



[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
[www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

## All'interno

- UN'INIZIATIVA PER DIFENDERCI (pag. 2)
- IL PAESE SI È RIVOLTATO CONTRO LA TASSAZIONE INGIUSTA (pag. 2)
- "Silenziata" l'IMU (pag. 2)
- Negozi e caroaffitti (pag. 2)
- AMMINISTRATORI IN CARICA, ADEMPIMENTI IMMEDIATI (pag. 3)
- Obama, ci insegni (pag. 3)
- Agenzia del territorio e riclassamento (pag. 3)
- Corso per manovre sugli ascensori (pag. 4)
- NUOVE NORME PER GLI IMPIANTI TERMICI (pagg. 8-9)
- Progressività, con imposte reddituali (pag. 10)
- Animali e condominio (pag. 10)
- Inquilini e Fisco (pag. 11)
- Condominio, fotovoltaico e riforma del condominio (pag. 15)
- Cedolare, chiarimento sul regime transitorio 2011 (pag. 15)
- Immobili di pregio e perdita qualifica superiore (pag. 16)

1883 - 2013

# LA PROPRIETA' DELLA CASA E' UN DIRITTO UNIVERSALE.\* DA 130 ANNI CONFEDILIZIA LO PROMUOVE E LO DIFENDE

\*Dichiarazione universale dei diritti umani delle Nazioni Unite, art. 17:

1. Ogni individuo ha il diritto ad avere una proprietà sua personale o in comune con altri.
2. Nessun individuo potrà essere arbitrariamente privato della sua proprietà.

## FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

200 sedi territoriali in tutta Italia sono a tua disposizione con consulenze e servizi mirati ai problemi e alle necessità dei proprietari di casa

Informati su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)



## IL PAESE SI E' RIVOLTATO CONTRO LA TASSAZIONE INGIUSTA

Il Paese ha rifiutato il rigore praticamente a senso unico – sull'immobiliare, cioè – esercitato perché è il più comodo (gli immobili si vedono) ma anche il più iniquo (a carico di ogni immobile, agibile o non agibile). Il Paese, ancora, ha rifiutato la tassazione della proprietà diffusa (e il mantenimento dei privilegi di altre forme di investimento immobiliare) così come si è rifiutato di avallare una tassazione (oltretutto smodata) patrimoniale, che prescinde dal reddito del bene inciso. In questo senso, gli italiani hanno dimostrato di condividere il civile principio stabilito dalla Corte costituzionale tedesca, secondo il quale un bene non può essere tassato se non produce reddito, o oltre il reddito che produce. L'Italia, insomma, si è rivolta contro l'ingiustizia di una tassazione che salva i mandarini dagli alti stipendi o, comunque, dagli alti compensi (gli stessi che predicano di tassare gli immobili), costringendo altri a ricorrere ai risparmi perché colpevoli di possedere una casa o di concorrere con beni affittati – anche in presenza di una crescente marea di canoni non corrisposti – a risolvere i problemi determinati dall'emergenza sociale. L'indirizzo di alte tasse ed alta spesa pubblica ha subito una significativa sconfitta.

c.s.f.

### UN'INIZIATIVA PER DIFENDERCI

Ecco un'iniziativa (concreta) e alla portata di tutti, per difenderci.

Questo numero del notiziario reca una pagina da ritagliare e da consegnare, *personalmente*, a un parlamentare (di qualsiasi appartenenza) della zona di residenza.

Ciascuno *personalmente*, lo faccia. Più "missive" riceverà un parlamentare, e meglio sarà.

Non chiediamoci cosa fa per noi la Confedilizia o cosa fanno altri, ma facciamo noi tutti qualcosa.

## Non Paese di lavoratori ma di proprietari di case

**Marco Lunari**

marco.lunari@libero.it

TEMO che dietro la sconfitta della sinistra si celi una mancata comprensione dell'Italia odierna, una mancata comprensione di natura ideologica. La sinistra continua a vedere gli italiani come un popolo di lavoratori mentre noi, in primo luogo, siamo ormai un popolo di proprietari: di proprietari di case che pagano mutui e Imu, di proprietari di auto che pagano Rca e bollo... Sino a che non lo capirà la sinistra non riuscirà a far presa sulla società.

da Repubblica, 27.2.'13

### "SILENZIATA" L'IMU...

Nei dibattiti (sui giornali e in tv) sul *perché* e sul *per come* del risultato elettorale, è mancato ogni accenno all'IMU. Incredibile, si spiega solo con i condizionamenti che le lobby contrarie all'immobiliare (e a favore proprio) esercitano sugli organi di informazione e sui cosiddetti leader d'opinione, i soliti – sempre i soliti, fateci caso – commentatori politici, televisivi e non. Solo uno di questi, che ci risulti, ha fatto un breve accenno all'Imu ("In cabina, Dio ti vede e l'Imu anche..."). Come un accenno (dicendo pressappoco così: "Quando la mattonella tira, tutto va...") ha fatto Santoro a *Servizio pubblico*. Sempre solo Santoro, com'è noto, aveva ospitato a suo tempo un proprietario di casa (iscritto Confedilizia), dando conto della situazione in cui la categoria si trova (Cn gennaio '13).

L'IMU, insomma, è stata "silenziosa". Eppure, è stata uno degli elementi determinanti il voto, lo sappiamo tutti! Davvero un panorama sconcertante. Superato solo da un articolo su *24Ore* (1.3.'13) nel quale si è giunti al punto di scrivere questo: "Perché non pensare alla reintroduzione dell'imposta sui redditi per i fabbricati inutilizzati, liberando così risorse per ridurre l'imposizione patrimoniale sui beni produttivi?". Faccio finta di non sapere quel che si sa benissimo, e cioè che i fabbricati inutilizzati (produttivi, non produttivi, commerciali e non, ecc.) non sono inutilizzati – con quel che si paga di imposte – per fare un dispetto, ma semplicemente perché non si trovano inquilini...

Una situazione, quella descritta, che spiega bene come sia difficile far sentire – in questa Italia – la voce dei risparmiatori che hanno investito in immobili. E' perfino difficile – sempre in questa Italia – far passare il concetto, scontato ovunque, che un conto è la proprietà di un immobile (che formalmente sopravvive, sia pure espropriata di fatto e senza indennizzo) e un conto è il reddito che se ne ricava (o, più spesso, non se ne ricava). Ma tant'è, continuiamo la nostra battaglia. Per un Fisco civile.

### Gallo presidente della Consulta

Il prof. Franco Gallo è stato eletto presidente della Corte costituzionale.

Felicitazioni vivissime dalla Confedilizia.

### Patuelli eletto presidente ABI

Il dott. Antonio Patuelli è stato eletto presidente dell'ABI-Associazione bancaria italiana.

Il Presidente confederale gli ha rappresentato i rallegramenti e gli auguri della nostra Organizzazione.

### Scomparso Delli Santi

È scomparso il professor Gianfilippo Delli Santi, Presidente della Confedilizia dal 1972 al 1979, che alla nostra Confederazione portò idee innovative in anni difficili.

Il Presidente confederale ha formulato ai familiari del prof. Delli Santi le condoglianze dell'Organizzazione e sue personali.

### NEGOZI E CAROAFFITTI

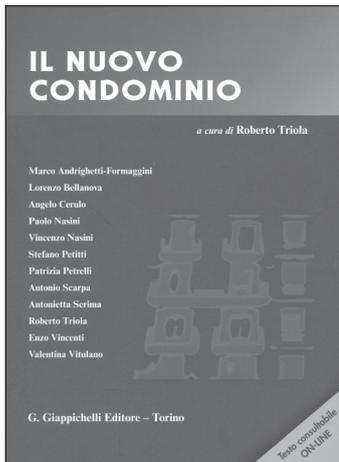
Anche dopo le elezioni, e la ribellione del Paese che esse hanno dimostrato, persiste la distanza del Paese ufficiale dal Paese reale. Una prova? I negozi chiudono, le piccole imprese anche. Per colpa di che? Per i giornali e i leader d'opinione condizionati dalle lobby contrarie all'immobiliare, per colpa del caroaffitti. Nessuno che spieghi la situazione vera: che botteghe e piccole imprese chiudono per la situazione economica in essere, creata da una fiscalità smodata, specie sugli immobili. E ad evitare il fenomeno non giova di certo la legge sulle locazioni in essere dal 1978, con i proprietari che debbono locare con contratti di 12 e financo di 18 anni. Di questi tempi, la flessibilità contrattuale gioverebbe, ma di parlarne se ne sono dimenticati coloro che la invocavano persino più di 10 anni fa...

### 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

## Manuale sul condominio



*Il nuovo condominio* (Giappichelli editore, 1197 pagine), a cura di Roberto Triola, Presidente di Sezione della Corte di cassazione, tratta in modo sistematico l'intera disciplina del condominio, aggiornata alla riforma varata alla fine dello scorso anno.

Nel volume figurano i contributi di diversi autori, fra cui quello dell'avvocato Vincenzo Nasini, Responsabile del Coordinamento condominiale della Confedilizia, che ha redatto il capitolo intitolato "L'amministratore".

### LALENTE DI INGRANDIMENTO



#### Esame in sede deliberante o legislativa

L'esame in sede "deliberante" (Senato) o "legislativa" (Camera) è una procedura abbreviata rispetto al procedimento ordinario di approvazione delle leggi. Comporta la conclusione dell'iter parlamentare all'interno della Commissione competente per materia, la quale, così, provvede all'approvazione finale del progetto di legge, senza che sia necessario esame e voto da parte dell'Aula.

### OBAMA CI INSENGI QUALCOSA

Il negoziato fallito fra Obama e i repubblicani, dovrebbe insegnarci qualcosa. Davanti ad un'emergenza nazionale, la proposta del presidente era quella di gravare sui redditi più alti, chiunque li avesse. Non era quella, come s'è fatto in Italia, di gravare su un settore solo, quello delle case, prescindendo dal reddito e mandando il settore in questione in piena crisi.

## ADEMPIMENTI IMMEDIATI DA COMPIERSI DA PARTE DELL'AMMINISTRATORE IN CARICA AL MOMENTO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE DI RIFORMA DEL CONDOMINIO (18.6.2013)

- ▶ Costituire il registro di anagrafe condominiale (art. 1150, n. 6, c.c.) richiedendo ai condomini le informazioni necessarie a tal fine: generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali (es.: usufrutto, uso, abitazione, servitù, superficie) e di diritti personali di godimento (es.: locazione, comodato), comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio; i dati catastali di ciascuna unità immobiliare; "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza" (come testualmente recita la legge)
- ▶ Costituire il registro di nomina e revoca dell'amministratore (art. 1150, n. 7, c.c.) annotandovi il proprio nome e cognome, la data di nomina, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Ove si tratti di società andrà indicata "la sede legale e la denominazione" (art. 1129, secondo comma, c.c.)
- ▶ Costituire il registro di contabilità (art. 1150, n. 7, c.c.) per l'annotamento "in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione," dei "singoli movimenti in entrata ed in uscita" (precitato art. 1150, n. 7, c.c.)
- ▶ Allegare al registro dei verbali delle assemblee il regolamento di condominio, ove esistente (art. 1150, n. 7, c.c.)
- ▶ Aprire, ove non si fosse ancora provveduto, un conto corrente bancario o postale intestato al condominio (art. 1129, settimo comma, c.c.)

CONFEDILIZIA-Ufficio legale

## La cedolare ritrova convenienza

Il carico dell'Imu e la stretta sull'Irpef scattata dal 1° gennaio 2013 rilanciano la tassa piatta

da 240re, 18.2.'15

### L'Agenzia del territorio deve spiegare come ha operato il riclassamento

La Corte di cassazione sta pubblicando decine e decine di ordinanze - tutte scaturite dall'imponente operazione di riclassamento che ha riguardato qualche anno fa il Comune di Napoli - che ribadiscono (rendendo, così, definitivamente invalidi i riclassamenti operati) un principio affermato dalla stessa Suprema Corte con la sentenza n. 9629 del 15.6.'12 (cfr. Cn nov. '12). Principio che è utile qui riportare integralmente: "Quando procede all'attribuzione d'ufficio di un nuovo classamento ad un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, l'Agenzia del territorio deve specificare se tale mutato classamento è dovuto a trasformazioni specifiche subite dalla unità immobiliare in questione; oppure ad una ristestimazione dei parametri relativi alla microzona, in cui si colloca l'unità immobiliare. Nel primo caso, l'Agenzia deve indicare le trasformazioni edilizie intervenute. Nel secondo caso, deve indicare l'atto con cui si è provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano; rendendo così possibile la conoscenza dei presupposti del riclassamento da parte del contribuente".

L'importanza di queste numerosissime pronunce della Cassazione è accresciuta dal fatto che una vicenda analoga a quella napoletana si sta verificando ora nel Comune di Lecce, dove l'Agenzia del territorio ha notificato numerosissimi avvisi di classamento scaturiti dall'applicazione dell'art. 1, comma 535, della legge n. 511/04, norma che attribuisce ai Comuni la facoltà di richiedere agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio "la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 25 marzo 1998, n. 158, e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali". Il tutto, attraverso una procedura che la Confedilizia di Lecce ha subito pubblicamente contestato sulla base - sostanzialmente - dei principi di cui alle citate pronunce della Corte di cassazione.

### Alla dichiarazione di successione non vanno allegati gli estratti catastali

Alla luce delle disposizioni in vigore ed in considerazione della possibilità per gli uffici dell'Agenzia delle entrate che ricevono le dichiarazioni di successione di accedere, mediante il sistema informatico, all'applicazione «SISTER», che consente il servizio telematico di visura catastale e la consultazione dei dati presenti negli archivi catastali (nonché dell'avvenuta incorporazione dell'Agenzia del territorio in quella delle entrate stabilita dall'art. 25-*quater* del decreto legge n. 95/2012), i dati catastali relativi agli immobili oggetto della dichiarazione di successione devono essere acquisiti d'ufficio dall'Agenzia delle entrate e i contribuenti non sono più tenuti ad allegare alla dichiarazione di successione gli estratti catastali come previsto dall'art. 50, comma 1, lettera e), del d.lgs. n. 546 del 1990.

In questi termini l'Agenzia delle entrate con risoluzione n. 11/E del 15.2.'15.

*Taglia i costi per l'amministrazione dei tuoi beni, vieni in Confedilizia*

## ASPEESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
SOCIETÀ IMMOBILIARI  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Aspesi alla "Giornata della collera"

Aspesi ha partecipato alla "Giornata della collera" organizzata a Milano dalle associazioni del mondo delle costruzioni. Alla manifestazione, è intervenuto l'Amministratore delegato dell'Associazione Federico Filippo Oriana, a nome dell'intero comparto dello sviluppo e promozione immobiliare. Oriana ha detto fra l'altro: "Quello che doveva essere il traino della ripresa economica nazionale - il settore immobiliare allargato - ne ha rappresentato, invece, un handicap a causa della normativa urbanistica frazionata e vincolistica e di una fiscalità depressiva esplosa ingiustificatamente, in particolare nell'ultimo anno con l'Imu. Occorre una politica economica dell'immobiliare. In particolare, Aspesi sostiene l'assoluta urgenza di una nuova politica fiscale che trasferisca l'incidenza tributaria dalla fase della produzione a quella della circolazione degli immobili, favorendo un processo produttivo che fa del nostro settore il primo in Italia per produzione, occupazione e contribuzione fiscale alle casse pubbliche. Puntare sull'immobiliare come strumento diffuso per la ripresa (tutte le altre strade non sono diffuse, ma accentrate)".

## EBINPROF

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

Corso manovra a mano di emergenza  
sugli ascensori

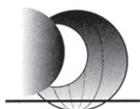
Con il rinnovo del Contratto per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato il 12.11.'12 da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fiscat-Cisl/UILtucs, è stato confermato (art. 21, comma 4, lett. l) che al lavoratore con funzioni principali o sussidiarie di portiere possa essere affidato, quale specifico incarico, il compito di intervenire in casi di emergenza sull'impianto dell'ascensore ai fini di sbloccare la cabina, portarla al piano e aprire la porta, onde consentire l'allontanamento delle persone.

Per fare ciò, il lavoratore deve seguire uno specifico corso di formazione, effettuato in conformità allo schema approvato dall'Organismo Paritetico Nazionale. In proposito, in data 13.2.'15, l'Opn ha convalidato il programma dei corsi di formazione approvato il 27.1.'05, con la precisazione che l'esercitazione pratica prevista all'ultimo punto dello stesso può essere eseguita, anziché sullo specifico impianto, su impianti similari a quello su cui il lavoratore dovrà effettuare la manovra di emergenza.

Ogni informazione in merito può essere richiesta all'Ebinprof, che svolge funzioni di segreteria dell'Opn (tel. 06.44.25.91.66 - ebinprof@libero.it).

Borse di studio Ebinprof:  
domande entro il 30.4.'13

Si ricorda che entro il 30.4.'13 si possono presentare le domande per le borse di studio 2011/2012 dell'Ebinprof (cfr. Cn genn. '13). I bandi con tutte le istruzioni nonché la relativa modulistica sono disponibili sul sito internet [www.cassaportieri.it](http://www.cassaportieri.it) mentre ogni utile informazione può essere richiesta alla segreteria dell'Ente al numero 06.44.25.91.66.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Proprietà e abbandono rifiuti

Il n.1/2 '15 della pubblicazione "Nuova Proprietà fondiaria" pubblica un approfondito articolo di Silvia Pagliazzo dal titolo "Responsabilità del proprietario per abbandono di rifiuti".

COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)Giudice competente  
su opposizione  
a provvedimento di rilascio

In tema di edilizia economica e popolare, la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento dell'Amministrazione comunale di rilascio di immobile ad uso abitativo occupato senza titolo rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge e non come esercizio di un potere discrezionale dell'Amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse.

Lo ha stabilito il Tar della Campania, con la pronuncia n. 2275 del 10.12.'12, in linea con quanto già affermato dal Consiglio di Stato in materia (cfr. Cn nov. '12).



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Dalle terme, un aiuto contro lo stress

Uno dei mali del nostro tempo è lo stress, sul quale illustri luminari della medicina scrivono trattati su trattati. Tutti sono alla ricerca di rimedi per evitarlo o per vincerlo. Sulle riviste dedicate alla salute ed al benessere, oppure su Internet, si trovano una serie di consigli in merito: si va dalla dieta antistress alle strategie comportamentali per vivere in tranquillità. Su una cosa tutti concordano: in un modo o nell'altro, bisogna imparare a fermarsi, a staccare dai propri impegni e a dedicarsi di più a sé stessi.

Un piccolo aiuto può essere dato anche da percorsi termali (da personalizzare a seconda delle proprie esigenze), come quelli segnalati sul sito del Fimpe ([www.fimpe.it](http://www.fimpe.it)).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Piano famiglie e mutui: al via la quinta proroga  
della sospensione rate fino a marzo 2013

Alla fine di gennaio è stato firmato l'accordo tra l'Abi e alcune associazioni dei consumatori, fra cui Assoutenti (convenzionata con Confedilizia), con il quale è stato di nuovo prorogato, questa volta fino al 31.3.'13, il termine di presentazione delle domande per la sospensione delle rate dei mutui nell'ambito dell'iniziativa nota come "Piano Famiglie" (cfr. Cn febb. '10). Gli eventi in base ai quali può essere chiesta la sospensione devono essere verificati entro il 28.2.'13 e alla sospensione saranno ammesse soltanto le operazioni che non ne abbiano già fruito in passato.

Nel frattempo, secondo gli ultimi dati disponibili, le banche hanno sospeso 84.995 mutui, pari a circa 9,8 miliardi di debito residuo, garantendo alle famiglie interessate una liquidità complessiva di 606 milioni di euro (media annua per famiglia di 7.150 euro).

Con la quinta proroga, l'iniziativa sulla sospensione delle rate di mutuo si avvia alla sua conclusione, contestualmente all'approvazione del "Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa". Abi e associazioni dei consumatori, infatti, hanno accolto con favore l'emanazione del parere espresso sempre a fine gennaio dalla competente Commissione Parlamentare della Camera che consentirà di ridurre i tempi di attivazione del Fondo stesso.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

## Importanti novità: dall'1.1.'13, malattie mentali indennizzabili

Dall'1.1.'15, a seguito dell'entrata in vigore del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato il 12.11.'12 da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisacat-Cisl/Ultucs, le malattie mentali, prima comprese nell'elenco degli eventi per i quali non era dovuta l'indennità di malattia, sono indennizzabili.

Questa la principale novità (alla quale si affianca il *restyling* di tutta la modulistica, reperibile all'indirizzo internet [www.cassaportieri.it](http://www.cassaportieri.it)) per quanto concerne la Cassa Portieri, ente bilaterale che cura tutte le pratiche per il rimborso dell'indennità di malattia.

La Cassa Portieri continua ad assicurare, a determinate condizioni, ai propri iscritti anche tutta una serie di prestazioni aggiuntive.

Per i dipendenti ci sono, per esempio, l'assegno per la nascita di un figlio (che è stato portato a 1.000 euro) e l'assegno annuale per il familiare invalido (che varia da 1.291,14 euro a 2.000 euro, a seconda che invalido sia il coniuge o un parente di primo grado o un figlio del lavoratore). A ciò si aggiunga l'apprezzabile contributo rappresentato dal rimborso per spese mediche: si tratta di 400 euro ogni due anni, di cui una parte può anche essere utilizzata per l'acquisto di occhiali o lenti da vista.

Per il datore di lavoro, invece, ci sono i rimborsi degli oneri contributivi previdenziali versati in occasione della malattia del proprio dipendente e l'importante rimborso (pari a 1.600 euro) dell'indennità di alloggio in caso di decesso del lavoratore. Tale indennità, che è da corrispondere ai parenti conviventi con il lavoratore deceduto che rilascino l'alloggio di servizio entro 4 mesi dal decesso, si è rivelata un'efficace misura (a costo zero per la proprietà) per rientrare in possesso dell'appartamento di servizio, senza dover adire le vie legali.

Alle iniziative sin qui descritte, infine, si aggiunge il sostanzioso aiuto economico alle famiglie dei dipendenti rappresentato dalle numerose borse di studio che annualmente vengono messe a bando dall'Ebinprof (cfr. altro articolo su questo numero del notiziario) e che incentivano i figli dei dipendenti – ovvero, nel caso di studenti universitari, anche i dipendenti stessi – a portare a termine con profitto il proprio corso di studi.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Meno tasse per chi investe in cultura

L'art. 15, comma 1, lettera h), del Testo unico delle imposte sui redditi (d.p.r. n. 917/86) prevede la detrazione di imposta del 19% per le persone fisiche e gli enti non commerciali che effettuano erogazioni liberali a favore di attività intese a promuovere iniziative in campo artistico e culturale. I beneficiari delle erogazioni possono essere lo Stato, le Regioni, gli enti locali territoriali, enti o istituzioni pubbliche, comitati organizzatori appositamente istituiti con decreto del Ministero per i beni e le attività culturali, fondazioni e associazioni legalmente riconosciute, senza scopo di lucro.

Coloro che intendano usufruire dell'anzidetta detrazione devono, se il beneficiario dell'erogazione è un'amministrazione, un ente o un'istituzione pubblica, stipulare una convenzione scritta. Se il beneficiario è una persona giuridica privata senza scopo di lucro, gli interessati devono invece stipulare un accordo, sempre in forma scritta, comprovante la volontà di realizzare l'iniziativa culturale e di voler contribuire al sostegno finanziario beneficiando degli sgravi connessi.

L'accordo/convenzione, corredato da un progetto (nel quale devono essere specificati i costi complessivi, le fonti di finanziamento, nelle quali rientrano anche le liberalità, l'avvenuto versamento delle somme erogate, i tempi di attuazione dell'iniziativa) dovrà essere presentato agli organi territoriali competenti del Ministero per i beni e le attività culturali.

Tutte le altre informazioni sono reperibili sul sito del Ministero (<http://www.beniculturali.it/mibac/export/MiBAC/index.html>) oppure possono essere chieste tramite mail all'indirizzo [erogazioniliberali@beniculturali.it](mailto:erogazioniliberali@beniculturali.it).



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Gli appuntamenti per l'aggiornamento degli amministratori di condominio

La sede nazionale di Confedilizia effettua – tramite mail – un servizio di continuo aggiornamento agli amministratori iscritti.

Una volta alla settimana (precisamente il martedì) vi è l'invio di una rassegna di risposte a quesiti di interesse generale, fornite dal Centro Studi agli iscritti. Il primo lunedì del mese, inoltre, viene trasmessa, sempre sul tema condominiale, una selezione di massime ufficiali, tratte dalla banca dati del Centro elettronico dati della Corte di Cassazione. L'ultimo venerdì del mese, invece, viene inviato agli iscritti un estratto della rubrica "Affitti e condominio, Confedilizia risponde", pubblicata su alcune riviste.

A tali appuntamenti fissi si aggiungono comunicazioni relative ad argomenti di attualità di particolare interesse per la categoria.



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

## "Bollettino sociale" Anbba

Dallo scorso gennaio i soci Anbba hanno iniziato a ricevere via email il nuovo formato del "Bollettino sociale" dell'Associazione, uno strumento che informa gli iscritti sulle attività dell'Associazione e li aggiorna mensilmente sulle novità e le iniziative importanti per il settore extralberghiero.

Il Bollettino, che è stato diviso in varie sezioni (per settore ed argomento), contiene inoltre dei link che indirizzano gli interessati direttamente alla parte del sito Anbba ([www.anbba.it](http://www.anbba.it)) in cui reperire ulteriore materiale.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## "Se riparte l'immobiliare, riparte l'Italia"

"Se riparte l'immobiliare, riparte l'Italia". Questo il titolo della manifestazione organizzata dalla Fiaip – alla quale la Confedilizia ha partecipato con un intervento del Segretario generale – con la quale la Federazione degli agenti immobiliari ha presentato il "Manifesto per il rilancio dell'immobiliare".

"E' necessario riaccendere subito il motore dell'immobiliare – ha detto Paolo Righi, Presidente nazionale Fiaip – e sono necessarie politiche che stimolino gli investimenti nel mattone e un allentamento immediato della morsa tributaria sugli immobili".



## Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Immobili storici e Ires

L'Adsi ha segnalato che sono state depositate due sentenze di interesse: una della Commissione tributaria regionale del Lazio (n. 91/20/12 del 2.7.'12) e l'altra della Commissione tributaria regionale del Friuli Venezia Giulia, sez. VIII (n. 52 del 27.6.'12), la prima delle quali appellata dal Ministero dell'economia e delle finanze avanti alla Corte di Cassazione.

Si tratta di due sentenze, relative al pagamento dell'Ires, che confermano l'applicabilità anche per il reddito delle società, in relazione a redditi prodotti da beni strumentali, del regime fiscale agevolato previsto dall'art. 11, comma 2, della legge n. 413/91.



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

### 30° Congresso della Federazione della proprietà greca (Pomida)

La crisi economica che ha colpito l'Europa e le rigorose politiche finanziarie imposte dall'Unione europea hanno stretto il cappio delle imposte intorno al collo della proprietà immobiliare greca. L'investimento immobiliare non è più conveniente per le troppe tasse che colpiscono i beni immobili e oramai molti cittadini greci, che hanno acquistato la casa stipulando un contratto di mutuo, si vedono costretti a farsi confiscare l'immobile dagli istituti di credito, in quanto non più in grado di fare fronte sia alle imposte sia al pagamento delle rate di mutuo.

Questa è la grave situazione illustrata dal Presidente della Federazione ellenica della proprietà e Presidente dell'Uipi, Stratos Paradias, che, nel corso della manifestazione per il trentennale di costituzione dell'Associazione, ha anche evidenziato come la cronica incapacità dei Governi a contrastare l'evasione fiscale abbia portato ad un equivalente innalzamento della pressione fiscale sul settore immobiliare. Le manovre economiche che da ultimo sono state adottate su pressione dell'Europa, hanno portato ad un crollo totale del mercato immobiliare ed a un progressivo impoverimento dei proprietari.

Il direttivo dell'Associazione greca ha inoltrato un appello alle istituzioni europee affinché il settore immobiliare, volano per buona parte delle economie occidentali, non sia affossato da una imposizione sempre più pesante e da previsioni normative portatrici di inutili adempimenti burocratici.

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

### Minimi retributivi e valori convenzionali di vitto e alloggio aggiornati per l'anno 2013

Come previsto dall'art. 36 del Contratto collettivo nazionale del lavoro domestico, la Commissione nazionale per l'aggiornamento delle retribuzioni ha stabilito i nuovi minimi retributivi annuali per il settore, vigenti per l'anno 2013.

I valori, la cui tabella si riporta di seguito e che hanno decorrenza dall'1.1.'13, vengono determinati nella misura dell'80% dell'indice Istat sulla variazione del costo della vita per le famiglie di impiegati ed operai, rilevata dall'Istat al 30 novembre di ogni anno.

TABELLA MINIMI RETRIBUTIVI FISSATI DALLA COMMISSIONE NAZIONALE DECORRENZA 1° GENNAIO 2013 (art. 36 del Ccnl del 16.2.2007)														
LIVELLI	TABELLA A		TABELLA B		TABELLA C		TABELLA D		TABELLA E		TABELLA F			
	LAVORATORI CONVIVENTI		LAVORATORI DI CUI ALL'ART. 15 2° C.		LAVORATORI NON CONVIVENTI		ASSISTENZA NOTTURNA		PRESENZA NOTTURNA		INDENNITÀ (valori giornalieri)			TOTALE INDENNITÀ VITTO E ALLOGGIO
	valori mensili	Indennità	valori mensili	valori orari	valori mensili	autosufficienti	non autosufficienti	valori mensili	pranzo e/o colazione	cena	alloggio			
LIV. UNICO									637,14					
A	606,79				4,41									
AS	717,12				5,20									
B	772,28		551,63		5,52									
BS	827,44		579,21		5,85	951,56				1,85	1,85	1,61	5,31	
C	882,62		639,88		6,18									
CS	937,78				6,49		1.078,44							
D	1.103,26	+ indennità 163,14			7,50									
DS	1.158,42	+ indennità 163,14			7,83		1.332,20							

### CHI HA DI PIÙ DIA DI PIÙ

Quello di cui al titolo, è stato lo slogan del Pd, in campagna elettorale. E siamo d'accordo. Ma chi è che "ha di più"? È solo chi ha più beni immobili, anche se - per opera di chi li ha già smodatamente tassati - non rendono niente? Oppure, "ha di più" chi ha un maggior reddito, anche riveniente da altri patrimoni e impieghi, oltre quello immobiliare?

Noi crediamo in quest'ultima prospettiva. E crediamo, anche, che discriminare reddito (reddito, appunto) da reddito, sia da Fisco incivile e da Italia ingiusta. Obama e Hollande, per le esigenze straordinarie dei loro Stati, sono andati per la strada dei redditi (non, dei beni anche improduttivi di reddito).

### Ma i valori dell'OMI, crescono...

Gino Pagliuca ha scritto sul *Corsera* (4.2.'13) un articolo molto documentato, come sempre. Ha scoperto che i valori degli immobili, per l'OMI (Agenzia del territorio), e questo sia a Milano sia a Roma, sono aumentati negli ultimi due anni del 2%. L'Osservatorio Nomisma, nelle due città, ha invece registrato - scrive sempre Pagliuca - un calo, rispettivamente, del 5,6 e del 4,5 per cento.

### Tra diritto ed economia

L'analisi giuridica sull'organizzazione sociale si appiattisce prevalentemente sulla legislazione e sugli altri materiali normativi oppure sconfinando rapidamente in divagazioni ideologico-politiche. Bisogna invece abbandonare questo approccio "legislativo", per analizzare dal punto di vista giuridico i temi affrontati dagli economisti. Il contributo dei giuristi all'interesse generale deve essere più costruttivo invece di addebitare tutte le disfunzioni alle leggi e di invocarne di nuove, se è vero come è vero che le nuove leggi finiscono sempre per inviluppare pian piano tutta la società e soprattutto finiscono per deresponsabilizzare la Pubblica Amministrazione italiana.

E' questa la tesi che fa da sfondo al "Manuale giuridico di scienza delle finanze" (Dike Giuridica editrice, pp. 328), nel quale Raffaello Lupi, ordinario di diritto tributario all'Università di Roma Tor Vergata, affronta con l'originalità che gli è propria i rapporti fra economia, politica e diritto.

### Stalking condominiale

L'art. 612 bis del Codice Penale punisce gli "atti persecutori". E' un reato nato per tutelare gli ex partner, ma si applica anche ai vicini di casa. Così ha deciso la magistratura di Padova, che ha fatto applicazione della fattispecie di reato in questione ad un molestatore. Si è subito parlato di "stalking condominiale" ed Elvira Serra ne ha riferito sul *Corsera* (18.2.'13).

## Cipolletta, più IMU

Quando c'è da colpire l'immobiliare, Innocenzo Cipolletta – già direttore generale di Confindustria – c'è sempre. E così è stato anche su *L'Espresso* datato 21 febbraio, che pubblica un articolo nel quale lo studioso sostiene di aumentare l'Imu (e diminuire l'Irpef). Le ragioni?

La prima. "L'Imu è una buona tassa perché, a differenza di quella sul reddito, non può essere elusa". Sconcertante. Che fosse così, lo sapevamo tutti, ma che lo si teorizzi, francamente non ce l'aspettavamo.

La seconda. "Colpiremo un po' più la rendita" (sottinteso, parassitaria). E c'è da chiedersi, a questo punto, in che mondo viva Cipolletta. Sembra gli sia ignoto, infatti, che i patrimoni immobiliari – anche grandi – non rendono più, che le spese (e le complicazioni burocratiche) sono enormi e dispendiose, che non si vede perché solo l'investimento immobiliare debba essere ancora punito, che i proprietari di casa hanno già subito un (per ora parziale) esproprio surrettizio dei loro beni in funzione della perdita di valore che la smodata tassazione sugli immobili ha provocato, che – sempre i proprietari di casa – pagano le tasse anche sulle spese che fanno per tenere in piedi i loro immobili, che la condizione sociale del Paese è tale che la morosità è dilagante, che quando l'immobiliare (e l'investimento con essa) va, tutto va... E potremmo continuare all'infinito o quasi. Ma ci basta, per chiudere, fare due domande (a Cipolletta e a tutti gli altri che pensano di tassare sempre di più l'immobiliare, e in particolare l'affitto). Uccidendo l'affitto attraverso la tassazione, credete davvero di fare un buon affare dato che, per procurare una casa ai meno abbienti, dovrete poi spendere molto di più? E perché mai solo i proprietari di casa debbono essere tassati non sul reddito che i loro beni producono o anche se questi non producono alcun reddito? La risposta alla prima domanda è forse che altri, più potenti, faranno affari sull'emergenza sociale. E la risposta alla seconda, potrebbe anche essere che il principio di tassare i valori (e non i redditi, il contrario di quanto fa il civile Fisco tedesco) potrebbe poi passare ad altri settori. Chi non ci pensa – a cominciare dagli industriali – è forse un uomo non troppo accorto. La storia della fiscalità lo insegna, si comincia in un modo e si continua in altri...



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Nuovi contributi Inps anno 2013

L'Inps, con circolare n. 25 dell'8.2.15, ha stabilito i nuovi contributi obbligatori del settore domestico per l'anno 2013.

A seguito delle novità introdotte dalla legge n. 92/12, che ha sostituito l'assicurazione contro la disoccupazione involontaria con l'assicurazione sociale per l'impiego (Aspi), sono state predisposte due tabelle contributive: la prima per i rapporti di lavoro a tempo indeterminato, la seconda per i rapporti di lavoro a tempo determinato.

Quest'ultima tabella presenta valori più elevati, poiché l'art. 2, comma 28, della suddetta legge prevede un contributo addizionale a carico del datore di lavoro, pari all'1,40% della retribuzione imponibile ai fini previdenziali (retribuzione convenzionale).

Il contributo maggiorato non si applica in caso di assunzione di lavoratori a tempo determinato per la sostituzione di lavoratori assenti (ad esempio: per malattia, ferie, maternità).

In caso di "trasformazione" dei rapporti di lavoro da tempo determinato a tempo indeterminato o in caso di "riassunzione" a tempo indeterminato, entro sei mesi dalla scadenza, l'Inps – su richiesta del datore di lavoro – provvederà alla restituzione del contributo orario maggiorato.

### Colf: entro il 10 aprile il versamento dei contributi Inps

Scade mercoledì 10.4.15 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al primo trimestre 2013. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

### Tabelle contributi lavoratori domestici: anno 2013

#### Rapporti di lavoro a tempo indeterminato

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 € 7,77	1,37 (0,35)	1,38 (0,35)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 7,77 fino a € 9,47	1,55 (0,39)	1,56 (0,39)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 9,47	1,89 (0,47)	1,90 (0,47)
Rapporto di lavoro di durata superiore a 24 ore settimanali**:	1,00 (0,25)	1,00 (0,25)
Per tutti i rapporti di lavoro indipendentemente dalla loro durata:		
- Contributo di assistenza contrattuale (cod. F2)***	0,03 (0,01)	0,03 (0,01)

#### Rapporti di lavoro a tempo determinato

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 € 7,77	1,47 (0,35)	1,48 (0,35)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 7,77 fino a € 9,47	1,66 (0,39)	1,67 (0,39)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 9,47	2,02 (0,47)	2,03 (0,47)
Rapporto di lavoro di durata superiore a 24 ore settimanali**:	1,07 (0,25)	1,07 (0,25)
Per tutti i rapporti di lavoro indipendentemente dalla loro durata:		
- Contributo di assistenza contrattuale (cod. F2)***	0,03 (0,01)	0,03 (0,01)

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

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

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

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

Aiutaci a risparmiare inviando il tuo indirizzo e-mail a [confedilzianotizie@confedilizia.it](mailto:confedilzianotizie@confedilizia.it)

## IL PUNTO SU ...

### L'utilizzo delle parti comuni nel condominio

Un'interessante sentenza è stata pronunciata dalla Cassazione (si tratta della n. 22455 del 27.10.'11) in tema di uso delle parti comuni nel condominio negli edifici. Come è noto, l'uso delle parti comuni può avere attuazione attraverso l'utilizzazione diretta da parte dei comproprietari, ovvero attraverso l'uso indiretto, e in questo caso anche con la concessione del bene immobile in locazione eventualmente anche a terzi. Proprio con riferimento a questa seconda ipotesi la Suprema Corte ha confermato – con la sentenza ricordata – il principio (peraltro già più volte ribadito nel passato in altre pronunce) secondo cui l'uso indiretto della cosa comune mediante la locazione della stessa può essere disposto con deliberazione dell'assemblea a maggioranza solamente quando non vi sia la possibilità dell'uso diretto dello stesso bene da parte di tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, attraverso l'uso promiscuo ovvero con il sistema del frazionamento degli spazi o della turnazione temporale. Nel caso concreto la Corte ha esaminato una fattispecie in cui era stata impugnata una deliberazione assembleare con la quale si era consentito, anche ai contitolari, il parcheggio dell'auto sul viale di proprietà comune soltanto dietro pagamento di un canone, pur non essendo preclusa, in fatto, la possibilità di un pari uso da parte dei comunisti (ovvero titolari del diritto all'uso di parti comuni del condominio) sia in termini di parcheggio sia in termini di circolazione. Tale delibera era stata annullata dal giudice di appello – che la aveva giudicata viziata perché diretta a introdurre un'illegittima innovazione che pregiudicava il godimento di alcuno dei compartecipi – e la Cassazione ha ritenuto, in applicazione del principio sopra enunciato, di confermare questa decisione.

Paolo Scalettaris

### Autocertificazione rischi fino al 31 maggio

I datori di lavoro che occupano fino a 10 lavoratori possono effettuare l'autocertificazione della valutazione dei rischi entro il 31.5.'13, e non entro il 30.6.'13 (cfr. *Cn* genn. '13).

Lo ha chiarito – con nota n. 2583 del 31.1.'13 – il Ministero del lavoro e delle politiche sociali.

### IMU: INCASSATI 3,6 MILIARDI IN PIÙ DELLE PREVISIONI

Secondo le Finanze, invece, il maggior incasso si limiterebbe a 1,2 miliardi

Il Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'economia ha comunicato che «nel 2012 gli incassi dell'Imu sono stati superiori di 1,2 miliardi rispetto alle previsioni» (*Ansa* 12.2.'13).

Ma il dato è stato contestato dalla Cgia di Mestre che – fatti i dovuti conti – ha quantificato in 3,6 miliardi il maggior incasso. La spiegazione: «Rispetto ai 21,4 miliardi di euro – scrive la Cgia (*Ansa* 13.2.'13) – inizialmente previsti, la revisione indicata dal Def nel luglio scorso ha fatto scendere a 20,1 miliardi di euro le nuove previsioni di incasso. Visto che il conto finale pagato dagli italiani è stato di 23,7 miliardi, vuol dire che rispetto alle previsioni iniziali sono stati incassati 3,6 miliardi di euro in più».

Secondo la Cgia, «Il Dipartimento delle Finanze ritiene che l'extragettito sia stato di soli 1,2 miliardi perché con la legge di Stabilità approvata nel dicembre scorso, le nuove previsioni di gettito elaborate dal Def sono state realizzate, molto probabilmente, considerando le aliquote medie effettive deliberate dai Comuni entro l'autunno del 2012, che presentavano valori medi più elevati rispetto a quelle base usate per calcolare le previsioni iniziali. Questo – per la Cgia – spiega come mai il Def abbia misurato il gettito previsto pari a 22,5 miliardi (ben superiore ai 20,1 mld iniziali), misurando in 1,2 miliardi il maggior gettito necessario per raggiungere quota 23,7 miliardi, che corrisponde al gettito complessivo pagato effettivamente dagli italiani».

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

## Nuove norme per g

È stato approvato dal Consiglio dei ministri del 15.2.'13 il regolamento che definisce – in applicazione dell'art. 4 del d.lgs. n. 192/05 – i criteri generali in materia di esercizio conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici. Il provvedimento – che va ad incidere sul dpr 412/93 e sul dpr 59/09 – trova applicazione in assenza di diverse disposizioni regionali. Di seguito si segnalano i contenuti di maggiore interesse.

### Controlli e manutenzione degli impianti termici

Viene riscritta la periodicità minima dei controlli sugli impianti di riscaldamento ai fini del risparmio energetico: ogni due anni per gli impianti di potenza superiore ai 10kW e inferiore ai 100kW, alimentati a combustibile liquido o solido; ogni quattro anni per quelli della stessa potenza alimentati a gas, metano o GPL. Nel caso di impianti di potenza termica uguale o superiore a 100kW, i tempi appena descritti si dimezzano.

Prima di questa modifica, per gli impianti inferiori a 35kW (le cosiddette "caldaie" presenti nelle abitazioni) erano previsti, nella maggior parte di casi, controlli più frequenti (cfr. *Cn* lug. '09). Altre indicazioni, poi, vengono fornite in riferimento, in particolare, alla periodicità dei controlli su macchine frigorifere e pompe di calore, apparecchiature che fino ad oggi non erano contemplate.

Per i controlli e l'eventuale manutenzione degli impianti termici ai fini della sicurezza viene confermato, invece, il fatto che occorre fare riferimento alle istruzioni dell'impresa installatrice o, in mancanza, a quelle elaborate dal costruttore o ancora, in via residuale, alle norme tecniche Uni e Cei prescritte per lo specifico tipo di impianto. A tal fine gli installatori e i manutentori degli impianti termici devono dichiarare "esplicitamente al committente o all'utente, in forma scritta e facendo riferimento alla documentazione tecnica del progettista dell'impianto o del fabbricante degli apparecchi: a) quali siano le operazioni di controllo e manutenzione di cui necessita l'impianto da loro installato o mantenuto, per garantire la sicurezza delle persone e delle cose; b) con quale frequenza le operazioni di cui alla lettera a) vadano effettuate".

Infine, si dispone che gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria debbano essere mu-

niti di un "Libretto di impianto per la climatizzazione" e che, "in caso di trasferimento a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'unità immobiliare" tale libretto debba essere consegnato all'avente causa.

### Valori massimi della temperatura dell'ambiente

Si prevede che, durante il funzionamento dell'impianto di climatizzazione invernale, "la media ponderata delle temperature dell'aria, misurate nei singoli ambienti riscaldati di ciascuna unità immobiliare", non debba superare: a) 18°C (+ 2°C di tolleranza) per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili; b) 20°C (+ 2°C di tolleranza) per tutti gli altri edifici.

Con riguardo, invece, all'impianto di climatizzazione estiva, si dispone che, durante il suo funzionamento, "la media ponderata delle temperature dell'aria, misurate nei singoli ambienti raffrescati di ciascuna unità immobiliare", non debba essere minore di 26 °C (- 2 °C di tolleranza) per tutti gli edifici.

### Terzo responsabile

Viene stabilito che la delega al "terzo responsabile" per l'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione dell'impianto termico e il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica non sia consentita "nel caso di singole unità immobiliari residenziali in cui il generatore o i generatori non siano installati in locale tecnico esclusivamente dedicato". Inoltre, in caso di impianti non conformi alle disposizioni

### VALORI OMI, LAS Contenzioso e algoritmo

Dopo aver intervistato il Direttore dell'Agenzia delle entrate, dott. Vincenzo Egidiano economico ha pubblicato il giornale di evidenza – in particolare, per quanto riguarda la rettiva nazionale dell'Agenzia "ha dispendonare le controversie basate solo sull'esclusivamente tramite l'Omi" ("Quanto" 28.2.'13). L'Omi, com'è noto, è l'Osservatorio dall'(ex) Agenzia del territorio.

Salutiamo con favore la decisione di queste colonne abbiamo più volte sotto la spinta, che vengono infatti pubblicati su queste pagine che si tratta di "valori di larga massima" e che gli uffici periferici delle imposte possano essere informati.

Ma bisognerebbe che di questo sostanzialmente, il Ministero dell'economia si ricordi che torneranno a proporre la pena di un nuovo Catasto (anche) patrimoniale e sventare - di varare (Governo Montecitorio) com'è noto trapelato che lo stesso sarebbe un algoritmo (!) che aveva a base proprio i

# gli impianti termici

di legge, la predetta delega non può essere rilasciata, salvo che nella stessa "sia espressamente conferito l'incarico di procedere alla loro messa a norma". In tale ipotesi - precisa il regolamento - "il delegante deve porre in essere ogni atto, fatto o comportamento necessario affinché il terzo responsabile possa adempiere agli obblighi previsti dalla normativa vigente e garantire la copertura finanziaria per l'esecuzione dei necessari interventi nei tempi concordati".

Il provvedimento in questione stabilisce anche che negli edifici in condominio la suddetta "garanzia" debba "essere fornita attraverso apposita delibera dell'assemblea dei condòmini", e che, in tale ipotesi, la responsabilità degli impianti resti a carico del delegante, "fino alla comunicazione dell'avvenuto completamento degli interventi necessari da inviarsi per iscritto da parte del delegato al delegante entro e non oltre cinque giorni lavorativi dal termine dei lavori".

Sempre il regolamento in parola prevede, poi, che il terzo responsabile comunichi "tempestivamente in forma scritta al delegante l'esigenza di effettuare gli interventi, non previsti al momento dell'atto di delega o richiesti dalle evoluzioni della normativa, indispensabili al corretto funzionamento dell'impianto termico affidatogli e alla sua rispondenza alle vigenti prescrizioni normative". Per gli edifici in condominio viene stabilito, altresì, che il delegante debba "espressamente autorizzare con apposita delibera condominiale

il terzo responsabile a effettuare i predetti interventi entro 10 giorni dalla comunicazione di cui sopra, facendosi carico dei relativi costi". In mancanza di tale delibera nei termini prescritti, "la delega del terzo responsabile decade automaticamente".

## Ispezioni sugli impianti

Per gli impianti di climatizzazione invernale di potenza termica compresa tra i 10kW e i 100kW, alimentati a gas, metano o gpl e per gli impianti di climatizzazione estiva di potenza termica compresa tra i 12kW e 100kW, viene previsto che "l'accertamento del rapporto di controllo di efficienza energetica inviato dal manutentore o terzo responsabile" possa ritenersi "sostitutivo" dell'obbligo di ispezione posto a carico di Comuni e Province.

## Tabella contenente il codice assegnato dal Catasto degli impianti termici

"Per ogni impianto termico al servizio di più unità immobiliari residenziali e assimilate" viene previsto l'obbligo per il proprietario o l'amministratore di esporre "una tabella" contenente, oltre a quanto già previsto dal d.p.r. 412/95 (periodo annuale di esercizio, orario di attivazione giornaliera, dati del responsabile), anche "il codice dell'impianto assegnato dal Catasto territoriale degli impianti termici". Catasto che, sempre in applicazione del regolamento in argomento, le Regioni, in collaborazione con gli enti locali, devono provvedere ad istituire.

## Sanzioni

In relazione agli adempimenti previsti dal regolamento in questione, vengono richiamate le sanzioni di cui all'art. 15, commi 5 e 6, d.lgs.192/05.

Si ricorda che il comma 5 prevede che il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo responsabile, che non eseguono le prescritte operazioni di controllo e manutenzione degli impianti termici sono soggetti ad una sanzione amministrativa tra i 500 e i 5mila euro. Il comma 6, invece, stabilisce che l'operatore incaricato del controllo e della manutenzione degli impianti termici che non ottempera a quanto la legge gli impone è punito con una sanzione amministrativa di importo variabile da un minimo di mille euro a un massimo di 6mila euro.

Il testo del regolamento è scaricabile dal sito confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

## 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	
<b>Domeniche</b>	
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
<b>Festività nazionali ed infrasettimanali</b>	
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	
<b>Portieri</b> - 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 %
<b>Operai</b> - 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 %
<b>Impiegati</b> - 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.	
<b>Minimali giornalieri dall' 1/1/2013</b>	
PORTIERI	47,07
LAVASCALE	47,07
<b>Minimale orario</b>	
LAVASCALE	7,06

(la Tabella completa con i minimali quella pubblicata sul notiziario di febbraio)

## SCIAR PERDERE... no per il nuovo Catasto!

centrale normative e contenzioso del-Busa (24Ore, 27.2.'13), l'autorevole quorno dopo uno specchietto nel quale si ci riguarda direttamente - che una di-osto (per gli uffici periferici) di abban-la determinazione del maggior valore do il fisco deve lasciar perdere", 24Ore ratorio del mercato immobiliare curato

dell'Agenzia delle entrate centrale: su lineato l'inattendibilità dei dati in quel sito ad essi relativo con la premessa a" (per cui non s'è mai capito come gli porli a base di accertamenti tributari). tanziale "disconoscimento" dei valori rdasse quando gli speculatori della fil-alizzazione dell'immobiliare attraverso e. Nell'ultimo tentativo - che si è riusciti i) un nuovo Catasto di questo tipo, era bbe stato costruito sulla base di un al-valori Omi (Cn nov. '12)...

## Successo dei convegni sulla riforma del condominio

Stanno riscuotendo un successo notevole, su tutto il territorio nazionale, gli incontri che vengono via via organizzati dalle Associazioni territoriali della Confedilizia (dopo quelli organizzati dalla stessa Sede centrale, uno a Piacenza e uno a Napoli) per illustrare e commentare la nuova normativa in materia condominiale.

Tutti gli interessati sono invitati a tenersi in contatto con le Associazioni territoriali per ogni informazione su quanto dalle stesse programmato.

## GIURISPRUDENZA CASA

## Vendita in blocco e vendita cumulativa

“In tema di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, il diritto di prelazione o di riscatto, previsto dagli artt. 58 e 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392, a favore del conduttore, presuppone – ha detto la Cassazione (sent. n. 15897/11, inedita) – l'identità dell'immobile locato con quello venduto. Ne consegue che, nell'ipotesi in cui con un unico atto o con più atti collegati vengano venduti ad uno stesso soggetto una pluralità di unità immobiliari, tra cui quella oggetto del contratto di locazione, occorre distinguere a seconda che si sia in presenza di una vendita in blocco (che esclude il sorgere in capo al conduttore dei predetti diritti) o di una vendita cumulativa (che li lascia inalterati, limitatamente al bene oggetto del contratto di locazione). Perché ricorra la vendita in blocco non è indispensabile che questa riguardi l'intero edificio in cui è compreso quello locato, ma è sufficiente che i vari beni alienati, tra loro confinanti, costituiscano un «unicum» e siano venduti (o promessi in vendita) non come una pluralità di immobili casualmente appartenenti ad un unico proprietario e ceduti (o cedenti) ad un soggetto diverso da colui che conduce in locazione per uso diverso uno di essi, ma come complesso unitario, costituente un «quid» differente dalla mera somma delle singole unità immobiliari”. A tale riguardo – ha concluso la Suprema Corte – spetta al giudice del merito l'accertamento, insindacabile in sede di legittimità ove logicamente e congruamente motivato, dell'unicità strutturale e funzionale del bene venduto al fine di escludere o ammettere la prelazione o il riscatto.

## Cosa locata uso diverso

“In tema di mutamento di destinazione d'uso della cosa locata, il decorso del termine di decadenza di cui all'art. 80 legge 27 luglio 1978, n. 392, per mancato esercizio da parte del locatore dell'azione di risoluzione del contratto entro tre mesi dall'avvenuta conoscenza, non è rilevabile d'ufficio dal giudice, dovendo la parte interessata, nel sollevare l'eccezione, manifestare chiaramente la volontà di avvalersi dell'effetto estintivo dell'altrui pretesa, ricollegato dalla legge al decorso di un certo termine”. E' l'importante statuizione della Cassazione (sent. n. 17005/11, inedita).

## Condòmino assente, impugnazione

“In tema di condominio negli edifici, ai fini della decorrenza del termine per l'impugnazione delle delibere assembleari, in capo al condòmino assente non può essere posto il dovere di attivarsi per conoscere le decisioni adottate dall'assemblea ove difetti la prova dell'avvenuto recapito, al suo indirizzo, del verbale che le contenga”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 29586/11, inedita), che ha anche precisato che soltanto in forza di detto recapito sorge la presunzione, “iuris tantum”, di conoscenza posta dall'art. 1355 cod. civ. e non già dal mancato esercizio, da parte dello stesso destinatario del verbale assembleare, della diligenza nel seguire l'andamento della gestione comune e nel documentarsi su di essa.

## Conduttore e mobili della cosa locata

Importante principio fissato dalla Cassazione (sent. n. 36897/11, inedita) a proposito di una questione frequentemente (oramai) ricorrente in fatto, ma che non ci risulta in precedenza affrontata dal Supremo Collegio. “Sussiste – ha detto lo stesso – la circostanza aggravante di cui all'art. 61, n. 11, cod. penale, qualora il conduttore di un immobile si appropri degli oggetti e suppellettili, costituenti corredo e mobilio, in quanto oggetto del negozio giuridico relativo alla concessione dell'uso dei beni presenti nell'immobile locato è l'obbligo di conservazione, e quindi di restituzione dei medesimi alla scadenza del contratto”.

## Divorzio, casa coniugale

“In tema di cessazione degli effetti civili del matrimonio, non può disporsi l'assegnazione parziale della casa familiare, a meno che l'unità immobiliare sia del tutto autonoma e distinta da quella destinata ad abitazione della famiglia, ovvero questa ecceda per estensione le esigenze della famiglia e sia agevolmente divisibile”. Nella specie la Suprema Corte (sent. n. 23651/11, inedita) ha cassato la sentenza che aveva disposto l'assegnazione parziale, in favore del coniuge non affidatario dei figli, della porzione immobiliare posta al piano sottostante, pur in mancanza di prova, tra l'altro, dell'autonomia dalla restante parte dell'abitazione familiare.

*a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia*

## LOCAZIONE IN PILLOLE

## Contratti per foresteria

I contratti per foresteria riguardano le esigenze abitative transitorie di persona diversa dal conduttore. Ne è esempio classico l'impresa conduttrice che destina a un dipendente l'immobile preso in locazione, per esigenze di lavoro, in un luogo non di residenza del dipendente. Manca, comunque, una specifica previsione normativa.

## CONDOMINIO IN PILLOLE

## Se crolla l'edificio in condominio

Eventi tragici come i terremoti ripropongono il tema della distruzione di un edificio condominiale. Il codice civile (art. 1128, immutato dopo la recente riscrittura della disciplina del condominio) stabilisce in tema di “perimento totale e parziale dell'edificio”, definendo perimento totale quello che colpisca almeno i tre quarti del valore. In questo caso ciascun condòmino può chiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali. Se il perimento è inferiore, l'assemblea delibera sulla ricostruzione delle parti comuni, restando ciascun condòmino tenuto a contribuirvi (salvo che non ceda ad altri o a tutti i condòmini i propri diritti). Alla ricostruzione è destinata l'indennità pagata dall'assicurazione.

Progressività,  
con imposte reddituali

“Il principio di progressività, se inteso nel senso che l'aliquota aumenta con il crescere del reddito, presuppone un rapporto diretto fra imposizione e reddito individuale del contribuente”. Così si è espressa la Corte costituzionale, fra l'altro, nella sentenza n. 159 del 25.5.'85. Ancora più chiara la Corte era stata vent'anni prima (sent. n. 128 del 29.12.'66), quando affermava che il principio della progressività è applicabile alle imposte personali ma non a tutte le altre diverse imposte e che, “nella molteplicità e varietà di imposte, attraverso le quali viene ripartito fra i cittadini il carico tributario, non tutti i tributi si prestano, dal punto di vista tecnico, all'adattamento al principio della progressività, che – inteso nel senso dell'aumento di aliquota col crescere del reddito – presuppone un rapporto diretto fra imposizione e reddito individuale di ogni contribuente”.

## IMPORTANTE

Animali  
e condominio

La legge di riforma del condominio ha introdotto (nel novellato art. 1158 cod. civ., dalla rubrica “Regolamento condominiale”) un ultimo comma che testualmente recita: “Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici”.

Si tratta di una disposizione di assai controversa interpretazione (oltretutto, è inserita in una norma derogabile).

“Il Codice del nuovo condominio dopo la riforma” (ed. La Tribuna, autore il Presidente confederale) reca un contributo di studio sull'argomento dovuto al prof. Salvatore Mazzamuto, professore ordinario di Diritto civile all'Università di Roma Tre (e depositato dallo stesso in Parlamento nella sua veste di Sottosegretario alla Giustizia nel Governo Monti), unitamente ad un o.d.g. interpretativo della norma in parola accolto dal Governo in Commissione Giustizia della Camera, riunita in sede deliberante.

Un altro importante contributo di studio, sempre sullo stesso argomento, è stato redatto dal prof. Vincenzo Cuffaro, professore ordinario di Istituzioni di diritto privato nell'Università di Firenze. Quest'ultimo, è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

## INQUILINI E FISCO

Le sedi territoriali del Sunia si fanno, qua e là, sentire per chiedere – in particolare – la riforma della legge sulle locazioni (con l'introduzione della contrattazione collettiva dei canoni!) nonché provvedimenti per la morosità "incolpevole" e l'abolizione della cedolare secca.

In particolare quest'ultima richiesta, non si capisce proprio, se non nell'ottica di un'ottocentesca contrapposizione tra "padroni di casa" e inquilini. Infatti, la cedolare è stata – negli ultimi anni – l'unica normativa che ha recato un beneficio (pagato dai proprietari) agli inquilini e cioè l'abolizione, per i soli affitti a cedolare, dell'aggiornamento Istat. Ma anche questo non va bene, pur di scagliarsi contro i "padroni".

Al di là di tutto, il problema è comunque uno, e uno solo: che una riforma della normativa in materia di locazioni, non può essere studiata che in relazione ad una riforma del Fisco che abbia riguardo all'effettivo reddito percepito dal proprietario di casa. Fin che si tassano canoni non percepiti, fin che si tassano le case locate sulla base non di quanto rendono ma del loro (teorico) valore di mercato, fin che non si riconoscono (se non nella misera percentuale del 5 per cento) le spese ben maggiori che vengono abitualmente (per non dire di quando l'inquilino cambia) sostenute oggigiorno dai proprietari, fin che si chiede la supertassazione degli immobili liberi (pur ben consapevoli che, specie di questi tempi, nessuno tiene volontariamente sfitto un immobile), fin che tutte queste – ed altre – incongruenze non verranno eliminate, è inutile fare fantasiose proposte (a carico solo dei locatori, che già nella gran parte dei casi non traggono dall'affitto alcun reddito). Come sempre, si tratta di tornare ad un Fisco civile: che tassi i beni immobili per il reddito che producono e solo se ne producono (come in Germania). In contrario, locatori ed inquilini vivranno sempre paradossalmente – come si è riusciti a fare, creando l'odierna situazione – scontenti gli uni e gli altri. Imposte alte su redditi non prodotti (e quindi surrettamente, e contro la Costituzione, espropriative) non possono portare alla diminuzione dei canoni di mercato, se non in regimi sottilmente autoritari (di destra o di sinistra che siano).

## Riforma Fornero: Assindatcolf a tutela del datore di lavoro domestico

Il datore di lavoro domestico non sarà sottoposto al versamento del "contributo di licenziamento", previsto come una delle forme di finanziamento della nuova indennità di disoccupazione nota come Aspi.

In seguito ad approfondimenti della legge n. 92/2012 (cosiddetta Riforma Fornero), infatti, anche il datore di lavoro domestico risultava sottoposto al pagamento della nuova indennità di disoccupazione. Era previsto a carico del datore un "contributo di licenziamento" in tutti i casi di interruzione di un rapporto di lavoro a tempo indeterminato, intervenuti dall'1.1.'13, indipendenti dalla volontà del lavoratore, cioè in tutti i casi di licenziamento, compresi quelli per giusta causa o giustificato motivo. Erano da considerarsi esclusi solo i casi di dimissioni e di risoluzione consensuale.

Assindatcolf, per prima, ha denunciato questo aggravio del costo del lavoro, considerando tale normativa non solo un onere economico eccessivo, ma anche una limitazione alla libertà del datore di lavoro domestico di risolvere il rapporto in qualsiasi momento e un forte rischio di incremento del sommerso. Tramite la Fidaldo – la Federazione italiana datori di lavoro domestico, della quale Assindatcolf fa parte – è stata chiesta l'eliminazione del contributo di licenziamento nel settore domestico o quanto meno la sua correzione. La richiesta ha conseguito il suo scopo: l'esclusione del settore dal versamento del contributo, è arrivata con la Circolare Inps n. 25 dell'8.2.'13, che si esprime nel senso che, relativamente al contributo dovuto in caso di interruzione del rapporto di lavoro a tempo indeterminato, "si ritiene – si legge testualmente nella Circolare – che lo stesso non sia applicabile al rapporto di lavoro domestico, attese le peculiarità di quest'ultimo".

## ABI, Patuelli: "Né tasse né patrimoniale"

Intervistato da *24Ore* (25.2.'15), il neo presidente dell'ABI-Associazione bancaria Antonio Patuelli ha dichiarato: "Il problema più grave dell'Italia è l'enorme debito pubblico. Se iniziassimo a ridurlo davvero, daremmo un segnale forte agli investitori, che ritroverebbero fiducia nella nostra capacità di rilancio, con effetti positivi sullo spread e quindi sul costo del credito. Certo non possiamo perseguire questo obiettivo né aumentando le tasse né imponendo una patrimoniale".

## IMU, CASO ASSURDO

Segnalazione da Parma. Pensionata di 81 anni, proprietaria di casa bifamigliare ereditata dai genitori, beneficiaria di una pensione di 690 euro al mese.

Ha versato al Comune di residenza – per Imu e Tarsu – una somma di poco superiore a 3000 euro. In sostanza, vengono aggirate – attraverso questa smodata tassazione – le norme a difesa delle pensioni. E la richiesta di fatto una indiretta richiesta – all'ottantunenne pensionata – di alienare la casa e di trovare un'altra sistemazione. Il giudizio, a chi legge (e a chi legifera).

## REDDITOMETRO bocciato

Il redditometro è "fuori dalla legalità costituzionale e comunitaria" perché "determina la soppressione definitiva del diritto del contribuente e della sua famiglia ad avere una vita privata, a poter gestire autonomamente il proprio denaro, a essere quindi libero nelle proprie determinazioni senza dover essere sottoposto all'invasione del potere esecutivo, senza dover dare spiegazioni e subire intrusioni su aspetti anche delicatissimi della propria vita privata, quali la spesa farmaceutica, l'educazione e mantenimento della prole, la propria vita sessuale".

(Trib. Napoli - febbraio '15)

## DALLE RIVISTE...

### Imu e Costituzione Sostituzione amministratore, vecchie e nuove regole Dati sugli sfratti, riflessioni

La rivista *il fisco* (n.1/'15) pubblica un articolo di Giuseppe Rebecca e Amedeo Albè dal titolo "Terreno edificabile considerato pertinenziale".

Sul *Bollettino tributario* (n.23/'12), Eugenio Righi pubblica un approfondito studio dal titolo "Imu e Costituzione".

"La sostituzione dell'amministratore: vecchie e nuove regole": è il titolo dell'articolo di Luigi Sammarini pubblicato da *Immobili & proprietà* (n. 1/'15).

Della locazione di immobile da parte di un solo comproprietario scrive Giacomo Travaglino su *il Corriere del Merito* (n. 1/'15).

Luigi Lovecchio tratta su *Corriere tributario* (n. 3/'15) del differimento ad aprile, "tra novità e dubbi", del debutto della Tares.

*Pratica fiscale e professionale* pubblica sul n. 3/'15 due articoli – rispettivamente di Federico Gavioli e di Filippo Gagliardi – sui temi "Nuovo tributo sui rifiuti: cambiano le modalità di pagamento". "Ai Comuni l'intero gettito Imu". Sul numero successivo della stessa rivista, articoli rispettivamente di Sabatino Ungaro nonché di Roberta Aiolfi e Cristina Piseroni su "Prima casa: nessuna sanzione a chi dichiara preventivamente il mancato riacquisto" e su "Come regolarizzare l'errato versamento Imu".

Sul n. 1/'13 dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* - rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento su temi immobiliari - Paolo Scalettaris scrive "Qualche riflessione sui dati relativi agli sfratti diffusi dal Ministero degli interni". Dal canto suo, Antonio Nucera tratta, in una nota a sentenza, della formazione e modifica delle tabelle millesimali.

Su *crocevia* (n. 12/'12), studio di Gaetano Alborino dal titolo "Il produttore dei rifiuti da costruzione e demolizione: il committente-proprietario dell'immobile o l'imprenditore che realizza l'intervento edilizio?".

Per concludere, *Consulente immobiliare* (n. 922/'15). Segnaliamo l'articolo di Antonio Piccolo su "Il nuovo tributo comunale sui rifiuti e sui servizi".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

# Non si compra, non si paga Il settore immobiliare è ko

*Il presidente di Assoedilizia: «Servono interventi»*

da QN, 6.2.'13

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - APRILE 2013

1 Aprile 2013 - Lunedì

### Detrazioni risparmio energetico

Ultimo giorno per la presentazione della comunicazione all'Agenzia delle entrate al fine di usufruire della detrazione Irpef/Ires per gli interventi di riqualificazione energetica avviati o in corso nel 2012 e non ultimati entro il 31 dicembre dello stesso anno.

16 Aprile 2013 - Martedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di marzo 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 marzo 2013 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2013 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Aprile 2013 - Martedì

### Irpef - Presentazione Modello 730 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2013 (redditi 2012) al sostituto d'imposta (datore di lavoro o ente pensionistico).

### Tosap e Cosap - Versamento rata

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

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

## IMPOSTA DI REGISTRO

### Regime Irpef

I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate, oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento nonché, per i contratti registrati precedentemente il 1° luglio 2010, il modello 69. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

### Regime cedolare secca

I nuovi contratti di locazione di immobili, per i quali il locatore opti per il regime fiscale della cedolare secca, devono essere registrati - senza pagamento delle imposte di bollo e di registro - entro 30 giorni dalla stipula, comunicando anche l'opzione, tramite presentazione all'ufficio delle entrate del modello cartaceo 69 ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, la registrazione e la scelta dell'opzione vanno effettuate presentando all'ufficio anzidetto il modello cartaceo 69 entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, negli ultimi due casi senza versamento di imposte. L'opzione per la cedolare può essere esercitata anche a partire da una annualità intermedia, presentando il modello 69 entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità. Finché perdura l'opzione, non deve essere versata l'imposta di registro.

**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](http://www.confedilizia.it)*

## Rivalutazione terreni e diritti edificatori

I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale sono trascrivibili. Pertanto, tali diritti godono del medesimo regime di pubblicità dei diritti reali su beni immobili. Si ritiene, quindi, che ai fini della possibilità di usufruire della procedura di rideterminazione del valore dei beni, lo *ius aedificandi* possa essere considerato distintamente ed autonomamente rispetto al diritto di proprietà del terreno e che sia possibile provvedere alla rideterminazione del valore di tali diritti di cui il contribuente risulti titolare alla data dell'1.1.'13, facendo redigere apposita perizia giurata di stima entro il 30.6.'13 e versando entro la stessa data la relativa imposta sostitutiva dovuta ovvero la prima rata.

Così l'Agenzia delle entrate nella circolare n. 1/E del 15.2.'13.

## Requisiti certificatori energetici

In applicazione dell'art. 4 del d.lgs. n. 192/05, il Consiglio dei ministri del 15.2.'13 ha approvato un regolamento che stabilisce i requisiti professionali e i criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti o degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici.

Tale provvedimento - che trova anch'esso applicazione in assenza di diverse disposizioni regionali - prevede, fra l'altro, che l'attestato di certificazione energetica assuma "la valenza di atto pubblico, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale con responsabilità diretta del tecnico abilitato che sottoscrive il documento".

Il testo del regolamento è scaricabile dal sito confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - APRILE 2013

10 Aprile 2013 - Mercoledì

### Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2013.

### Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di la-

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

*Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)*

## CONFEDILIZIA NOTIZIE

*privilegia i contenuti,  
non la carta patinata*

FISCO

**CASA: CONFEDILIZIA, NUOVO GOVERNO**

ESECUTIVO PRESTO, RIVEDA IMU E TARES (ANSA) - ROMA, 2 MAR - Serve "un governo" che si faccia carico di eliminare l'assurdo e eclatante: quella di aver affrontato un'operazione straordinaria di finanza pubblica relativa su una sola categoria di immobili che hanno investito nella propria casa. Il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, sottolinea, con una nota, il prelievo...

**CRISI: CONFEDILIZIA, URGE GOVERNO, EMERGENZA GRAVA TUTTA SU IMMOBILIARE =**

Roma, 2 mar. (Adnkronos) - "Urge un governo" si è stata affrontata una situazione straordinaria nel settore immobiliare". Ad affermarlo è il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani. "L'Imu andrà pagato l'acconto Imu e in luglio la Tares per i rifiuti, con relativa maggiorazione del 60% per l'Imu, per non aggravare l'emergenza abitativa?".

**IMMOBILI: CONFEDILIZIA "URGE GOVERNO PER AFFRONTARE SMODATA FISCALITÀ"**

ROMA (ITALPRESS) - "Il 18 giugno andrà pagato l'acconto Imu e in luglio la Tares per i rifiuti, con relativa maggiorazione. Con le attuali rendite catastali maggiorate del 60%, si sono incassati per l'Imu almeno 3 miliardi in più del previsto. Si vogliono però tenere le stesse rendite? E per le case affittate, non è ora di tornare alla versione originale dell'Imu, per non aggravare l'emergenza abitativa?". Così il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, che poi aggiunge: "La maggiorazione Tares, poi, è chiaramente incostituzionale: grava sui proprietari ed inquilini anche se è destinata a finanziare servizi indivisibili, e quindi a favore di tutti. Sono problemi che vanno affrontati alla svelta, sono stati una larga parte del moto di ribellione manifestatosi in sede elettorale. Occorre, per affrontarli, un governo al più presto, che si faccia carico di eliminare l'assurda italiana più eclatante: quella di aver affrontato una situazione straordinaria di finanza pubblica scaricando la fiscalità relativa su una sola categoria di italiani, i risparmiatori che hanno investito nella propria casa o in case da affittare. Solo un segnale preciso che rettifichi l'attuale smodata fiscalità immobiliare, potrà risolvere la ripresa ripristinando un minimo di equità".

(ITALPRESS).  
ads/com  
02-Mar-13 13:14  
NNNN

**AVVISO**

Da ritagliare e consegnare personalmente a un parlamentare, informandone la Segreteria generale della Confedilizia (tf. 06/6793489; fax 06/6793447; e-mail: [iniziativaperdifenderci@confedilizia.it](mailto:iniziativaperdifenderci@confedilizia.it))

## PER UN FISCO 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

Fuori del reddito, non esistono altre materie imponibili

LUIGI EINAUDI  
Seconda Sottocommissione per la Costituzione  
Assemblea costituente, 31.7.1946

I contribuenti debbono provvedere alle spese dello Stato quanto più strettamente possibile in proporzione alla 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

«Per lei pagare l'IMU su 16 appartamenti non sarà uno scherzo»  
«Guardi, per me sarà una beffa. Voglio dire: a parole sembro 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 del Governo Monti,  
Guido Improta – Corriere della Sera, 13.1.'12)*

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

LUIGI EINAUDI  
*L'imposta Patrimoniale, 1946*

## Condominio, fotovoltaico e riforma del condominio

La riforma del condominio ha dato riconoscimento normativo all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio, sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato; per la particolare caratteristica del condominio, le ipotesi più frequenti saranno quelle di impianti fotovoltaici su tetti, terrazzi, autorimesse, pensiline, pareti verticali ben esposte, ecc..

Qualora siano necessarie modifiche delle parti comuni, l'interessato – ai termini dell'art. 1122 bis – dovrà comunicarlo all'amministratore, indicando le specifiche tecniche e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea potrà prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136 c.c. (numero di voti che rappresenta la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio) adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a tutela di stabilità, sicurezza o decoro dell'edificio e, se richiesto da qualche interessato, provvederà a ripartire l'uso (potenziale) del lastrico solare e delle altre superfici comuni, per consentire (anche) ad altri condòmini di fare parimenti uso, nei limiti dei propri diritti (è da ritenersi in proporzione alla propria quota millesimale), salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto.

L'assemblea, con la medesima maggioranza, potrà subordinare l'esecuzione dei lavori, da parte dell'interessato, alla prestazione di idonea garanzia per i danni eventuali. Sarà consentito l'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale se necessario per progettazione ed esecuzione delle opere. Fermo restando quanto sopra, non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative. Potranno anche essere autorizzate concessioni di uso a terzi (per ricavarne reddito) di tetti e superfici, affinché gli stessi realizzino impianti.

Insomma, risulta ben vista e favorita la diffusione del fotovoltaico nel condominio, sia a beneficio (ed a riduzione della bolletta) delle utenze elettriche a servizio delle parti comuni (cittofoni, scale, ascensori, illuminazione giardini e cortili...) sia al servizio dell'utenza elettrica del singolo condòmino.

Questo favore contrasta però con lo sviluppo del Quinto Conto Energia che, ricordiamo, è quel meccanismo nato per premiare, con tariffe incentivanti, l'energia

prodotta dagli impianti fotovoltaici per un periodo di 20 anni, introdotto con l'entrata in vigore dei decreti attuativi del 28.7.'05 e del 6.2.'06 (Primo Conto Energia) che hanno previsto il sistema di finanziamento in conto esercizio della produzione elettrica, sostituendo i precedenti contributi statali a fondo perduto destinati alla messa in servizio del singolo impianto. Il Conto Energia è stato introdotto in Italia con la direttiva comunitaria per le fonti rinnovabili (direttiva 2001/77/CE), recepita con l'approvazione del decreto legislativo 387 del 2005.

Con il d.m. del 19.2.'07 (Secondo Conto Energia), il Ministero dello sviluppo economico ha riconosciuto la tariffa incentivante su tutta l'energia prodotta e non solamente su quella prodotta e consumata in loco, oltre a snellire le pratiche burocratiche e differenziare le tariffe sulla base del tipo di integrazione architettonica, oltre che della taglia dell'impianto.

Nel 2010 è entrato in vigore il Terzo Conto Energia (d.m. 6.8.'10), applicabile agli impianti in esercizio a partire dall'1.1.'11 e fino al 31.5.'11, che ha distinto tra impianti fotovoltaici su edifici o altri impianti, impianti integrati con caratteristiche innovative, impianti a concentrazione e impianti con innovazione tecnologica. La legge 13.8.'10, n.129 (legge cosiddetta "salva Alcoa") ha poi stabilito una proroga per rientrare nei benefici, di fatto ampliando il periodo di operatività del Secondo Conto Energia.

Il 12.5.'11 è stato pubblicato il d.m. 5.5.'11, che ha introdotto il Quarto Conto Energia, mentre il d.m. 5.7.'12, cosiddetto Quinto Conto Energia, ha ridefinito le modalità di incentivazione per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica, per la prima volta introducendo delle riduzioni agli incentivi (che, fino a quel momento, erano andati sempre in aumento); riduzioni giustificate dalla grande diminuzione dei costi degli impianti che, quindi, non dovevano più essere fortemente incentivati per essere realizzati.

Il Quinto Conto Energia cesserà

però di applicarsi decorsi 30 giorni solari dalla data in cui si raggiungerà un costo indicativo cumulato degli incentivi di 6,7 miliardi di euro l'anno; tale data è prossima e sarà comunicata dall'Autorità per l'energia elettrica ed il gas – sulla base degli elementi forniti dal Gse – con un'apposita deliberazione.

Viene ritenuto che, ormai, il fotovoltaico non abbia più bisogno di incentivazione in quanto è conveniente di suo, avendo raggiunto la «grid parity» cioè il punto in cui il costo dell'energia prodotta dal sole è competitivo con quello dei combustibili fossili (cioè il petrolio, il gas e il carbone) senza bisogno di incentivi.

A parte le preoccupazioni delle aziende di settore che temono di veder quasi sparire il loro mercato senza più sussidi pubblici, si aprono nuove prospettive per il fotovoltaico che «cammina da solo». Si promuovono ormai impianti (per imprese, ma poi sarà la volta degli edifici civili) la cui validità del sistema è stata confermata dal Ministero dell'ambiente, che garantiscono produzione per l'autoconsumo al costo di 0,09 euro per chilowattora. È un costo competitivo con quello dell'elettricità acquistata nella rete e inferiore del 50% rispetto alla media attuale di generazione dell'energia fotovoltaica. Il tasso di efficienza energetica (un altro parametro fondamentale in questa attività) quasi raddoppia rispetto agli standard usuali con un +86%.

Con tali impianti e con i ridotti costi di realizzazione sarà conveniente anche per il condominio (oltreché per le abitazioni singole) la realizzazione di impianti per «autoprodurre» energia ed abbattere la bolletta. Senza che gli incentivi vadano più a gravare sulle bollette di tutti gli italiani con il Conto Energia.

Nel caso di unità immobiliari locate, il beneficio lo avrà il conduttore, che risparmierà parecchio sui costi in bolletta, mentre il locatore potrà meglio proporre e piazzare sul mercato il proprio immobile.

Pier Paolo Bossò

## SEGNALAZIONI

Giovanni Ansaldo, *Stile piemontese*, pref. di Giuseppe Merzenaro, Aragno ed., pp. XXIV + 116

Dimenticate pagine del grande giornalista, stese nell'inconfondibile stile fluente e dotto, ironico e documentato, dedicate a Giovanni Giolitti (del quale Ansaldo scrisse la biografia, *Il ministro della buona vita*) e a Luigi Einaudi.

Luciano Monzali, Andrea Ungari, *I monarchici e la politica estera italiana nel secondo dopoguerra*, Rubbettino ed., pp. 250

Nella quasi totale assenza di studi specifici, questi ampi saggi esaminano la posizione dei monarchici sulla politica estera fra il 1946 e il '54, guardando ad alcuni ambasciatori fra i quali emerge l'ex ministro Raffaele Guariglia.

Giorgio Scerbanenco, *Racconti e romanzi per il "Corriere" 1941-1943*, intr. di Cesare Fiumi, due voll., pp. 788

Una quarantina di racconti e due romanzi rimasti dimenticati, dopo la pubblicazione sul *Corriere* nel periodo bellico, dovuti al prolificissimo ma sagace scrittore, riscoperto (ingiustamente) soltanto come giallista.

Manuela Rinaldi, Almerindo Vitullo, *Trasferimenti immobiliari nella separazione e divorzio*, Maggioni ed., pp. 282, 1 Cd rom

Con taglio pratico (risulta utile il formulario) sono analizzati gli aspetti che toccano i trasferimenti immobiliari tra coniugi, con problemi annessi, quali i riflessi per i figli e la tutela dei terzi.

Pia Grazia Mistò, *La riforma del condominio 2012*, Giappichelli ed., pp. 156

Ciascun articolo del codice civile relativo al condominio è presentato nel testo vigente e in quello di prossima entrata in vigore, con relativo commento mirante ad affrontare problemi che già si pongono.

Paolo Simoncelli, *Non credo neanche io alla razza*, Le Lettere ed., pp. 258

Con dovizia di documenti, derivata da paziente scavo archivistico, l'autore fa strame di pretesi silenzi di Giovanni Gentile in tema di razzismo, attestando l'intensa attività svolta dal filosofo in favore dei «colleghi ebrei».

## Cedolare, chiarimento sul regime transitorio 2011

In relazione ai contratti di locazione interessati dal regime transitorio 2011 della cedolare secca (cfr. Cn apr. '12), nella circolare n. 26/E del 2011, l'Agenzia delle entrate aveva affermato che, per le annualità decorrenti dal 2012, il locatore che intendesse avvalersi della cedolare doveva comunque, entro i termini previsti per il versamento dell'imposta di registro relativa al 2012, esprimere la relativa opzione presentando il modello 69.

Ora, con una nota inviata al *Sole 24Ore* e pubblicata su tale quotidiano il 15.2.'13, l'Agenzia esprime l'avviso che tale ulteriore adempimento – invero non previsto dalla normativa vigente – non sia necessario.

## CONFEDILIZIA

l'organizzazione in grado di assistere condòmini e proprietari di casa  
IN TUTTA ITALIA  
Informazioni sulle sedi  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

**SEGNALAZIONI**

Paolo Maurenig, *L'ultima traversa*, Barbera ed., pp. 86

Una storia tra amore e scacchi, religione e tormenti interni, stesa con uno stile piacevole e pulito, in una scrittura avvincente e vibrante.

*Atlante geopolitico del Mediterraneo*, a cura di Francesco Anghelone e Andrea Ungari, data-mews ed., pp. 356

Gli eventi della "primavera araba" sono occasione per elaborare schede su tutti i Paesi del Mediterraneo, dal Marocco alla Turchia, per rievocarne la storia novecentesca e illustrarne i più recenti fatti.

Ester Tanasso, Alessandro Tesari, *Ascoltare il dissenso*, Mimesi ed., pp. 102

Un'originale proposta per conferire una sorta di non-rappresentanza fra gli eletti, per dare rilievo istituzionale a tale dissenso mediante la riduzione delle poltrone sulla base della percentuale ottenuta dalle schede bianche.

Paolo Pileri, Elena Granata, *Amor Loci*, Cortina ed., pp. 260, 26 ill. nel testo

Suolo, ambiente e cultura civile: al centro dell'attenzione degli autori (docenti al Politecnico di Milano) è la tragica compressione del paesaggio agrario, con pesanti accuse verso i piccoli Comuni.

Willy Pocino, *Dizionario delle strade curiose di Roma*, Edilazio ed., pp. 360

Uno stradario della Capitale con toponimi strani, difficili, incompleti, ripetuti ed errati, relativi a vie, piazze, vicoli sia scomparsi sia esistenti: ciascuna voce presenta la specifica bibliografia.

Robert Shiller, *Finanza e società giusta*, il Mulino ed., pp. 356

Un'appassionata difesa della finanza, decisamente controcorrente soprattutto in questi anni, con riflessioni su molteplici questioni, dalle tasse di successione alle bolle speculative, dai derivati all'assunzione del rischio.

*RI 2013 25° Rapporto Italia*, Eurispes ed., pp. XXIV + 1.020

Sessanta schede analizzano ricerche sulla società italiana, esaminando aspetti vari e distanti, dalle tasse agli animali domestici, dalle liberalizzazioni ai partiti, dal debito pubblico al costo dei figli.

Giampiero Beltotto, *Silenzio amico*, Marsilio, pp. 268

La bellezza della clausura in un'insolita sequela d'interviste in convento a donne che dal silenzio parlano del senso della vita, della politica, del potere, della cultura, della Chiesa, del sesso, della maternità.

**IMMOBILI DI PREGIO POSSONO PERDERE LA QUALIFICA SUPERIORE**

Cass., pres. Saccucci, rel. Cicala, 8.9.2008 n. 22557

L'ordinamento riconosce al possessore dell'immobile il diritto ad una definizione mirata e specifica relativa alla sua proprietà, e che ove il classamento (o la modifica catastale) non risultino soddisfacenti il privato può ricorrere al giudice tributario.

Questo diritto trova il suo fondamento nell'art. 53 della Costituzione, poiché i dati catastali costituiscono il punto di riferimento per tutto il sistema impositivo; e non può essere assoggettato a indicazioni o provvedimenti di carattere generale.

In altre parole, deve essere riconosciuto ad ogni titolare di immobile la facoltà di chiedere una diversa classificazione catastale e quindi una diversa rendita del bene. E ovviamente, in caso di risposta negativa, di rivolgersi al giudice.

Il giudice procederà ad una valutazione in cui ben può tener conto di mutate condizioni, della vetustà dell'edificio, della non rispondenza dell'immobile alle esigenze attuali; e potrà eventualmente disapplicare i criteri elaborati dalla Amministrazione.

I termini di abitazione "signorile", "civile", "popolare" richiamano nozioni presenti nell'opinione generale a cui corrispondono caratteristiche che possono con il tempo mutare, sia sul piano della percezione dei consociati (si pensi al maggior rilievo che assume nella mentalità di oggi il numero dei servizi igienici, la collocazione centrale o periferica di un immobile), sia sul piano oggettivo per il naturale deperimento delle cose, cui non abbia posto rimedio una buona manutenzione; o per le mutate condizioni dell'area ove l'immobile si trovi.

Quindi può accadere che abitazioni in passato ritenute modeste o "popolari" divengano "civili" o signorili, e viceversa che immobili di pregio perdano la qualifica superiore.

**Pagamento prima rata Tares: slitta a luglio**

Dopo le modifiche apportate dalla legge di stabilità 2013 alla disciplina della Tares, con le quali era stato previsto lo slittamento ad aprile, per l'anno 2013, del pagamento della prima rata dell'imposta (cfr. *Cn* gen. '15), la legge 1.2.'15, n. 11 - che ha convertito, con modificazioni, il d.l. 14.1.'15, n. 1 - ha rinviato a luglio il pagamento della prima rata del tributo, accorpandola assieme alla seconda e alla terza rata.

**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 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 gennaio	2012 - gennaio	2013	2,2 % 1,650 %

**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.

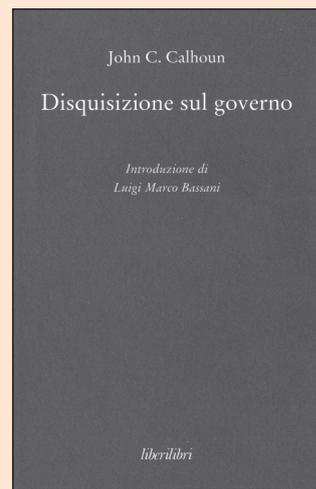
**AVVERTENZA** - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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 agosto	2011 - agosto	2012
Variazione settembre	2011 - settembre	2012
Variazione ottobre	2011 - ottobre	2012
Variazione novembre	2011 - novembre	2012
Variazione dicembre	2011 - dicembre	2012
Variazione gennaio	2012 - gennaio	2013

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.

**Bell'Italia è sul sito della Confedilizia**

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



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

**Anno 23  
Numero 3**

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 5 marzo 2013

Il numero di febbraio 2013 è stato postalizzato il 30.1.2013