presupposto”, siamo in presenza di una tesi che gode della spinta dei mandarini dagli alti stipendi, ma che contrasta con la realtà, che è l'esatto contrario, e cioè che quando va l'edilizia, in realtà va tutto. Specie in questo momento storico, lo sanno bene le migliaia e migliaia di imprese edili rimaste senza lavoro perché la proprietà edilizia diffusa – stremata dalla fiscalità – non ha più i mezzi per provvedere alle ristrutturazioni ed ai riattamenti. Anche le ultime esperienze dimostrano che non c'è crescita senza un settore immobiliare che tiri.
- Ci si giustifica col dire che l'alta tassazione italiana trova la sua causa prima nell'alta evasione. E allora, paradossalmente, si calca la mano proprio su un bene che non si può nascondere (e già supertassato). Non solo. E' impressionante vedere come chi vuol tassare gli immobili prescindendo dal reddito che gli stessi danno o (in molti casi) non danno del tutto o quasi. Si lamenta, anzi, che i valori catastali (criterio salvato dalla Corte Costituzionale solo in via provvisoria) non siano aggiornati, dando per scontato che si debba tassare il valore degli immobili anziché il loro reddito, com'è invece sempre stato per il nostro Catasto. Col risultato – una cosa che può capitare solo in Italia – che una patrimoniale ha dovuto (e dovrà, se non si interviene) essere pagata coi risparmi anziché con un sovrappiù di ricchezza, come è sempre stato pacificamente ritenuto. La Corte costituzionale tedesca ha infatti (civilmente) stabilito – già nel 1995 – che “il prelievo fiscale trova il proprio limite nella capacità di reddito del patrimonio”.
- L'affitto svolge una grande funzione sociale, favorendo – anche – la mobilità sul territorio di lavoratori, studenti, impiegati pubblici. E' il grande assente di ogni dibattito, nessuno si occupa dell'emergenza abitativa che si creerà condannando all'estinzione l'affitto (la cui fine porta con sé anche la fine dell'investimento in immobili). E l'affitto è sempre stato assicurato, in Italia, dalla proprietà diffusa (oggi discriminata).
- Finché non si affama la Bestia (della spesa pubblica) non si diminuirà mai la tassazione. Invece, il modo migliore per affamare la Bestia (prima di tutto, eliminando gli sprechi) è proprio quello di non fornirle l'alimento.

DOVE IL FISCO È CIVILE

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

CORTE COSTITUZIONALE TEDESCA
22.6.1995 - 2 Brb 37/91

Imu, iniqua per ragioni di fondo

L'Imu è un'imposta iniqua per (almeno) due ragioni di fondo (a parte ogni considerazione circa l'entità del prelievo).

Il tributo locale sulle case venne istituito giustificandolo con i servizi forniti dagli enti locali di cui gli immobili godono. A questi servizi il tributo dovrebbe dunque essere correlato, così come è infatti in Europa, ove è generalmente corrisposto anche dagli inquilini, come dimostra un recente studio della Commissione europea e come era originariamente previsto che fosse anche per l'Ici.

L'Imu è invece un'imposta puramente patrimoniale, non correlata ai servizi. Oltretutto, essa si basa sui valori catastali (per giunta aumentati in modo spropositato dal decreto cosiddetto “Salva Italia”), che non esprimono la capacità di reddito degli immobili, unico elemento sul quale un Fisco civile dovrebbe fondarsi.

Ma vi è un'altra ragione di fondo per la quale l'Imu è un'imposta iniqua: la sua mancata deducibilità dall'imposta sul reddito, che comporta in sostanza il pagamento di imposte sull'imposta. Questione che si poneva già con riferimento all'Ici e sulla quale la Corte costituzionale, chiamata a pronunciarsi, non entrò nel merito, dichiarando l'inammissibilità della questione sollevata (per motivi puramente formali).

Lorsque le bâtiment va, tout va

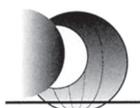
Martin Nadaud
politico francese di fine '800



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Soggettività giuridica del trust

La rivista *i Contratti* (nn.8-9/12) pubblica una nota di Guido Maria Tancredi alla sentenza della Cassazione che ha stabilito che, in tema di sanzioni amministrative relative alla circolazione stradale di un veicolo appartenente ad un "trust" (nella specie, di diritto austriaco), privo di autonoma personalità giuridica, deve ritenersi responsabile della violazione il "trustee".



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Contratti di comproprietari

"Nuova Proprietà Fondiaria" (n.12/12) pubblica - oltre che un articolo del Presidente confederale in materia catastale - una nota di Silvia Pagliazzo dal titolo "Contratti di locazione o affitto stipulati da uno solo dei comproprietari". Sommario: "Sono validi: l'altro comproprietario può esigere dal conduttore la sua quota di canone".

Sui terreni incolti l'Ifel (Anci) contraddice il Governo

Fra i terreni che ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. h), del d.lgs. n. 504/92 sono esenti dall'Imu se ricadenti in aree montane o di collina, rientrano - oltre a quelli agricoli - anche i terreni incolti?

Secondo il Governo, che nella risposta ad una interrogazione parlamentare riportava il parere del Dipartimento delle finanze, la risposta - sulla base di una lettura sistematica della normativa - è positiva (cfr. *Cn* gen. '13).

Di parere opposto è l'Ifel, l'Istituto per la finanza e le economie locali dell'Anci, che - in un documento del 3.1.'13 - afferma che l'esenzione in questione possa essere applicata solo ai terreni agricoli, a meno che questi non siano "posseduti da agricoltori professionali, unitamente a terreni qualificabili come agricoli".



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

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

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

Redditi lordi per esonero

Quali sono i redditi lordi ai fini Irpef, in caso di richiesta di esonero dal pagamento del premio?

Sul sito Internet dell'Inail è stato predisposto un apposito elenco di redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo lordo ai fini Irpef.

Reddito familiare

Devo pagare il premio considerato che il mio reddito familiare annuo complessivo è di 8.263,31 euro?

Il versamento del premio di 12,91 euro non deve essere effettuato se l'interessato ha un reddito proprio Irpef annuo che non supera i 4.648,11 euro e se appartiene ad un nucleo familiare il cui reddito complessivo non supera i 9.296,22 euro annui. Entrambi i requisiti devono essere presenti. In questo caso il pagamento è a carico dello Stato e deve essere presentata una autocertificazione utilizzando l'apposito modello.

Casa per le vacanze

Svolgo la mia attività di casalinga in due diverse abitazioni: nella casa dove vivo abitualmente ed in quella dove trascorro le vacanze. Dove opera la tutela?

La tutela opera in entrambe le abitazioni in quanto anche la casa dove si trascorrono le vacanze o si trascorre un periodo dell'anno è considerata alla stregua dell'abitazione in cui dimora il nucleo familiare, purché si trovi in territorio nazionale.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Archivio storico di Torino

La Rivista "Nobiltà", n. 111/2012, pubblica un interessante articolo di Bruno Quaresima sull'Archivio storico di Torino, ricordando in premessa che è stata la legislazione dell'antico Regno di Sardegna ad assicurare "la gelosa conservazione degli archivi comunali, trattati come tesori che, per obbligo generale, dovevano venir rinchiusi in apposita sede con più serrature e con più chiavi, affidate a custodi diversi e con il divieto di aprirla senza ordine espresso del Consiglio: prescrizione dalla quale trasse origine quella 'guardaroba delle quattro chiavi' dove si depositavano i documenti più preziosi della città di Torino".

Quaresima, dopo aver riassunto con brevi cenni la storia dell'Archivio di Torino, introduce il lettore al suo interno, descrivendoglielo in modo dettagliato e con molteplicità di foto. Di notevole impatto è il paragrafo riservato alla descrizione degli otto faldoni che contengono le cartelle dei deportati razziali. L'autore, infatti, ne racconta i contenuti, riportando anche stralci di vari documenti in quelli conservati.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica, giurisdizione dopo il provvedimento di assegnazione

In materia di edilizia residenziale pubblica, "la giurisdizione del giudice amministrativo non è configurabile nella fase successiva al provvedimento di assegnazione, giacché detta fase è segnata dall'operare della P.A. non quale autorità che esercita pubblici poteri, ma nell'ambito di un rapporto privatistico di locazione, tenuto conto che i provvedimenti adottati, variamente definiti di revoca, decadenza, risoluzione, non costituiscono espressione di una ponderazione tra interesse pubblico e quello privato, ma si configurano come atti di valutazione del rispetto da parte dell'assegnatario di obblighi assunti al momento della stipula del contratto".

Così il Tar del Lazio con la pronuncia n. 719 del 5.10.'12.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Leadership Forum Awards 2012: Premiata Auxilia Finance

Miglior società di intermediazione creditizia. Auxilia Finance si piazza al secondo posto assoluto tra le migliori reti di intermediari in Italia, dietro Creacasa di Banca Credem e davanti a Capital Money e Credipass.

La giuria del Leadership Forum Awards 2012 ha premiato le società che si sono distinte sul mercato per motivi diversi. E a soli due anni dalla costituzione, la società di proprietà della Fiaip raggiunge un risultato importante. "Il giudizio - ha dichiarato Samuele Lupidi, Vicepresidente nazionale alla mediazione creditizia - proviene direttamente dagli stakeholder del settore creditizio nazionale e ciò sicuramente dà spessore e rilevanza al premio che si è aggiudicato Auxilia Finance. Puntiamo su trasparenza, professionalità e formazione per la nostra società e i nostri collaboratori".



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Contributi Inps e cessazione del rapporto di lavoro domestico

Nel caso di cessazione del rapporto di lavoro, la legge prevede che i contributi siano versati entro 10 giorni dall'evento. Si segnala, però, che, fino alla definizione dei nuovi valori contributivi per l'anno in corso, non è possibile la generazione dei MAV relativi.

Trovandosi, quindi, il datore di lavoro nell'impossibilità di effettuare il pagamento, le eventuali sanzioni - per le cessazioni avvenute a partire dal 30.12.'12 - saranno calcolate dall'Inps solo dal decimo giorno successivo alla data di pubblicazione della Circolare che determina i contributi Inps per l'anno 2013.


 1923
UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

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

Analisi dei fondi strutturali

L'Ufficio affari europei dell'Uiipi, del quale è responsabile Emmanuelle Causse, ha elaborato un particolareggiato documento volto a fornire spiegazioni, indicazioni, consigli ed istruzioni su cosa siano, a cosa servano e come si utilizzino i fondi strutturali dell'Unione europea, tra i quali il Fondo europeo di sviluppo regionale (Fesr).

Coloro che fossero interessati a visionare tale documento possono rivolgersi alle Sede centrale.

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

Signor _____ nat a _____ il _____ residente a _____ in _____ è iscritt al _____	
REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA	
al n. _____	
Roma, Il Presidente	 Il Presidente
www.confedilizia.it	

amministratori dalla parte della proprietà

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall' 1/1/2013 al 31/12/2013 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	1.029,33
PORTIERI LETT. A2	1.029,33
PORTIERI LETT. A3	1.128,03
PORTIERI LETT. A4	1.128,03
PORTIERI LETT. A5	1.029,33
PORTIERI LETT. A6	1.078,61
PORTIERI LETT. A7	1.078,61
PORTIERI LETT. A8	1.129,84
PORTIERI LETT. A9	1.129,84
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.260,29
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.198,23
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.196,16
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.113,71
LAVASCALE LETT. B5	1.049,29

Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire.

LAVORATORI LETT. D1	1.194,93
LAVORATORI LETT. D2, D3, D4	1.194,02

Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.

Retribuzione conglobata in vigore dall' 1/1/2013 al 31/12/2013 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.855,23
IMPIEGATI LETT. C2	1.701,38
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.490,17
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.255,12
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	1.071,46

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2013

Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

GENNAIO	6	13	20	27	
FEBBRAIO	3	10	17	24	
MARZO	3	10	17	24	31
APRILE	7	14	21	28	
MAGGIO	5	12	19	26	
GIUGNO	2	9	16	23	30

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

GENNAIO	1	6
FEBBRAIO		
MARZO	*19	31
APRILE	1	25
MAGGIO	1	*9 *30
GIUGNO	2	*29

*Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Versamenti contributivi dall' 1/4/2008

Portieri - 37,13% (compreso 2,10% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,84 %
CASPO	0,40 %
Totale	9,24 %

Operai - 38,97% (compreso 0,80% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
CASPO	0,40 %
Totale	9,59 %

Impiegati - 37,83% (compreso 2,10% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
CASPO	0,40 %
Totale	9,59 %

L'art. 2 comma 28 della Legge n. 92 del 28 giugno 2012, ha introdotto a decorrere dal 1° gennaio 2013 un contributo addizionale pari all'1,40% della retribuzione imponibile per i rapporti a tempo determinato, con l'esclusione di quelli instaurati in sostituzione di lavoratori assenti.

Minimali giornalieri dall' 1/1/2013

PORTIERI	45,70
LAVASCALE	45,70

Minimale orario

LAVASCALE	6,86
-----------	------

I valori del minimale giornaliero e orario sono relativi all'anno 2012, in attesa dell'emanazione della circolare INPS per l'anno 2013.

PASSA QUESTO NOTIZIARIO AD UN AMICO

FALLO ISCRIVERE ALL'ASSOCIAZIONE

IN PIÙ CI SI DIFENDE MEGLIO!



L'UNIONE FA LA FORZA

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ
**Breve focus sul nuovo Ccnl
per i dipendenti da proprietari di fabbricati**

Come già anticipato su queste pagine (cfr. *Cn* dic. '12), il 12.11.'12 è stato firmato tra Confedilizia e Filcams-Cgil/Fiscat-Cisl/UILtucs il nuovo Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, in vigore dall'1.1.'13 (fatti salvi alcuni specifici istituti) fino al 31.12.'14. Di seguito si riportano alcune novità, con l'indicazione della relativa data di entrata in vigore, rimandando a successivi numeri del notiziario l'esame di ulteriori aspetti del testo, che è stato inviato a tutte le Associazioni territoriali, oltre che a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori, in seguito alla sua sottoscrizione ufficiale.

Previsione di nuove figure professionali – dall'1.1.'13
(gli istruttori e gli assistenti familiari)

Sono state introdotte due nuove figure professionali: gli istruttori che, su incarico del condominio, prestano la loro opera, in appositi spazi, per l'insegnamento di una o più discipline sportive a favore dei condòmini o di una parte degli stessi; gli assistenti familiari, vale a dire lavoratori che svolgono, in appositi spazi condominiali se autorizzati, o all'interno della propria abitazione se inserita nel contesto condominiale, ovvero all'interno delle proprietà esclusive di uno o più condòmini, servizi per la prima infanzia o per persone anziane autosufficienti o più in generale attività relative alla vita familiare, in favore dei condòmini o di una parte di loro.

Recepimento dell'apprendistato professionalizzante – dall'1.1.'13

È stato disciplinato l'apprendistato professionalizzante per lavoratori di età compresa tra 18 e 29 anni. Tale apprendistato è riservato: ai lavoratori con mansioni di operaio specializzato o qualificato, "per la manutenzione degli immobili, degli impianti ed apparecchiature in essi esistenti o che di essi costituiscono pertinenza" (figure professionali B1) e B2); ai lavoratori "che prestano la loro opera per la pulizia e/o conduzione dei campi da tennis e/o piscine e/o spazi a verde e/o spazi destinati ad attività sportive e ricreative in genere, con relativi impianti" (figura professionale B4); agli "impiegati che svolgono mansioni di concetto, operativamente autonome, che comportino particolari conoscenze ed esperienze tecnico-professionali comunque acquisite, anche con eventuale coordinamento esecutivo dell'attività di altri dipendenti" (figura professionale C3); agli

"impiegati che svolgono mansioni d'ordine, con adeguate conoscenze tecnico-pratiche, comunque acquisite" (figura professionale C4); ai "lavoratori addetti all'attività di vigilanza esercitata in modo non discontinuo nell'ambito di stabili a prevalente utilizzo commerciale o di immobili e/o di complessi residenziali" (profilo professionale D1); agli "assistenti condominiali che, su incarico condominiale, svolgono mansioni relative alla vita familiare dei condòmini, o di una parte degli stessi" (figura professionale D5).

Estensione permessi retribuiti – dall'1.1.'13

È stata estesa la disciplina dei permessi retribuiti anche ai lavoratori con profili professionali B) (per esempio, i pulitori) per 20 ore annue, da riproporzionarsi sulla base dell'orario previsto dal contratto individuale di lavoro.

Lavoro a tempo parziale – dall'1.1.'13

Al di là dei casi particolari già previsti in Ccnl, è ora possibile assumere portieri con alloggio con un orario minimo pari a 20 ore settimanali e portieri senza alloggio con un orario minimo pari a 16 ore settimanali.

Retribuzioni ed arretrati

Le nuove retribuzioni (si veda in merito l'apposita Tabella pubblicata su questo numero del *Notiziario*) sono in vigore dall'1.1.'13, mentre ai lavoratori in servizio alla data del 12.11.'12 dovranno essere corrisposti gli arretrati relativi agli anni 2011 e 2012, in due tranches (di pari importo e detratto quanto eventualmente già anticipato dal datore di lavoro a titolo di indennità di vacanza contrattuale), di cui la prima con la retribuzione del mese di febbraio 2013 e la seconda con la retribuzione del mese di agosto 2013.

SEGNALAZIONI

Roberto Marchesini, *La psicologia e san Tommaso d'Aquino*, invito alla lettura di Ermanno Pavesi, D'Ettoris ed., pp. 88

Attenta analisi, con approfonditi contributi di vari studiosi, della riflessione psicologica di Tommaso d'Aquino, vista per inquadrare disturbi psichici.

Piero Chiara, *Era mio padre quel Gesù Bambino*, a cura di Federico Roncoroni, Interlinea ed., pp. 88

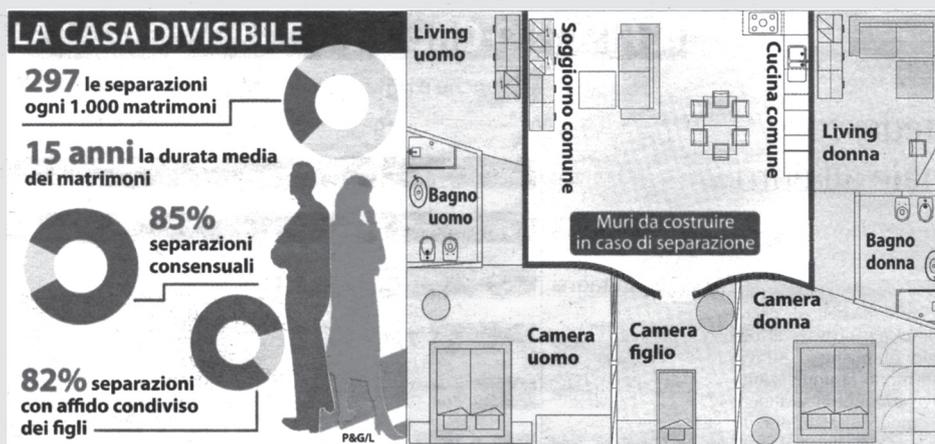
Una serie di racconti, sovente finora poco conosciuti o ignoti, che il popolare scrittore dedicò al Natale: in guerra, nella giovinezza turbinosa, nella maturità riflessiva, con personaggi ritratti da Chiara usando la consueta abilità.

Calabria in tavola, a cura di Salvatore D'Ettoris e Caterina Nano, D'Ettoris ed., pp. 214 con molte ill. a c.

La cucina calabrese fra tradizione e innovazione, con ricette per decine di piatti, debitamente illustrate e spesso arricchite da citazioni letterarie e curiosità.

LA CASA PER DIVORZIATI

Insieme sotto lo stesso tetto ma senza vedere l'ex: come costruire abitazioni per matrimoni a termine



da *Libero*, 20.9.'11

**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

Parlare di patrimoniale frena la richiesta di investire più capitale

Ogni volta che leggo di imposta patrimoniale mi sento costretto a intervenire per chiarire concetti che sfuggono a molti di coloro che ci governano o che si candidano a governarci. Costoro continuano colpevolmente a ignorare che una cosa è la tassazione del reddito (fondiario, di capitale, di lavoro dipendente, di lavoro autonomo, di impresa o diverso), che è sempre legittima; altra cosa è la tassazione del patrimonio, che è sempre illegittima. Il motivo di ciò è evidente. Ogni attività che produca un reddito deve giustamente concorrere, con le relative imposte, al finanziamento dei servizi resi, nella loro globalità, dall'amministrazione statale. Ma il patrimonio che, sovente, non è altro che la somma dei risparmi originati negli anni da redditi che già sono stati tassati, perché mai dovrebbe essere anch'esso tassato? Se lo fosse, si verificherebbe una doppia (e ingiusta) tassazione: la prima, sui redditi originari e la seconda sulla "manifestazione" dei redditi medesimi (il patrimonio, appunto)! In secondo luogo, tassare il patrimonio vorrebbe dire penalizzare chi ha avuto il merito di impiegare il proprio reddito disponibile in finalità di risparmio, incoraggiate e tutelate dalla stessa Costituzione. Non solo i nostri governanti (o candidati tali) dovrebbero distogliere la mente da altre tentazioni di "patrimoniale" ma



Pressione record

Domenico Rosa

dovrebbero anche eliminare ogni tassazione già introdotta al riguardo, come l'Imu o l'imposta sul deposito titoli. E, se fosse proprio necessario aumentare la tassazione, si dovrebbe agire esclusivamente alla fonte, magari tassando di più i redditi ma dimenticando tutte le loro varie forme di impiego. Naturalmente, impegnandosi a scovare con efficacia e con una più che legittima ferocia coloro che evadono, in tutto o in parte, le imposte sui redditi. Un dubbio: non è che si continua a parlare di "patrimoniale" per nascondere, in realtà, l'incapacità di perseguire chi evade?

Antonio Emilio Carrera
Casalpusterlengo (LO)

Detto che l'abolizione dell'Imu è irrealistica e che (prima dell'arrivo

dell'Imu) per la tassazione sugli immobili l'Italia era praticamente ultima in Europa, anche a me questo continuo chiacchiericcio sulla "patrimoniale" non convince. Primo perché è un'altra tassa, e noi di tasse siamo già sommersi. Secondo perché una patrimoniale non favorisce di per sé la crescita e fornisce un alibi ai governi per non tagliare la spesa pubblica, dismettere patrimonio pubblico e magari, come scrive lei, allentare la morsa sull'evasione. Terzo perché tassare risparmio e capitale non spiana certo la strada alla richiesta di investire più capitale per lo sviluppo delle imprese e del Paese.

twitter@guidogentili1

La lettera di Antonio Emilio Carrera (24 ore, 10.1.2013) è perfetta (è difficile vedere concentrati in così poche righe tanti concetti e, soprattutto, tanto precisi ed essenziali). Come è perfetta anche la risposta di Guido Gentili. Salvo due precisazioni, da parte nostra: 1) nessuna imposta non può essere abolita, è solo questione di scelte (nell'immobiliare, poi, è stata chiaramente discriminata - oltretutto - proprio la proprietà diffusa, colpita in termini smodati, mentre si sono lasciati inalterati i 500 milioni di agevolazioni di cui godono le società del grosso capitale, anche cooperativo); 2) non è affatto vero che la tassazione sugli immobili, prima dell'Imu Monti, fosse «l'ultima» in Europa. Anzi: ora siamo primi (o secondi); prima dell'Imu, eravamo assolutamente in linea con gli altri Paesi europei, come ha dimostrato una ricerca - da nessuno contestata - del prof. Francesco Forte.

DUE STRADE, DI FRONTE A NOI

Abbiamo due strade di fronte a noi. Affamare la Bestia (la spesa pubblica), riportandola a cuccia. O affamare i privati rendendoli ancora più poveri.

Nicola Porro
IL FOGLIO, 28.4.'12

Condominio, la riforma ha un padre: è Torrisesi

La riforma del condominio resterà fra gli atti legislativi più importanti della legislatura in agonia, sia per la diffusione dell'istituto condominiale, sia per l'abisso temporale che ci separa dalla normativa del codice civile, in vigore fino al 18 giugno prossimo (quando saranno vigenti le nuove disposizioni). Come definire sinteticamente questa riforma?

Sul piano delle citazioni giuridiche, la risposta è semplice: si parlerà della legge 220 del 2012. Giornalisticamente e correntemente, invece, sarebbe necessaria una definizione diversa. Si dirà «la riforma condominiale del 2012», alludendo all'anno di approvazione, oppure «la riforma condominiale del 2013», con riferimento all'anno di entrata in vigore. Oppure si parlerà, più genericamente, di «nuovo condominio» o di «nuova legge sul condominio» o di «riforma condominiale».

Fra i parlamentari addetti ai lavori, invece, circola da qualche tempo la denominazione di «riforma Torrisesi», con o senza la specificazione «del condominio». Il riferimento è a Salvatore Torrisesi, deputato del Pdl, cui è toccato il non facile compito di fungere da relatore del provvedimento a Montecitorio, seguendolo in comitato ristretto, in commissione e in aula. L'indicazione al relatore della camera è motivata dal fatto che il testo originale del senato è stato travolto dai deputati, i quali di fatto l'hanno riscritto. Non può, quindi, farsi riferimento agli originari proponenti di progetti di legge per rivedere le norme condominiali, troppi essendo i testi e troppo incisive le modifiche del testo finale. Non si può far riferimento al relatore di palazzo Madama, proprio perché la scrittura senatoriale è stata rivista in larga misura alla camera. Dunque, ben può dirsi che eponimo della riforma del condominio sia il deputato che maggiormente ha mediato, rivisto, steso e risteso i nuovi articoli del codice civile, anche affrontando le pressioni provenienti dal senato perché non tagliasse troppo del lavoro svolto a palazzo Madama. Ecco perché «riforma Torrisesi (del condominio)» pare denominazione corretta, oltre che già in uso.

Giovanni Galli

da *ItaliaOggi*, 28.12.'12

Imu sulle case: quante anomalie

Al lettore espropriato dell'affitto dall'Imu è andata bene (*Corriere*, 14 dicembre). Mia madre ha lasciato il suo appartamento perché troppo grande per una donna della sua età, ed è andata in affitto. Non riesce ad affittare la casa e ha pagato, oltre all'affitto della nuova casa, le spese e l'Imu dell'altra. Inumano!

Guido Hassan
guido.hassan@fastwebnet.it

da *Corriere della Sera*, 24.12.'12

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

COMPRAVENDITE IMMOBILIARI UNA RIDUZIONE DEL 30% DE

Sfumate attività econom

Negli ultimi cinque anni per i quali esistono rilevazioni Istat complete (2007-2011), il numero medio annuo di compravendite immobiliari – abitative e non – è stato pari a 885.333.

Nel primo trimestre del 2012, le compravendite hanno subito un calo del 16,9% rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente, essendo passate da 186.224 a 154.813.

Nel secondo trimestre 2012, il calo si è accentuato, attestandosi sul -23,7%, essendo le compravendite passate dalle 219.905 del 2011 alle 167.721 del 2012.

In totale, nel primo semestre 2012 si è registrato un calo del numero di compravendite, rispetto al medesimo periodo del 2011, pari al 20,6%.

La Confedilizia valuta che nel 2012 la tendenza alla riduzione del numero di compravendite si accentuerà ulteriormente, giungendo ad almeno il 30%, corrispondente ad una riduzione del 55% rispetto alla media dei cinque anni precedenti. Ciò, in particolare, per l'ulteriore effetto depressivo del mercato che nella seconda parte dell'anno è stato determinato da tre elementi, tutti di natura fiscale:

- la sostanziale eliminazione della deduzione delle spese per i redditi da locazione ai fini Irpef, portata – per finanziare la riforma Fornero di fine giugno e a valere da quest'anno – dalla già insufficiente misura del 15% alla irrisoria misura del 5% (con ciò – di fatto – codificando il principio che per i redditi da locazione

vengono tassate anche le spese);

- la definitiva fissazione da parte dei Comuni delle aliquote dell'Imu che, per effetto della pressoché generale corsa al rialzo, ha reso più evidente ai cittadini – che in occasione del pagamento dell'acconto avevano risentito delle già pesantissime conseguenze dell'aumento della base imponibile causato dalla modifica dei moltiplicatori catastali (per le abitazioni, in particolare, nella misura del 60%) – lo spropositato aumento di tassazione degli immobili comportato dall'Imu varata nel decreto cosiddetto “Salva Italia”. Provvedimento che ha portato il gettito dell'imposta ad oltre 25 miliardi di euro rispetto ai circa 9 dell'Ici, aggravando in particolare il carico fiscale imposto agli immobili locati;
- la presa di coscienza da parte dei cittadini di un'altra forma

Andamento compravendite imm

ANNO
2007
2008
2009
2010
2011

BASTA PARLARE PER LE CASE

Le seconde case
di villeggiatura, a

CHIAREZZA



ARI: LA CONFEDILIZIA STIMA ELLE TRANSAZIONI NEL 2012

miche per 8-10 miliardi

di tassazione degli immobili introdotta con il c.d. "Salva Italia" a decorrere dal 2013, vale a dire la Tares, che - oltre ad annunciarsi come più onerosa rispetto alla attuale tassa o tariffa rifiuti - contiene in sé anche una sorta di addizionale per finanziare "i servizi indivisibili", che si configura di fatto come un'ulteriore imposta patrimoniale.

Se si ipotizza - i dati non sono ancora disponibili - che il numero totale di compravendite immobiliari abbia subito nel 2012 una riduzione di almeno il 30% rispetto al 2011, a fine anno si registrerà un minor numero di transazioni rispetto allo scorso anno pari a circa 250.000 unità.

Tale riduzione - determinata essenzialmente dal carico fiscale senza precedenti abbattutosi sul settore immobiliare nell'ultimo anno - porta con sé, oltre ad una forte svalutazione del patrimonio immobiliare italiano, nella sua gran parte di proprietà delle famiglie, ulteriori effetti depres-

sivi, che naturalmente sono già in corso dalla fine del 2011.

Una così elevata contrazione del numero di compravendite determina infatti conseguenze fortemente negative in tutti i settori che con l'immobiliare sono collegati: da quello delle ristrutturazioni (che interessa impresa edili, ditte produttrici di materie prime e di prodotti finiti, studi professionali di architettura e ingegneria, geometri ecc.) a quello della mediazione immobiliare. Conseguenze che si sostanziano sia nella perdita di posti di lavoro e nella cessazione di attività economiche sia nella minore attività produttiva svolta, che determina anche minori entrate fiscali in termini di Iva e di imposte sui redditi.

La Confedilizia stima che - qualora si realizzasse la previsione, sopra indicata, di una riduzione del numero di compravendite, nel 2012, pari a 250.000 unità - l'anno scorso si caratterizzerà per avere visto sfumare, nel solo settore immobiliare, attività economiche per 8-10 miliardi di euro. Attività che - oltre ad agevolare concretamente quella crescita continuamente evocata, ad arginare la chiusura di imprese e la perdita di posti di lavoro nonché a produrre conseguenti entrate tributarie - avrebbero scongiurato la perdita di valore che la proprietà diffusa ha dovuto sopportare da un anno a questa parte. Tutto ciò, senza considerare le gravissime conseguenze sociali provocate dall'azzeramento della locazione al quale le misure tributarie sopra indicate hanno condotto.

obiliari anni 2007-2011 (fonte: Istat)

NUMERO COMPRAVENDITE
1.055.585
913.925
822.436
817.965
816.758

DI SECONDE CASE E IN AFFITTO

se sono le case
al mare o ai monti

È ONESTÀ



TARSU E IMU

Irpef pure sulle tasse

Ho lavorato per 18 mesi consecutivi in Corea (regolarmente iscritto all'Aire). Al rientro mi sono trovato a dover pagare la Tarsu. Ebbene, dall'impiegata del Comune mi sono sentito dire «Lei non c'era, ma i mq sì. Quindi va pagata e si ritenga fortunato che non gliel'abbiamo considerata come seconda casa». La Tarsu, come l'Ici/Imu, non è deducibile: quindi l'anno prossimo dovrò pure pagare l'Irpef su quella tassa!

Claudio Tommasi
claudida@hotmail.it

da *Corriere della Sera*, 6.1.13

Colpito sempre lo stesso reddito...

Finché si dimenticherà che Stato, Provincie, Regioni e Comuni colpiscono sempre la medesima materia imponibile e cioè il reddito, e si guarderà alle singole imposte invece che al loro insieme, i contribuenti saranno sovrattassati e continueranno a reagire con la frode.

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

IL PUNTO SU...

Condominio e decoro architettonico

Interessante pronuncia della Cassazione in materia di violazione delle disposizioni del regolamento di condominio in tema di decoro architettonico. Con la sentenza n. 14626 del 17.6.'10 la Suprema corte ha precisato che - poiché le norme del regolamento di condominio di natura negoziale possono derogare o comunque integrare la disciplina legale - deve ritenersi che qualora una norma del regolamento contrattuale di condominio vieti le innovazioni che modifichino l'architettura, l'estetica o la simmetria del fabbricato, essa non tanto contribuisca a definire la nozione di decoro architettonico formulata dall'art. 1120 c.c., ma dia luogo piuttosto ad un autonomo valore (dandone una definizione più rigorosa), nel senso che il decoro architettonico del fabbricato condominiale in questione verrebbe così ad essere qualificato da elementi attinenti alla simmetria, estetica ed architettura generale impressi dal costruttore o comunque esistenti, sicché l'alterazione di esso sarebbe ravvisabile in conseguenza della menomazione anche di uno solo dei predetti elementi. Ne consegue che, in tale ipotesi, l'apertura da parte di un condomino di finestre che pure non deturpino l'estetica dell'edificio ma che comunque non rispettino in modo esatto e rigoroso la simmetria originaria della facciata deve considerarsi vietata. La sentenza ha affermato inoltre che in questo caso l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di previa autorizzazione dell'assemblea dei condomini, ad instaurare il giudizio per la rimozione delle finestre aperte in contrasto con il regolamento vigente sulla facciata dell'edificio condominiale, perché tale atto, in quanto diretto a preservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, e pertanto rientra, ai sensi dell'art. 1150 c.c., n. 4, nelle attribuzioni dell'amministratore.

Paolo Scalettaris

GIURISPRUDENZA CASA

Spese anticipate, rimborso

“La diversa disciplina dettata dagli artt. 1110 e 1134 cod. civ. in materia di rimborso delle spese sostenute dal partecipante al condominio per la conservazione della cosa comune, rispettivamente, nella comunione e nel condominio di edifici, che condiziona il relativo diritto, in un caso, a mera - letteralmente - «trascuranza» degli altri partecipanti, nell'altro caso, al diverso e più stringente presupposto dell'urgenza, trova fondamento - ha detto la Cassazione (sent. n. 21015/11, inedita) - nella considerazione che, nella comunione, i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente allo loro conservazione, mentre nel condominio i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicché la legge regolamenta con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione. Ne discende - ha detto ancora lo stesso organo giudiziario - che anche nel caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza ai sensi dell'art. 1134 cod. civ.". In base al suddetto principio, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto applicabile la disposizione di cui all'art. 1134 cod. civ. pur se, nella specie, il condominio non risultava formalmente costituito, con nomina dell'amministratore.

Inquilino e infiltrazioni d'acqua

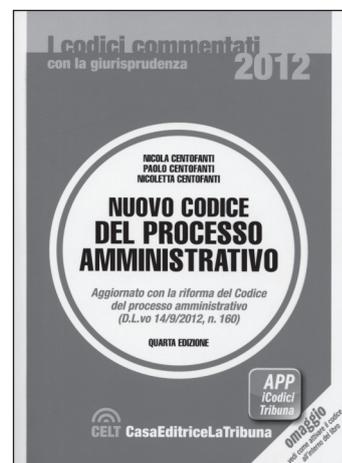
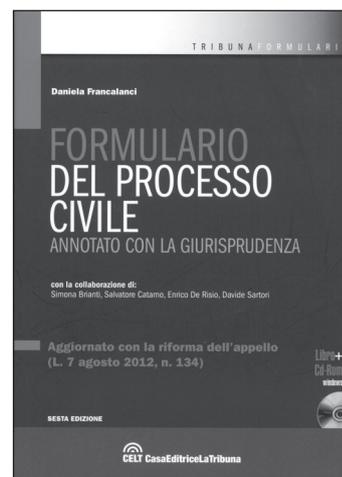
“Il conduttore ha diritto alla tutela risarcitoria nei confronti del terzo che con il proprio comportamento gli arrechi danno nell'uso o nel godimento della “res locata”; in particolare, qualora nell'appartamento locato si verifichi una infiltrazione d'acqua da un appartamento sovrastante, il conduttore, ex art. 1585, secondo comma, cod. civ., gode di una autonoma legittimazione per proporre l'azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno”. Lo ha stabilito la Cassazione nella sentenza n. 17881/11, inedita.

Vendita proprietà esclusiva e parti comuni

“In tema di condominio di edifici le vicende traslative riguardanti i piani o le porzioni di piano di proprietà individuale estendono i loro effetti, secondo il principio “accessorium sequitur principale”, alle parti comuni necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio degli immobili di proprietà solitaria, ma non anche alle cose legate all'edificio da mera relazione spaziale, costituenti beni ontologicamente diversi suscettibili di godimento separato rispetto al fabbricato condominiale”. Nella specie, la Cassazione (sent. n. 22561/11, inedita) ha rigettato il ricorso avverso la sentenza dei giudici di merito che avevano ritenuto legittima la clausola di vendita di un appartamento con cui il venditore aveva escluso dal trasferimento la quota millesimale di comproprietà di un'area condominiale scoperta, rimanendone contitolare in forza della proprietà di altra porzione di piano.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

SEGNALIAMO



DALLE RIVISTE...

**Inequivoca volontà e tacito rinnovo della locazione
Indennità amministratore di sostegno, natura risarcitoria
Parcheggio su area condominiale e servitù
Chi potrà fare l'amministratore di condominio**

Degli illeciti commessi mediante la rete internet si occupa Rosaria Giordano in un articolo su *Giurisprudenza di merito* (n. 12/12).

Ai lettori

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

“Inequivoca volontà delle parti e tacito rinnovo del contratto di locazione”: è il titolo di una nota a sentenza di Antonello Mariella che compare su *i Contratti* (n. 12/12).

Vincenzo Carbone scrive su *il Corriere giuridico* (n. 12/12) della disciplina applicabile alla locazione della cosa comune da parte di uno dei comproprietari.

Le conseguenze del reatrito nella prelazione commerciale è l'argomento che affronta Carlo Rufo Spina su *Giurisprudenza italiana* (novembre '12).

Sul *Corriere tributario* (n. 1/13), articolo di Gianfranco Ferranti sulla prova contraria negli accertamenti da redditometro.

Stanislao De Santis tratta sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 5/12) dell'indennità di esproprio per le aree agricole e non edificabili e dell'incostituzionalità dei valori agricoli medi.

È impugnabile avanti le Commissioni tributarie il processo verbale di constatazione? Se lo chiede Nicolò Zanotti in uno studio su *Rassegna Tributaria* (n. 6/12).

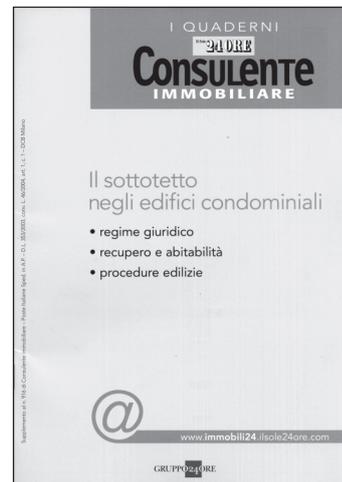
Su *Dialoghi tributari* (n. 5/12) articolo di Daniela Infantino, Angelo Venchiarutti e Dario Stevanato sulla natura risarcitoria dell'indennità per l'amministratore di sostegno.

“Il parcheggio su area condominiale non dà luogo a servitù”: nota a sentenza di Maria Costanza su *Giustizia civile* (n. 10/12).

Consulente immobiliare (n. 920/12) pubblica la tabella sinottica della Confedilizia su “Chi potrà fare l'amministratore” dopo la riforma della legge sul condominio.

Per finire. Due articoli da segnalare per *il fisco*. Che nel suo n. 1/12 ne pubblica uno, di Sergio Morgorovich, su “Imu: dichiarazione, controlli e contenzioso” e nel suo n. 2/12 un altro, di Stefano Baruzzi, sulla determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia



FATTA LA TASSA, FATTO L'AUMENTO

La "casa" frutta al Fisco 41 miliardi

L'Ici fruttava ai Comuni poco più di 9 miliardi di euro. L'incasso finale dell'IMU sarà, per l'anno scorso, "fra 24 e 28 miliardi, cioè tra 5 e 7 in più delle stime del Governo" (calcolo Confcommercio, *la Repubblica* 7.12.'12). "La parte spettante ai Comuni, grazie alla mano pesante sulle aliquote esercitata dai Municipi, dovrebbe essere assai abbondante: 14,8 miliardi, circa il 2,8 in più rispetto alle previsioni" (calcolo Uil, *la Repubblica* 6.10.'12).

Pienamente rispettata, dunque, è una delle regole auree della storia della fiscalità: le imposte, una volta fatte passare, crescono e basta. Regola che ha un suo corollario altrettanto aureo: quando vengono istituite, le nuove imposte sono sempre – si fa per dire – basse, ma poi inesorabilmente, con una scusa o con un'altra, vengono sempre aumentate (una volta passate, appunto).

Un dato, poi, a chiudere il discorso. La casa "frutta" al Fisco un gettito di 41 miliardi di euro. Ma pare non sia ancora sufficiente, e già si parla – a parte l'aggravio Tares – di nuove imposte, ancora sugli immobili. Magari usando parole come rimodulazione, ecc. Ma è un'altra regola della fiscalità: sono parole che finiscono sempre per tradursi a favore del Fisco, in aumenti del gettito complessivo quindi.

CORBEILLE

Alberghi tedeschi riservati alle signore

"Germania, hotel soltanto per donne". È il titolo di un articolo di *ItaliaOggi*, pubblicato il 17.10.12, nel quale si dà conto dell'esistenza di alberghi tedeschi riservati solo alle signore. Nel pezzo giornalistico si spiega che questi alberghi vengono concepiti allo specifico scopo di andare incontro ai gusti femminili: gli spazi comuni sono dipinti con colori tenui, mentre le camere – fornite di accappatoi morbidi e profumati – sono arredate con mobili dai cassetti profondi e dotate di ampi armadi. Ma il motivo per cui le donne, in particolare quelle che viaggiano da sole, scelgono di soggiornare in questi hotel – si legge nell'articolo – è anche un altro: così possono "stare in pace" e non essere quindi infastidite dalle avances degli uomini.

Nuovo Accordo sulla formazione dei dipendenti da proprietari di fabbricati

Il 15.1.'15 è stato firmato da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uilucos il nuovo Accordo in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, che sostituisce quello del 1997 e recepisce le novità contenute nel d.lgs. n. 81/08 nonché quanto statuito dall'Accordo Stato-Regioni del 21.12.'11 (cfr. *Cn* febb. '12).

La Confedilizia e le Organizzazioni sindacali hanno previsto che la formazione dei dipendenti dai proprietari di fabbricati dovrà essere svolta mediante la frequenza di corsi aventi le caratteristiche previste nello stesso Accordo, svolti con un programma articolato su due moduli della durata, rispettivamente, di 4 ore dedicate alla formazione generale e di 4 ore dedicate alla formazione specifica, oltre il tempo necessario per il sopralluogo. Le materie da trattare, la modulistica da utilizzare nonché i vari adempimenti pratici per lo svolgimento dei corsi sono stati anch'essi disciplinati nell'Accordo del 15.1.'15.

Si ricorda che i corsi per la formazione devono essere promossi dagli Organismi Paritetici Territoriali (OPT), costituiti dalle strutture locali della Confedilizia e da quelle di Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uilucos o comunque organizzati, anche dal datore di lavoro (direttamente o tramite strutture da lui individuate), in modo che siano conformi alle indicazioni e proposte formative fornite dagli OPT o, in loro mancanza, dall'Organismo Paritetico Nazionale (OPN), costituito da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uilucos e che rispettino tutte le previsioni del nuovo Accordo. Ciò, in quanto gli enti formativi o il datore di lavoro che intendano organizzare un corso di formazione per i dipendenti da proprietari di fabbricati debbono – al fine di renderlo legittimo sulla base delle nuove normative – avanzare un'apposita richiesta di collaborazione agli anzidetti OPT o, in loro mancanza, all'OPN.

Ulteriori informazioni in merito possono essere chieste alla Sede centrale.

Lo dice il sindaco di un Comune dell'Appennino Reggiano, imbarazzando Delrio (pres. Anci)

Tagli ai Comuni? Male necessario

Sono troppi gli sprechi, le inefficienze e le ruberie

da *ItaliaOggi*, 2.1.'15

Ancora sull'inutilità del fascicolo del fabbricato

Su *Confedilizia notizie* di gennaio 2015 abbiamo dato conto di come, in occasione dei crolli di due palazzine a Palermo, si sia tornati a parlare del fascicolo del fabbricato. Nella circostanza evidenziavamo – ricordando quanto accadde nel 2005, a Roma, con riferimento ad una palazzina evacuata, nonostante avesse ottenuto il fascicolo del fabbricato solo pochi mesi prima – l'inutilità del libretto casa: uno strumento puramente burocratico, privo di quelle analisi approfondite che solo nei casi di reale pericolo (anche se potenziale) sarebbero necessarie per individuare problemi strutturali. Sempre nell'occasione sottolineavamo come tale libretto non avesse alcun senso anche in funzione di quanto stabilisce ora il nuovo art. 1122 c.c., come modificato dalla legge di riforma del condominio; norma in base alla quale "in ogni caso" – e cioè in occasione di qualsiasi opera – il condomino deve avvertire l'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

A quanto sopra si aggiunga adesso un'ulteriore considerazione. L'art. 1150 c.c., nel testo modificato dalla legge di riforma, prevede che l'amministratore debba curare, fra le altre cose, la tenuta del registro dell'anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio; i dati catastali di ciascuna unità immobiliare; "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza". La stessa norma prevede altresì, per quanto qua di interesse, che ogni variazione dei dati in questione debba essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni.

Dunque, per il nuovo art. 1150 c.c. si può ripetere, in sostanza, quanto già detto con riferimento al citato art. 1122 c.c. (cfr., ancora, *Cn* gen. '15): si tratta di una norma che dà la possibilità all'amministratore (e di conseguenza alla comunità condominiale) di venire a conoscenza dello stato, sotto il profilo delle condizioni di sicurezza, in cui si trova ciascuna unità immobiliare sita nel fabbricato. E questo senza bisogno di ricorrere ad alcun (costoso) libretto casa.

Fisco meno pesante con la cedolare

L'unico rimedio al tandem Imu-Irpef sugli immobili in affitto è il ricorso alla tassa secca del 21%

da *24Ore*, 9.1.'15

Quando le tasse sono un dono

Appare chiaro, analizzando il meccanismo nel suo complesso, che le tasse rappresentano un dono per la parte della comunità che riceve di più sotto forma di trasferimenti di quanto non paghi sotto forma di tasse, mentre per l'altra parte, che paga sotto forma di tasse più di quanto riceva sotto forma di spesa pubblica, le tasse sono vere e proprie imposte, gravami e non doni.

John C. Calhoun

Stanza del figlio affittasi metà casa diventa albergo quando i ragazzi vanno via

Triplicate le famiglie in cerca di guadagni extra

da la Repubblica, 3.1.'13

"Padroni di casa"?

Con le tasse che paghiamo siamo tutti inquilini.

Dello Stato e del Comune

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – MARZO 2013

16 Marzo 2013 – Sabato

Inail - Dichiarazione retribuzioni per via telematica

Ultimo giorno per la presentazione per via telematica da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2012.

18 Marzo 2013 – Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2013.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di febbraio 2013 a

seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

IMPOSTA DI REGISTRO

In relazione alla registrazione dei contratti di locazione e all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda Cn genn. '15.

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – MARZO 2013

Marzo

Certificazione della retribuzione

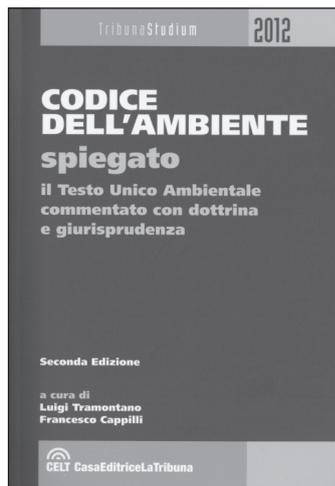
Ad eventuale richiesta del lavoratore (in questo mese o nei mesi successivi), il datore di lavoro è tenuto – a termini del Contratto nazionale di lavoro domestico – a rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2012, da usare per la dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di lavoro 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

SEGNALIAMO



Produttori e consumatori di tasse

Il risultato necessario dell'iniquità alla quale si informa l'azione fiscale del governo è quello di dividere la società in due grandi classi: la prima composta da coloro che pagano effettivamente le tasse e, ovviamente, sopportano tutto il peso del governo, e l'altra composta da chi riceve il proprio reddito attraverso trasferimenti statali dei proventi fiscali, ed è a tutti gli effetti mantenuto dal governo. In parole povere, il risultato è quello di dividere la comunità in produttori e consumatori di tasse.

John C. Calhoun

Rivalutazione terreni, riaperti i termini

La legge di stabilità 2013 ha riaperto – fino al 30.6.'15 – la possibilità di affrancare le plusvalenze relative a terreni fabbricabili e agricoli. Deve trattarsi di terreni posseduti alla data dell'1.1.'13 da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, società semplici ed enti non commerciali.

L'affrancamento si opera pagando (codice tributo 8056) un'imposta sostitutiva da calcolarsi applicando l'aliquota del 4% al valore che il terreno aveva alla data dell'1.1.'13: tale valore deve essere quello certificato in una apposita perizia, da predisporre entro il 30.6.'15.

L'imposta sostitutiva deve essere versata o in un'unica soluzione entro il 30.6.'15 oppure in tre quote annuali di eguale importo entro il 30.6.'15, il 30.6.'14 e il 30.6.'15, aumentando l'importo delle ultime due rate con gli interessi del 3%.

LA NUOVA TASSA SUI RIFIUTI La Tares in arrivo di fatto è un'altra Imu

Grazie all'introduzione della Tares e i relativi aumenti cade quel rapporto tra servizio e costo che dovrebbe essere alla base di ogni imposta. Non c'è più alcun nesso tra rifiuti prodotti e il costo sostenuto dal Comune per il loro smaltimento; la percezione che si ha è quella di una seconda Imu. Sarà sempre più difficile chiedere agli italiani di impegnarsi per fare la raccolta differenziata se il premio per questo impegno si traduce in una stangata.

Emilio Romano

e-mail
da *il Giornale*, 29.12.12

Registro anagrafe condominiale, dati catastali con l'aiuto delle Associazioni

Il nuovo art. 1130 del codice civile, come scaturito dalla riforma del condominio, contempla fra le attribuzioni dell'amministratore di condominio quella di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente - oltre alle generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio - i dati catastali di ciascuna unità immobiliare. Lo stesso articolo prevede poi che ogni variazione dei dati debba essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni.

I proprietari che non siano in possesso dei dati catastali relativi alla propria unità immobiliare possono utilizzare il servizio di visite catastali on line messo a disposizione di tutte le Associazioni territoriali da parte della Confedilizia centrale.

» di **Corrado Sforza Fogliani***

La lente sulla casa

Imposta di soggiorno Non c'è chiarezza

ID. Lgs. n. 23/11 ha dato facoltà ai Comuni capoluogo di provincia, alle Unioni dei comuni nonché ai Comuni inclusi dalla competente Regione tra quelli turistici o costituenti città d'arte, di istituire - con deliberazione del proprio consiglio comunale - un'imposta di soggiorno «a carico di coloro che alloggiano nelle strutture ricettive situate sul proprio territorio». È sorto, peraltro, il problema di chi sia tenuto al pagamento al Comune della somma stabilita (dallo stesso Comune), in caso di omesso versamento dell'imposta da parte del soggetto obbligato. In materia, i Tar del Lazio, della Campania e del Veneto hanno ritenuto che gli albergatori (o, comunque, i titolari delle strutture ricettive in genere - per queste ultime, cfr. D. Lgs. n. 79/11, Codice del turismo) siano solo tenuti alla riscossione, ma non siano da identificarsi con i soggetti passivi dell'imposta in questione. Il Tar del Veneto, in particolare, ha da ultimo stabilito che «il soggetto sanzionabile è il soggetto passivo, ovvero chi pernotta e non il gestore della struttura ricettiva». Né questa conclusione può, in mancanza di una necessaria previsione di legge, essere eventualmente contraddetta dal regolamento dell'imposta adottato in sede comunale.

**Presidente di Confedilizia*

da *il Giornale*, 10.11.12

Le istanze di interpello sull'Imu vanno rivolte al Comune

L'interlocutore del contribuente per le istanze di interpello in materia di Imu è il Comune.

E' quanto ha precisato l'Agenzia delle entrate, con risoluzione n. 73 del 6.7.12, ribadendo, così, un concetto già espresso, in tema di Ici, nella risoluzione n. 1/DPF del 29.1.02, secondo cui «ove l'istanza di interpello concerna l'applicazione di disposizioni normative dettate in materia di tributi locali, la competenza a decidere in ordine a tale tipologia di istanze è attribuita esclusivamente all'ente impositore, in quanto titolare della potestà di imposizione, nella quale è compreso l'esercizio dei poteri di accertamento del tributo.»

Spread disegnato?

DIRITTO & ROVESCIO

A volte mi vengono in testa dei pensieri che non condivido. Come mai lo spread si dimezza per un paese dove aumenta il debito pubblico, diminuisce il pil e cresce la disoccupazione? Tutti gli analisti inoltre dicono che il capitale non teme il rischio ma il rischio sconsigliato, cioè una situazione di incertezza. In Italia, l'incertezza non è mai stata così alta: a due mesi dalle elezioni non si sa nemmeno come saranno le liste. In queste condizioni lo spread dovrebbe impennarsi. Se si dimezza, vuol dire che è disegnato a cappocchia e magari con il compasso. Non è un indice ma una intimidazione.

da *ItaliaOggi*, 4.1.13

BELL'ITALIA

Ecco dove finisce la "monnezza" napoletana

Il Comune di Napoli «spende 400mila euro alla settimana per spedire 5.500 tonnellate di monnezza in Olanda. 1 milione e 600 mila euro al mese, 19 milioni e 200mila euro all'anno. In Olanda la spazzatura napoletana viene incenerita, trasformata in energia «pulita» e rivenduta come tale anche in Italia, che paga così il viaggio di andata e quello di ritorno».

Tempi 26.12.12



La lettera

Ridateci l'Invim per non pagare l'affitto allo Stato

PIETRO MONAI

Caro Belpietro, ormai siamo in molti a rimpiangere la vecchia INVIM. Si pagavano le tasse solo quando vendevi un immobile e solamente sulla parte relativa all'incremento di valore fra prezzo di vendita e costo iniziale di acquisto. La casa veniva trattata come un'azione, un'obbligazione o qualsiasi altro prodotto finanziario, dove le tasse si pagano solo quando vendi o quando incassi a scadenza.

Purtroppo qualcuno ha avuto la brillante idea (per fare cassa) di abolire la vecchia INVIM trasformandola prima in ICI e poi in IMU e quelle che si vedono sono le conseguenze.

Gli italiani non vogliono pagare le tasse sulla casa, hanno già pagato quelle per acquistarla, con lo scopo di evitare l'affitto. Con l'IMU si paga allo Stato l'affitto della propria casa.

È indecente.

da *Libero*, 12.6.'12

Anche la patente scade al compleanno

Anche la patente scade il giorno del compleanno. La novella introdotta dai commi 1 e 2 dell'art. 7, del decreto semplificazioni (d.l. 5/12, così come convertito in legge) ha, infatti, "portata generale" e si applica, pertanto, pure alle licenze di guida.

E' quanto ha precisato il Ministro per la pubblica amministrazione nella circolare n. 7/12 del 20.7.'12, chiarendo, così, l'ambito di applicazione del citato art. 7, il quale, ai commi 1 e 2, dispone che per i documenti di identità e di riconoscimento, rilasciati o rinnovati dopo il 10.2.'12 (data di entrata in vigore del decreto semplificazioni), "la nuova scadenza cade alla data corrispondente al giorno e al mese di nascita del titolare, immediatamente successiva alla scadenza che sarebbe altrimenti prevista per il documento medesimo".

La circolare evidenzia, comunque, che la novità legislativa non si applica a tutte le patenti: restano escluse le licenze di guida per i mezzi pesanti (patenti di categoria C e D) "e quelle di durata limitata a seguito di giudizio reso dalla Commissione medico-legale".

CONFEDILIZIA

Più feste uguale più Imu

DI GIOVANNI GALLI

Feste in piazza a Capodanno, la crisi non ferma i sindaci. Lo rileva (come ogni anno) Confedilizia, sottolineando che anche quest'anno, nonostante la forte crisi in atto e le loro stesse continue lamentele sull'insufficienza delle risorse a propria disposizione per far fronte agli impegni istituzionali e sociali, diverse amministrazioni comunali non hanno rinunciato a spettacoli e giochi pirotecnici. In particolare, da un'indagine della Confedilizia emerge che la gran parte dei Comuni che concorrono a finanziare in vario modo le feste di Capodanno hanno applicato l'Imu ordinaria con l'aliquota massima (il 10,6 per mille, su valori ricavati con coefficienti già aumentati del 60% rispetto al 2011 con l'Ici). La nota riporta tra gli altri i casi di Milano, Modena, Napoli, Roma, Salerno, Bari e Bologna. «La Confedilizia si augura che nel 2013 i Comuni decidano di spendere in modo più virtuoso i soldi dei contribuenti che giungono copiosi - tramite tributi locali come l'Imu - nelle casse dei municipi italiani. I divertimenti», sottolinea la Confederazione italiana della proprietà edilizia, «non li offre il sindaco, ma chi paga le tasse. E in presenza di situazioni come queste, viene da chiedersi, come si può pretendere che nei cittadini si formi una coscienza tributaria?». Ma secondo l'associazione esistono anche casi virtuosi: come quello di Siena dove non c'è stato il Capodanno in piazza organizzato dall'amministrazione comunale, i cui finanziamenti, già stanziati per la festa, sono stati dirottati a favore del complesso museale di S. Maria della Scala che rischiava la chiusura per mancanza di fondi.

da *ItaliaOggi*, 2.1.'15

Blocco sfratti, elenco Comuni sul sito confederale

Sul sito Internet confederale è disponibile l'elenco dei Comuni interessati dal nuovo blocco sfratti (cfr. *Cn* genn. '13) aggiornato con i dati del Censimento Istat della popolazione 2011, recentemente resi noti.

Come noto, infatti, fra le categorie di Comuni in cui si applica il blocco (per particolari soggetti) vi è anche quella dei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti confinanti con i capoluoghi di provincia. Posto che il precedente elenco si basava sui dati del Censimento 2001, si è provveduto a verificare la popolazione di tutti i Comuni in questione, escludendo dall'elenco i Comuni che in base all'ultimo Censimento sono scesi al di sotto della soglia indicata e inserendo quelli che tale soglia hanno invece superato.

SAGGI

I torti di Keynes

Numerosi saggi di Luigi Einaudi, redatti con la consueta chiarezza della scrittura e la scorrevolezza dell'argomentare, sono presentati col titolo di uno fra essi, *Il mio piano non è quello di Keynes*, edito da Rubbettino con una densa e accurata prefazione di Francesco Forte (pp. XXVIII + 366). Moneta, deficit e crisi sono al centro delle acute riflessioni del maestro dell'economia liberale, tutto proteso a difendere la libertà economica dalle intromissioni statalistiche.

Vivere oltre lo Stato

Una silloge di densi saggi viene raccolta nel volume *La città sussidiaria*, che esce a cura di Carlo Lottieri presso l'Associazione culturale Carlo Cattaneo di Pordenone (pp. XVI + 222). Il sottotitolo ("Vivere oltre lo Stato") chiarisce lo scopo degli studi qui raccolti, che spaziano dalla cooperazione all'autogoverno, fornendo esempi, interrogativi, stimoli sulla sussidiarietà, la proprietà comune, il federalismo, le pratiche sociali dal basso, i servizi pubblici, per i quali ultimi si propone una nuova e concorrenziale strategia.

ISTAT

A proposito di falsi "sfiti"

Nel ponderoso *Annuario statistico italiano 2012* edito dall'Istat (pp. XXIV + 820, 1 Cd rom) si possono trovare i dati concernenti le abitazioni, come emersi dai primi risultati del censimento del 2011. Il totale delle abitazioni nel 2011 era valutato a poco più di 29 milioni, contro i quasi 27 milioni e 500mila del 2001. Le abitazioni "occupate da non residenti e non occupate" erano quasi 5 milioni, con una forte diminuzione (quasi 650mila in meno) rispetto al 2001.

Questo totale di 5 milioni viene sovente sbandierato, da sindacati inquilini e da altri poco attenti alla realtà dei dati, come abitazioni "sfitte". Viceversa, come ricordato dall'Istat in nota alla specifica tabella e come prima riportato, il dato comprende soprattutto le abitazioni "occupate da non residenti", fra i quali figurano gli alloggi usati da centinaia di migliaia di studenti universitari fuori sede, e poi tutte le seconde case (cominciando da quelle di campagna, in luoghi turistici, tenute a disposizione), gli immobili diruti, quelli in attesa di vendita, quelli posti sul mercato delle locazioni ma privi di conduttori interessati, molti immobili rurali abbandonati, quelli chiusi per vertenze legali... Ovviamente continua a essere tenuta in vita la leggenda metropolitana dello "sfitto" di cinque milioni di abitazioni serbati pervicacemente fuori del mercato da proprietari speculatori (che non si capisce quale vantaggio potrebbero mai trarre da questa condizione di mancata locazione, visti i danni fiscali ed economici che ne avrebbero).

Piano città, scelti 28 progetti

Entra nella piena operatività il "Piano Città", il programma del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti avviato lo scorso giugno e finalizzato alla riqualificazione delle aree urbane degradate.

Le amministrazioni comunali di tutta Italia hanno inviato al Ministero 457 proposte di intervento edilizio e urbanistico sui propri territori, chiedendo di coprire le risorse mancanti per l'avvio dei lavori. Un'apposita Cabina di regia ha valutato le proposte pervenute, scegliendone 28. Il cofinanziamento totale ammonta a 518 milioni di euro.

Nella conferenza stampa di presentazione dei risultati del lavoro della Cabina di regia, nel corso della quale è intervenuto anche il Ministro Passera, il Viceministro Ciaccia ha ringraziato gli enti che hanno collaborato all'iniziativa, fra cui la Confedilizia (per il contributo "dialettico" fornito).

TASSA SUI SACRAMENTI

"Il Tar di Germania dà ragione alla Chiesa sulla tassa sui sacramenti"

"Alla fine il Tribunale amministrativo federale di Lipsia ha dato pienamente ragione alla Chiesa cattolica tedesca. Chi non si dichiara all'anagrafe cattolico (eludendo in questo modo il contributo fiscale che per legge in Germania si deve alla confessione religiosa alla quale si appartiene) non può più partecipare attivamente alla vita della propria comunità ecclesiale". Così inizia un articolo pubblicato su *il Foglio* del 28.9.'12, nel quale si riporta la notizia che i giudici amministrativi tedeschi hanno rigettato il ricorso presentato da un professore (in pensione) di diritto ecclesiastico che per primo si era opposto alla decisione - avallata da tutti i vescovi di Germania - di introdurre, a favore della Chiesa cattolica, una tassa sui sacramenti; una tassa, cioè, che se non pagata non consente di "ricevere il sacramento della comunione" né di "avere un funerale religioso".

La spinta a spendere c'è sempre...

L'amministratore del Comune concepisce il diritto di giungere fino ad un certo limite come un dovere di giungervi, tanto più che la spinta a spendere c'è sempre, quando esiste la possibilità di tassare.

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

PER UN FISCO CIVILE

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

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

Mediazione tributaria e atti catastali

La mediazione tributaria - l'istituto, introdotto nel 2011, che prevede una fase precontenziosa per le controversie di valore non superiore a 20.000 euro relative ad atti emessi dall'Agenzia delle entrate - non si applica alle controversie (previste dall'art. 2, comma 2, del d.lgs. n. 546/92) concernenti "l'instanziazione, la delimitazione, la figura, l'estensione, il classamento dei terreni e la ripartizione dell'estimo fra i compossessori a titolo di promiscuità di una stessa particella" nonché alle controversie concernenti "la consistenza, il classamento delle singole unità immobiliari urbane e l'attribuzione della rendita catastale". Ciò, perché tali atti hanno un valore non determinabile e il nuovo istituto richiede invece che la controversia sia contraddistinta da un valore espressamente individuato.

Sono invece oggetto di mediazione i seguenti atti emessi dagli uffici provinciali del territorio: avviso di accertamento del tributo; avviso di liquidazione del tributo; provvedimento che irroga le sanzioni; ruolo; rifiuto espresso o tacito della restituzione di tributi, sanzioni pecuniarie e interessi o altri accessori non dovuti; diniego o revoca di agevolazioni o rigetto di domande di definizione agevolata di rapporti tributari; ogni altro atto per il quale la legge prevede l'autonomia impugnabilità.

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con circolare n. 49/T del 28.12.'12, che ha anche indicato l'ambito di operatività temporale di applicazione del nuovo istituto agli atti di uffici (quelli del territorio) che solo dallo scorso 1 dicembre sono stati incorporati nell'Agenzia delle entrate.

IN G.U.

Criticità gestione rifiuti e inquinamento ambientale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 11 del 14.1.'15 il decreto-legge 14.1.'15, n. 1, contenente disposizioni urgenti per il superamento di situazioni di criticità nella gestione dei rifiuti e di taluni fenomeni di inquinamento ambientale.

C'è crisi, si resta a mangiare in ufficio

"A pranzo, addio trattoria e panini a peso d'oro. Si mangia in ufficio il cibo preparato a casa". E' quanto segnala *Libero*, in un articolo del 21.10.'12, nel quale si dà conto di una recente ricerca da cui emerge che, su un campione di 600 lavoratori tra i 20 e i 55 anni, il 55% degli intervistati dichiara di portarsi il pranzo da casa. Nel pezzo giornalistico si spiegano anche le ragioni di questo comportamento: c'è chi lo fa "per consumare pasti sani ed equilibrati", chi per avere "una maggiore varietà o scelta"; la maggior parte però, data la crisi, "lo fa per risparmiare".

Ciclisti, il comportamento da tenere al semaforo

In caso di percorsi promiscui pedonali e ciclabili, i ciclisti, in assenza di lanterne semaforiche riservate ai velocipedisti, sono tenuti ad osservare, agli incroci, le indicazioni dei semafori pedonali. Qualora, invece, i ciclisti circolino sulla carreggiata stradale, "in promiscuo con altri veicoli", sono tenuti ad osservare, "alle intersezioni semaforizzate", le normali regole del traffico veicolare.

Lo ha chiarito il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti con nota n. 3936 del 4.7.'12.

DELEGAZIONI CONFEDILIZIA ITALIANA ALL'ESTERO

ARGENTINA

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

BELGIO

Rue P. Hap Lemaître, 42 - 1040
Brussels (Belgium)
Salvatore Conte
contesalva@skynet.be

CINA

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

FRANCIA

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

GERMANIA

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

INGHILTERRA

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

SPAGNA

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

SVIZZERA

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

U.S.A.

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

CONFEDILIZIA SAN MARINO

CONFEDILIZIA SAMMARINESE

Strada Cardio, 58
47890 San Marino (R.S.M.)
tel. 0549.904351

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

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

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

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI

Rivolgersi alla Confedilizia

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzioni di nostro interesse

I deputati Marsilio e Rampelli (PdL) sono i presentatori di due distinte proposte di legge con le quali, rispettivamente, si intendono introdurre disposizioni per la salvaguardia e la valorizzazione dell'architettura tradizionale e per la "promozione di un nuovo rinascimento urbano" e assimilare, ai fini Imu, il trattamento delle unità immobiliari concesse in comodato gratuito ai familiari a quello dell'abitazione principale.

Modifiche agli articoli 624, 624-bis e 625 del codice penale, concernenti le pene per i reati di furto e furto in abitazione nonché le relative circostanze aggravanti, sono il contenuto di una proposta di legge del deputato Montagnoli (LNP).

Proviene dal deputato La Loggia (PdL), una proposta di legge in tema di contenimento del consumo del suolo e di rigenerazione urbana.

Disposizioni per la tutela del consumatore nell'ambito del mercato dell'energia elettrica e del gas sono contenute in una proposta di legge del deputato Contento (PdL).

Il deputato Barbatto (Idv) chiede al Governo, con una risoluzione, di impegnarsi ad introdurre concrete misure di alleggerimento del carico fiscale sui pensionati, in particolare prevedendo l'esclusione dall'Imu per gli immobili di prima abitazione, riconoscendo priorità agli immobili di proprietà di pensionati a basso reddito, ovvero, quantomeno, prevedendo la detraibilità dalla stessa Imu di una quota delle somme pagate a titolo di mutuo per l'acquisto della prima casa.

La bussola della casa

zona	BELLUNO		PISTOIA		SALERNO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	980	2.110	980	2.330	1.870	4.170
semicentro	830	1.640	1.100	1.960	1.490	2.470
periferia	620	1.220	940	1.800	1.100	1.620
	SONDRIO		MACERATA		LECCE	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.110	2.410	1.100	2.600	900	2.070
semicentro	870	1.720	980	2.050	660	1.880
periferia	1.400	1.530	800	1.890	500	1.210

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	Data pubblicato dall'ISTAT		75%
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 novembre	2011 - novembre	2012	2,4 % 1,800 %
Variazione dicembre	2011 - dicembre	2012	2,4 % 1,800 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

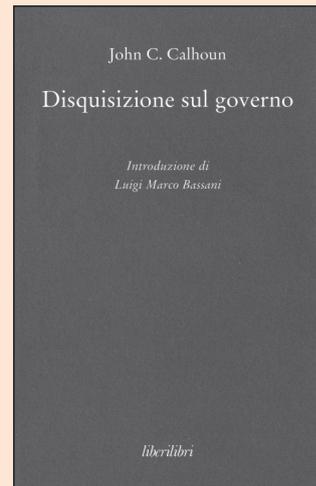
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT	
Variazione luglio	2011 - luglio	2012
Variazione agosto	2011 - agosto	2012
Variazione settembre	2011 - settembre	2012
Variazione ottobre	2011 - ottobre	2012
Variazione novembre	2011 - novembre	2012
Variazione dicembre	2011 - dicembre	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 *Disquisizione sul governo* di John C. Calhoun, ed. liberilibri.

Tendenza al disordine

Il governo, per quanto proposto alla protezione e alla conservazione della società, ha in sé una forte tendenza al disordine e all'abuso dei propri poteri, come testimoniato dalle nostre esperienze e, di fatto, da tutte le vicende storiche.

John C. Calhoun



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

**Anno 23
Numero 2**

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 24 gennaio 2013

Il numero di gennaio 2013 è stato postalizzato il 22.1.2013