



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- APPELLO DI APPC, ASPPI, CONFEDILIZIA E UNIONCASA (pag. 13)
- CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI SULLA RIFORMA DEL CONDOMINIO (pag. 7)
- Area edificabile, ma non si può costruire... (pag. 7)
- Rinnovo tacito per l'amministratore (pagg. 8-9)
- Imu e Irpef, rapporti (pag. 10)
- Ricchezza statica e ricchezza nascosta (pagg. 7 e 9)
- Torniamo ai pubblicani (pag. 11)
- Class action contro gli estimi (pag. 11)
- Ristrutturazione e risparmio energetico, dopo il 30/6 meno agevolazioni (pag. 15)

AUGURI AL NUOVO PAPA

Il card. Jorge Mario Bergoglio è stato chiamato a succedere a Benedetto XVI.

Il Presidente confederale - tramite la Segreteria di Stato vaticana - ha espresso a Papa Francesco i sensi di ossequio, e di augurio, della nostra Organizzazione.

RICREARE L'INVESTIMENTO IMMOBILIARE

Si è penalizzata la proprietà diffusa, ma si sono mantenute le agevolazioni (500 milioni di euro all'anno) per le proprietà del grosso capitale e del capitale cooperativo

La smodata tassazione immobiliare che si è abbattuta sul nostro Paese ha generato un diffuso impoverimento, come mai prima d'ora s'era verificato. Si è dimenticato, per dirottare gli investimenti sul settore finanziario, che il 63 per cento del patrimonio degli italiani è immobiliare.

E' necessario che il nuovo Governo ricrei la fiducia nell'investimento in immobili, ricordando che quando questo settore tira, tutta l'economia va, come diceva già nell'800 il politico francese Martin Nadaud. E perché gli italiani tornino ad investire in immobili occorre prima di tutto evitare qualsiasi segnale in contrario, come sarebbe l'aumento della fiscalità immobiliare in genere, su qualsiasi proprietà (grande o piccola) essa si abbatta. In secondo luogo, occorre ridare redditività all'affitto, eliminando le penalizzazioni da ultimo varate per la proprietà diffusa (e non per le proprietà del grosso capitale e del capitale cooperativo, che gode di 500 milioni di euro di agevolazioni all'anno).

AFFITTASI

Il mercato è bloccato, tanto le compravendite come l'affitto. Le imprese edilizie (e tutte quelle - in genere - legate all'immobiliare, per arredamento, servizi e così via) sono allo stremo. I valori sono stati abbattuti radicalmente. I redditi, non parliamone. Per fare cassa, si sa solo far leva - in termini smodati - sugli immobili, ma rigorosamente solo su quelli della proprietà diffusa (sugli altri, non si può). E non è ancora finita.

Si è riusciti a bloccare il varo di un Catasto anche patrimoniale, ma c'è ancora chi fa conto di metterlo in piedi al più presto. Chi vuole dirottare gli investimenti dall'immobiliare alla finanza (che è la logica di fondo della penalizzazione fiscale del settore edilizio), ripete a perdifiato che i valori degli immobili non sono aggiornati (come se si dovessero tassare i valori e non i redditi, e come se una fiscalità patrimoniale ricorrente - al pari di una fiscalità progressiva per più imposte e servizi - non fosse di per sé surrettiziamente espropriatrice, oltre che senza il costituzionale indennizzo).

Nelle nostre città, i cartelli *affittasi* e *vendesi* (per non dire del - finora inedito - *affittasi/vendesi*) non si contano, e sono spuntati persino nelle vie centrali di Milano e Roma. Non si riesce ad affittare, ma si ha poi il coraggio - come molti Comuni hanno fatto - di supertassare gli immobili involontariamente sfitti. Una cosa inaccettabile, anzitutto sul piano morale.

Non capita, tutto questo, nè in Germania nè in Belgio, tanto per fare due esempi alla portata di tutti: due Paesi dove si tassa solo quanto il contribuente guadagna.

c.s.f.

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

Il nuovo art. 1130 del codice civile, come scaturente dalla riforma del condominio (in vigore dal 18 giugno), contempla fra le attribuzioni dell'amministratore di condominio quella di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente - oltre alle generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio - i dati catastali di ciascuna unità immobiliare. Lo stesso articolo prevede poi che ogni variazione dei dati debba essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni.

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

Società immobiliari, accanimento fiscale

Il Sole 24Ore ha dato notizia dell'emanazione, da parte dell'Agenzia delle entrate, di una direttiva con la quale si invitano gli uffici periferici ad abbandonare alcune liti tributarie. Fra queste, quelle relative al recupero dell'imposta in capo a società non operative per mancato adeguamento al reddito minimo in sede di controllo automatizzato.

Come noto, tale disciplina - che prevede la presunzione di un reddito minimo ai fini Ires - interessa particolarmente le società immobiliari, per le quali la crisi economica generale e quella specifica del settore immobiliare rendono pressoché impossibile adeguarsi alla prescrizione in parola.

E' auspicabile che l'invito ad abbandonare il contenzioso in materia venga effettivamente seguito (cosa che al momento non risulta), al fine di almeno attenuare gli enormi oneri che in capo a questa tipologia di soggetti fa ricadere una legislazione tributaria sempre più aggressiva.

Piano città, approvato il decreto

Un comunicato del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 54 del 5.3.'13, informa che è stato emanato il decreto - pubblicato sul sito del Ministero - di approvazione della destinazione delle risorse del "Fondo per l'attuazione del Piano nazionale per le città" proposta dalla Cabina di regia istituita ai sensi del decreto-legge 22.6.'12, n. 85, come convertito.

Come già riferito su *Confedilizia notizie* (cfr., da ultimo, *Cn* febb. '13), all'iniziativa del Piano Città ha partecipato anche la Confedilizia.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Share

"Share" è un termine inglese (in italiano: quota, parte) che nel linguaggio della radiotelevisione sta ad indicare la percentuale di telespettatori sintonizzati su un determinato canale, calcolata rispetto al totale dell'ascolto in quella stessa fascia oraria.

Cure compassionevoli

Le cure compassionevoli sono terapie non ancora validate dalla comunità scientifica e dal Ministero della salute, ma in fase di avanzata sperimentazione, alle quali il d.m. 8.5.'03 ("Uso terapeutico di medicinale sottoposto a sperimentazione clinica") consente di ricorrere, sotto stretto controllo medico, "quando non esista valida alternativa terapeutica al trattamento di patologie gravi, o di malattie rare o di condizioni di malattia che pongono il paziente in pericolo di vita".

Banca d'Italia e valore immobili

L'Agenzia delle entrate, col suo Osservatorio, può dire quello che vuole (cfr. *Cn* marzo '13). Ma la Banca d'Italia ha il proposito "che le banche riducano del 50 per cento il valore degli immobili già in garanzia dei mutui o quelli da ricevere per i nuovi mutui".

Lo scrive il Direttore di *Milano finanza* Paolo Panerai (edizione del 9.3.'13).

Grasso e Boldrini presidenti di Senato e Camera

Il sen. Pietro Grasso e l'on. Laura Boldrini sono stati eletti, rispettivamente, Presidente del Senato e Presidente della Camera dei Deputati.

Il Presidente confederale ha porto ad entrambi le felicitazioni e gli auguri di buon lavoro della nostra Organizzazione.

Parlamento, eletti Vicepresidenti Questori e Segretari

Fra i vari adempimenti di inizio legislatura, vi è quello dell'elezione di alcune importanti figure del nostro Parlamento. Di seguito si riportano i nomi dei senatori e dei deputati eletti Vicepresidenti, Questori e Segretari nelle due Camere.

SENATO: Vicepresidenti: Roberto Calderoli, Valeria Fedeli, Maurizio Gasparri, Linda Lanzilotta. **Questori:** Laura Bottici, Antonio De Poli, Lucio Malan. **Segretari:** Maria Elisabetta Alberti Casellati, Silvana Amati, Rosa Maria Di Giorgi, Antonio Gentile, Alessandra Mussolini, Luciano Pizzetti, Angelica Saggese, Giacomo Stucchi.

CAMERA: Vicepresidenti: Luigi Di Maio, Roberto Giachetti, Maurizio Lupi, Marina Sereni. **Questori:** Stefano Dambruoso, Gregorio Fontana, Paolo Fontanelli. **Segretari:** Ferdinando Adornato, Gianpiero Bocci, Riccardo Fraccharo, Claudia Mannino, Anna Margherita Miotto, Caterina Pes, Anna Rossomando, Valeria Valente.

Parlamento, costituiti i Gruppi ed eletti i Presidenti

Si sono costituiti, alla Camera e al Senato, i Gruppi parlamentari, di cui sono stati anche eletti i rispettivi Presidenti. Di seguito riportiamo le denominazioni dei vari Gruppi, ciascuno con il relativo Capogruppo.

SENATO: Grandi Autonomie e Libertà: Mario Ferrara; **Il Popolo della Libertà:** Renato Schifani; **Lega Nord e Autonomie:** Massimo Bitonci; **Movimento 5 Stelle:** Claudio Vito Crimi; **Partito Democratico:** Luigi Zanda.

Per le Autonomie (SVP, UV, PATT, UPT) - PSI: Karl Zeller; **Scelta Civica per l'Italia:** Mario Walter Mauro; **Misto:** Loredana De Petris

CAMERA: Il Popolo della libertà - Berlusconi Presidente: Renato Brunetta; **Lega Nord e Autonomie:** Giancarlo Giorgetti; **Movimento 5 Stelle:** Roberta Lombardi; **Partito Democratico:** Roberto Speranza; **Scelta Civica per l'Italia:** Lorenzo Dellai; **Sinistra Ecologia Libertà:** Gennaro Migliore; **Misto:** Pino Pisicchio.

Nuovo testo sul condominio



“Il nuovo condominio secondo la riforma” (Wolters Kluwer Italia), a cura di Nicola Assini, Achille Colombo Clerici – Vicepresidente Confedilizia e Presidente dell’Associazione territoriale di Milano (Assoedilizia) – e Marco Marchiani, in collaborazione con Assoedilizia, illustra la disciplina del condominio come modificata dalla recente legge di riforma.

Dopo una prima parte generale, vengono illustrati più dettagliatamente i diversi aspetti della realtà condominiale: l’assemblea (seconda parte); l’amministrazione (terza parte); il regolamento, i millesimi e le spese (quarta parte); lo scioglimento del condominio e altre norme (quinta parte).

Completa il volume una Appendice, contenente fra l’altro il testo della normativa condominiale vigente dopo le modificazioni apportate dalla riforma.

LOTTA CONTINUA

Lettera a 24Ore

L’esonero dal pagamento dell’Irpef (ma non dall’Imu) previsto per i proprietari di immobili non locati, è solo un limitato, e giusto, atto di riparazione.

Gli articoli che “denunciano” che “l’Imu premia lo sfitto”, trascurano il fatto – in tali articoli sempre omissivo – della presenza di uno “sfitto involontario” oggi diffusissimo. Basta girare le città per accorgersi che si è sommersi da cartelli “affittasi” e persino dai, sinora inediti, cartelli “affittasi/venesdi”.

Confedilizia

APPUNTAMENTI

Eire 2013

Dal 4 al 6 giugno prossimi, per la prima volta a Fieramilanocity, si svolgerà la nona edizione di EIRE-Expo Italia Real Estate. Tema principale di questa edizione, la valorizzazione dei patrimoni, tanto pubblici che privati.

Info: 02/51911959

Altra emergenza, quella degli affitti

L’emorragia di imprese nel commercio sta causando una nuova emergenza, quella degli affitti. È l’opinione di Anama-Confesercenti (*Ansa*, 15.3.05), che ha calcolato che i negozi rimasti sfitti sono oggi 500mila circa, per una perdita annua di 25 miliardi di euro in canoni non percepiti.

Ridurre le tasse, s’impone per piccoli e grandi

“Ridurre gradualmente le tasse” è una necessità, “per dare un futuro al Paese, ed evitare la deriva greca”. Lo ha scritto – in un indovinato articolo di fondo – Luciano Fontana (*Corsera* 9.5.15). E nell’associarci, noi aggiungiamo: qualunque aumento nella tassazione (dalle accise, all’Iva, alle proprietà tanto grandi che piccole ecc.) sarebbe una delusione, una pesante sconfitta di ogni speranza di crescita.

TRAMITE CONFEDILIZIA PUOI COMODAMENTE OTTENERE VISURE CATASTALI ANCHE IPOTECARIE

Informazioni presso tutte le Associazioni e le Delegazioni territoriali

FISCO, PRESSIONE REALE RECORD, OLTRE 54%

Quest’anno la pressione fiscale “apparente” in Italia sarà del 44,8% medio e del 54,5% “reale”, entrambi livelli record. Lo ha comunicato, a Cernobio, il presidente della Confindustria Sangalli. La pressione fiscale reale viene calcolata su chi effettivamente paga le tasse, quindi togliendo la quota di evasione. Secondo lo studio permane una situazione preoccupante anche per i consumi: l’anno scorso -4,3%, quest’anno -2,4%.

RASSEGNA STAMPA

SULLA MODA PAUPERISTA

Il dubbio

di Piero Ostellino



Non ci sono diritti senza ricchezza

Laura Boldrini ha detto, nel discorso inaugurale della (sua) presidenza della Camera, che «non c’è sviluppo senza diritti... non c’è ricchezza senza diritti». Ma, alla luce dell’esperienza (i fatti) e di elementari principi economici, poiché i diritti (sociali) costano, e qualcuno che li paghi deve pur esserci, i due fattori, in un sistema capitalista e di mercato, sono, in realtà, invertiti: «Non ci sono diritti senza sviluppo... non ci sono diritti senza (produzione di) ricchezza». Si guardi all’Italia d’oggi, dove la disoccupazione è alta e gli italiani meno fortunati.

Eloquente titolo del *Corsera* (25.3.15). Sviluppo, ricchezza e lavoro – si sostiene nell’articolo – non li produce lo Stato, ma la società civile lasciata libera di esprimere le proprie potenzialità.

IL MERCATO

ALESSANDRO PENATI

CRISI IMMOBILIARE UNA MINA VAGANTE



Si sottovaluta il crollo nella vendite di case che acuirà la depressione dei consumi

Nell’articolo di cui al titolo e al sottotitolo che riproduciamo, Alessandro Penati (*la Repubblica* 16.5.15) – dopo aver fatto presente che “è legittimo chiedersi se sull’Italia incomba anche il «rischio mattone»” – fa presente che “si sta sottovalutando la portata del ridimensionamento dei valori del mercato immobiliare e le conseguenze recessive dell’effetto ricchezza sui consumi italiani e sulla disponibilità di credito”. Penati – con l’autorevolezza che tutti gli riconoscono – sottolinea altresì che dal 2000 il prezzo medio degli immobili “si è ridotto del 14% circa (4% nell’ultimo anno)” e che “si sta accumulando un disequilibrio tra offerta e domanda” nonché che “un quarto delle transazioni si sono concluse nell’ultimo trimestre con uno sconto tra il 20 e il 30%”.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Publicato l'elenco delle Associazioni esenti da Ires

Il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 13.2.'13 individua i soggetti ai quali si applicano, per l'anno d'imposta 2012, le disposizioni di cui all'art. 1, comma 185, della legge 27.12.'06, n. 296. Infatti, in virtù della norma da ultimo citata, le associazioni che operano per la realizzazione o che partecipano a manifestazioni di particolare interesse storico, artistico e culturale, legate agli usi ed alle tradizioni delle comunità locali, sono equiparate ai soggetti esenti dall'imposta sul reddito delle società (indicati dall'art. 74, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi) e sono esenti da diversi obblighi fiscali.

Con il decreto pubblicato in Gazzetta sono state quindi individuate in un apposito elenco le associazioni senza fine di lucro a cui si applicano, per l'anno 2012, le agevolazioni anzidette.



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

Sito Anbba, nuove sezioni

Il sito dell'Anbba (www.anbba.it) si è arricchito di nuove sezioni, di seguito brevemente illustrate.

Notizie dalle Delegazioni: vi si trovano tutte le comunicazioni da parte dei delegati di zona sulle loro attività promozionali in ambito Anbba.

Percorsi tematici: vi si trovano promozioni attivate dalle strutture ricettive, itinerari turistici organizzati nelle varie regioni d'Italia; pacchetti turistici per visitare le città d'arte anche in occasione di importanti eventi culturali.

Iper Cav: sezione dedicata alla promozione della gestione collettiva di case e di appartamenti per vacanze.

Convenzioni e sconti: vi si trovano le convenzioni che Anbba ha attivato per facilitare lo sviluppo del marketing sui vari siti di booking e tutti gli sconti su vari prodotti, elettrodomestici, di consumo quotidiano e tutto quanto possa necessitare per le attività extralberghiere.

Supporti ausiliari: vi si trovano informazioni e suggerimenti utili per promuovere le attività ricettive (tipo, istruzioni per la costruzione di siti web; consigli per le prenotazioni on-line attraverso siti di booking; traduzioni di pagine web in varie lingue fra cui il giapponese).

Anbba graffiti: vi si trovano notizie sulle più importanti attività di Anbba (quali, per esempio, partecipazione a fiere internazionali, convegni, conferenze, meeting e altre attività che Anbba ha sempre sostenuto nell'interesse dei soci per la divulgazione ed il potenziamento delle attività extralberghiere).

Compro o vendo: vi si trova la bacheca dove poter inserire le cessioni di attività ricettive extralberghiere e non solo (è possibile anche effettuare ricerche di immobili da adibire a queste attività).

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Aspesi al Mipim

Anche quest'anno Aspesi ha partecipato al Mipim, il salone dell'immobiliare di Cannes.

Alla manifestazione hanno preso parte circa 20.000 persone, provenienti da 79 Paesi.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Deduzioni fiscali per la casalinga

In vista dei prossimi adempimenti fiscali (il 30 aprile prossimo, anzitutto, scade il termine per la presentazione al sostituto di imposta del modello 730/2015), si ricorda che, in occasione della presentazione della dichiarazione dei redditi, la casalinga ed i soggetti a questa assimilati possono godere delle specifiche deduzioni relative sia al premio annuo pagato per l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici gestita dall'Inail sia ai contributi versati al Fondo volontario di previdenza gestito dall'Inps per le persone che svolgono lavori di cura non retribuiti derivanti da responsabilità familiari. Se la casalinga è fiscalmente a carico di un altro soggetto, quest'ultimo può portare in deduzione dal proprio reddito lordo i medesimi oneri che spetterebbero alla casalinga (sempre che tra i due vi siano i vincoli parentali di cui all'art. 435 del codice civile, quali coniugio, filiazione, discendenza).

Sono esenti, infine, da oneri fiscali, la rendita per l'invalidità permanente che gli iscritti all'assicurazione contro gli infortuni domestici percepiscono in seguito ad un infortunio coperto dall'assicurazione anzidetta e la rendita che, in caso di morte dell'assicurato (cfr. Cn giug. '06), viene corrisposta ai superstiti aventi diritto.

Scambio Casa Internazionale

(CONVENZIONATA
CONFEDILIZIA)

HomeLink 1953-2013, 60 anni insieme

Nozze di diamante per l'associazione leader mondiale nello scambio di casa. In occasione di questo evento la sezione italiana della HomeLink (con la quale la Confedilizia ha una convenzione per ottenere una riduzione sulla quota associativa), ha organizzato una tre giorni a Cingoli (MC) per illustrare le potenzialità di questo strumento.

Sul sito Internet dell'Organizzazione è stata introdotta una nuova sezione dedicata alla documentazione, ove è possibile scaricare bozze di lettere ed accordi anche in inglese, per poter venire incontro a coloro che non hanno una piena padronanza della lingua. Per tutti i dettagli consultare il sito www.homelink.it.

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

Rapporto sul social housing

Presso la Commissione lavoro e affari sociali del Parlamento europeo è in discussione il *Draft Report on social housing in the European Union*.

Il documento, illustrato in Commissione dalla relatrice Karima Delli (Gruppo Verde/Alleanza libera europea), presenta alcuni aspetti critici in relazione a possibili effetti distorsivi sul mercato immobiliare, con particolare riferimento alle locazioni private.

L'Uipi, in vista della discussione e della votazione del rapporto, ha predisposto, attraverso il Comitato per gli affari europei, una serie di proposte emendative, presentate dal Gruppo del Ppe, che possano correggere ed attenuare i citati aspetti critici.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

I nuovi recapiti telefonici dell'Inps

Sono attive nuove modalità di accesso al Contact Center Inps. Il numero verde 805.164 può essere utilizzato solo da telefoni fissi, mentre per le chiamate dai cellulari si deve contattare il numero 06.164.164 con tariffazione a carico dell'utente.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Occupazione abusiva di alloggio di edilizia residenziale pubblica

L'abusiva occupazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica non può essere giustificata dallo stato di necessità derivante dalla indisponibilità di altri luoghi da adibire ad abitazione. Ciò, in quanto la scriminante dello stato di necessità non può ritenersi sussistere in quelle situazioni di comune disagio abitativo che la normativa in materia di assegnazioni di alloggi pubblici tende a tutelare e che potrebbero essere superate mediante altre possibilità prive di disvalore penale, quali la richiesta di inserimento negli elenchi dei soggetti cui assegnare un alloggio.

Così il Tribunale penale di Napoli, con pronuncia n. 14448 del 6.11.12.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Righi, rilanciare l'immobiliare

“Senza il rilancio dell'economia e del settore immobiliare, l'Italia sarà risucchiata dal vortice della decrescita. Ecco perché Fiaip ha presentato all'attenzione di tutte le forze politiche, e dei gruppi parlamentari appena insediati, 11 proposte per dare slancio al settore immobiliare: tra queste, la riduzione della pressione fiscale sugli immobili; la semplificazione fiscale e l'eliminazione di enti inutili; l'eliminazione della tassa sulla prima casa; la revisione della legge sulle locazioni; la facilitazione dell'accesso al credito per l'acquisto della prima casa; la lotta all'evasione fiscale e all'abusivismo professionale. Affrontare oggi le questioni dell'economia reale esclusivamente dal punto di vista ideologico non potrà che procurare ulteriori danni al nostro Paese. L'Italia, per crescere, ha bisogno di liberare risorse di carattere sia economico che intellettuale; risorse ed energie che attualmente sono soffocate da una pressione fiscale intollerabile, che toglie la speranza agli imprenditori e impedisce la sopravvivenza dei lavoratori dipendenti”.

Così Paolo Righi, Presidente nazionale Fiaip, nel corso del Consiglio nazionale dell'Organizzazione tenutosi a Roma.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dimore sul sito

I soci ADSII possono segnalare la propria dimora ed ottenerne l'inserimento gratuito sul sito dell'associazione. Un sito in forte espansione, che può essere per tutti un forte canale di pubblicità.

Per maggior informazioni: Alteria Catalano Gonzaga, in ufficio o via e-mail (dimorevisitabili@gmail.com).



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Fondi immobiliari in Italia

Bancaria (n. 2/13) pubblica un esaustivo articolo di Gianluca Matrocci, dell'Università di Tor Vergata - Roma, dal titolo “La performance dei fondi immobiliari in Italia”.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Condominii senza sanzioni per inadempimenti appaltatori

Con circolare n. 2/E in data 1.3.13, l'Agenzia delle entrate ha escluso il condominio (oltre alle persone fisiche prive di soggettività passiva ai fini Iva) dai soggetti ai quali si applica la normativa (art. 13-ter, comma 28-bis, d.l. n. 83/12, come convertito) che ha introdotto, in caso di appalto di opere o di servizi, una sanzione amministrativa pecuniaria (da 5.000 a 200.000 euro) in capo al committente (quale potrebbe essere il condominio) nel caso in cui lo stesso effettui il pagamento del corrispettivo dovuto all'appaltatore (e agli eventuali subappaltatori) in mancanza dell'esibizione da parte di questi della documentazione attestante che i versamenti fiscali, scaduti alla data del pagamento del corrispettivo, siano stati correttamente eseguiti (e, comunque, solo in caso in cui tali versamenti non siano stati effettuati).

Iva al 10% per controlli impianti riscaldamento

Con risoluzione n. 15/E del 4.3.13, l'Agenzia delle entrate ha rilevato che la revisione periodica obbligatoria degli impianti di riscaldamento, “condominiali o ad uso esclusivo”, installati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, ed il controllo delle emissioni degli stessi, in quanto riconducibili nell'alveo degli interventi di manutenzione ordinaria, costituiscono prestazioni di servizi soggette ad Iva con aliquota del 10%.

Tale agevolazione non è applicabile ai contratti aventi ad oggetto, oltre alla manutenzione ordinaria, anche prestazioni ulteriori (ad esempio, la copertura assicurativa della responsabilità civile verso terzi) per le quali non sia indicato un corrispettivo distinto.

La risoluzione precisa altresì le modalità con le quali i soggetti che effettuano i controlli in questione potranno chiedere il rimborso dell'Iva addebitata agli utenti in misura eccedente il 10%, a condizione che dimostrino “l'effettiva restituzione del tributo agli utenti e nel limite della somma effettivamente restituita a questi ultimi”.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

IMU, 692 milioni di euro dalla proprietà agricola

L'IMU corrisposta per i terreni agricoli è stata nel 2012 pari a 628 milioni di euro e per i fabbricati pari a 64. Totale 692 milioni. Risulta dai dati del Dipartimento Finanze del Ministero dell'economia. E sono riportati sull'ultimo numero di *Nuova Proprietà fondiaria*, che pubblica anche un articolo del Presidente della Federazione Ugo Dozzio Cagnoni (Nuova fiscalità: aggravio iniquo e insostenibile) ed un altro del Presidente confederale (Ripristinare per le locazioni la deduzione del 15 per cento).

BRICIOLE DI SAPIENZA

Il mito della caverna (di Platone)

Per indicare le incertezze planetarie, che sembrano oscillare fra realtà e apparenza, Guido Rossi, in un editoriale di *24Ore* dal titolo “La caverna di Platone e il mito degli interessi”, ha fatto ricorso al mito platonico per rilevare che “la realtà oggettiva rimane inaccessibile anche a chi teoricamente si trovi nelle condizioni ideali per contemplarla”.

Platone, nella *Repubblica*, narra di prigionieri costretti dall'infanzia in una caverna, obbligati a vedere solo un muro sul quale possono scorgere immagini riflesse da un grande fuoco alle loro spalle. Per loro le ombre sono realtà. A fatica un prigioniero liberato riuscirebbe a capire come davvero stiano le cose, ma gli sarebbe perfino impossibile, anche a causa del tempo necessario per abituare la vista, ritornare dai compagni prigionieri e spiegare loro la situazione in cui si trovano.

GIURISPRUDENZA CASA

Condominio e indivisibilità

“In tema di condominio di edifici, poiché l’uso delle cose comuni è in funzione del godimento delle parti di proprietà esclusiva, la maggiore o minore comodità di uso, cui fa riferimento l’art. 1119 cod. civ. ai fini della divisibilità delle cose stesse, va valutata, oltre che con riferimento all’originaria consistenza ed estimazione della cosa comune, considerata nella sua funzionalità piuttosto che nella sua materialità, anche attraverso il raffronto fra le utilità che i singoli condòmini ritraevano da esse e le utilità che ne ricaverebbero dopo la divisione”. Nella specie, la Suprema Corte (sent. n. 867/12, inedita) ha confermato la sentenza di merito, la quale, con motivazione ritenuta congrua, aveva disposto lo scioglimento del condominio relativamente al giardino circostante l’edificio, alla soffitta ed allo scantinato della casa, e deciso di non procedere, invece, alla divisione della terrazza comune.

Cosa comune, uso mediante locazione

“In tema di condominio negli edifici, l’uso indiretto della cosa comune mediante locazione può essere disposto con deliberazione a maggioranza solo quando non sia possibile l’uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di frazionamento degli spazi o di turni temporali”. Lo ha stabilito la Cassazione nella sentenza n. 22455/11, inedita.

Recesso uso diverso per gravi motivi

Puntuale precisazione della Cassazione (sent. n. 26711/11, inedita) in merito ai “gravi motivi” che possono legittimare il conduttore a risolvere il contratto di locazione. “In tema di recesso del conduttore di immobile adibito ad uso non abitativo, in base al disposto di cui all’art. 27, ultimo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, le ragioni che consentono al locatario di liberarsi del vincolo contrattuale – ha detto la Suprema Corte – devono essere determinate da avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto, estranei alla sua volontà ed imprevedibili, tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la sua prosecuzione. La gravosità della prosecuzione, che deve avere una connotazione oggettiva, non potendo risolversi nella unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo, deve essere non solo tale da eccedere l’ambito della normale alea contrattuale, ma deve altresì consistere in un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni originarie tale da incidere significativamente sull’andamento dell’azienda globalmente considerata e, quindi, se di rilievo nazionale o multinazionale, anche nel complesso delle sue varie articolazioni territoriali”.

Cessione del contratto e inadempimento

La Cassazione ha ribadito in una sentenza (n. 23557/11, inedita) la propria costante giurisprudenza in materia di cessione di contratto. “In caso di cessione del contratto di locazione ai sensi dell’art. 36 legge 27 luglio 1978, n. 392, il locatore, che non abbia liberato il cedente e che pretenda l’adempimento degli obblighi contrattuali non adempiuti dal cessionario, può agire – ha detto la Suprema Corte – direttamente contro il solo conduttore-cedente, purchè sia accertato l’inadempimento del cessionario, del quale non è necessaria la chiamata in causa”.

Destinazione e uso della proprietà esclusiva

“In mancanza di norme limitative della destinazione e dell’uso delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di un edificio condominiale, derivanti dal regolamento che sia stato approvato da tutti i condòmini, la norma dell’art. 1122 cod. civ. non vieta – ha stabilito la Cassazione (sent. n. 22428/11, inedita) – di mutare la semplice destinazione della proprietà esclusiva ad un uso piuttosto che ad un altro, purchè non siano compiute opere che possano danneggiare le parti comuni dell’edificio o che rechino altrimenti pregiudizio alla proprietà comune”. Nella specie la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito la quale aveva ritenuto che l’uso dell’area scoperta antistante il fabbricato, destinata a parcheggio, dovesse avvenire in modo da lasciare agli attori lo spazio per le manovre di ingresso e regresso in relazione ai loro magazzini, non assumendo rilievo in contrario il mutamento di destinazione a garage operato dagli stessi attori.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

NUOVO CONDOMINIO

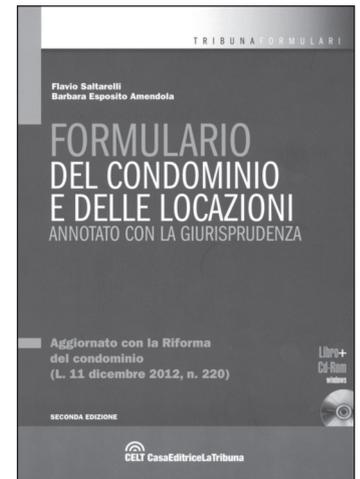
Lettere-tipo per comunicazioni agli amministratori

La Sede centrale della Confedilizia ha trasmesso alle Associazioni territoriali 5 modelli di lettera inerenti adempimenti previsti, in capo agli amministratori, nella legge di riforma della disciplina condominiale (n. 220/12).

Si tratta, in particolare, dei seguenti documenti:

1. Lettera per la richiesta di convocazione dell’assemblea ex art. 1120, 3° comma, c.c.
2. Lettera per la richiesta di visione ed estrazione di copia della documentazione inerente il conto corrente condominiale (art. 1129, 7° comma, c.c.).
3. Lettera per la richiesta di visione ed estrazione di copia dei documenti giustificativi di spesa (art. 1150-bis, 1° comma, c.c.).
4. Lettera per la richiesta di attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso (art. 1150, n. 10, c.c.).
5. Lettera di comunicazione all’amministratore di variazione dei dati di cui all’art. 1150, n. 6, c.c.

UN PRATICO STRUMENTO



L’apprezzato “Formulario del condominio e delle locazioni annotato con la giurisprudenza” (opera di Flavio Saltarelli e Barbara Esposito Amendola, ed. La Tribuna) giunge alla sua seconda edizione, aggiornata con la Riforma del condominio.

Gli autori si sono proposti di offrire – specie ai pratici – un formulario completo, uno strumento agile per definizione, che consenta di orientarsi nella materia restando velocemente, in tempo reale, schemi di atti, di comunicazioni e di contratti – arricchiti dalla normativa e giurisprudenza di riferimento – di pronta utilizzazione dopo un semplice adattamento al proprio caso specifico.

Fra gli argomenti affrontati, si segnalano: Amministratore di condominio, Contratto di locazione ad uso abitativo, Contratto di locazione ad uso diverso dall’abitativo, Regolamento di condominio, Tutela del locatore e del conduttore.

Alcuni dei testi riportati sono opera della Confedilizia, le cui sedi locali – nella presentazione della pubblicazione – l’Editore invita a consultare “per un’assistenza particolarmente qualificata”.

R. N.

Governo e oppressione

Se l’intera comunità condividesse gli stessi interessi, e gli interessi di ciascuna frazione di essa fossero influenzati dall’azione del governo in modo tale che le leggi che dovessero schiacciare e impoverire uno, imporrebbero e schiaccerebbero inevitabilmente tutte le altre, o viceversa, allora anche il solo diritto di voto risulterebbe sufficiente a combattere la tendenza del governo all’oppressione e all’abuso di potere.

John C. Calhoun

23° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 21 settembre 2013

LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

Relazioni di base:

avv. Vincenzo Nasini

L'amministratore riformato (nomina, revoca, attribuzioni, responsabilità, profili di diritto transitorio)

avv. Paolo Scalettaris

L'assemblea di condominio (convocazione, legittimati, attribuzioni, quorum costitutivi e deliberativi, impugnazioni, profili di diritto transitorio)

Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

1. Condominio e condòmini come debitori: solidarietà e parziarietà nelle obbligazioni condominiali. Questioni di diritto transitorio sostanziali e processuali.
2. Tabelle millesimali: formazione, revisione e legittimazione processuale nel condominio e nel supercondominio.
3. Il diritto del singolo condomino sui beni comuni, limitazioni e facoltà. La divisione.
4. Le destinazioni d'uso nel condominio: concetto, tutela dalle modifiche e delibere di modifica.
5. L'assemblea del supercondominio: convocazione, legittimati, quorum costitutivi e deliberativi, impugnazioni, profili di diritto transitorio.
6. Innovazioni: le nuove maggioranze ed i nuovi limiti.
7. Ambito di applicazione del regime condominiale e presunzione di comproprietà. La gestione in comune di soli servizi.
8. Opere sui beni privati: nuovi limiti?
9. Impianti non centralizzati televisivi e di produzione di energia da fonti rinnovabili.
10. Aspetti processuali e mediazione nel condominio.

Per informazioni e interventi programmati al Convegno, contattare le Confedilizie locali.

VADEMECUM LAVORI DOMESTICI



Prestigioso (e pratico) Vademecum, curato da 24Ore ed alla cui redazione ha attivamente contribuito la dott. Teresa Benvenuto, Segretario nazionale Assindatcolf (Associazione per i datori di lavoro domestico aderente alla Confedilizia). Viene approfondito, in particolare, ogni aspetto del rapporto di lavoro domestico. Importante anche la parte destinata ad illustrare la figura dell'assistente familiare istituita dal nuovo Contratto collettivo di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati stipulato dalla Confedilizia con i sindacati Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uiltuics.

Un titolo eloquente, Fisco disonesto

Per l'Imu l'area è edificabile anche se non si può costruire

Un eloquente titolo di 24Ore (22.5.'15). Un titolo che rappresenta (tanto sinteticamente quanto efficacemente ed esaustivamente) una situazione che solo in Italia è possibile si verifichi.

Ma chi pensa (ed avalla, anche giurisdizionalmente) un Fisco a questo punto disonesto, non ha lo scrupolo morale di essere corresponsabile dell'evasione che caratterizza il nostro Paese? Di fornire, in sostanza, argomenti a chi - magari furbescamente - sostiene che bisogna pur difendersi?

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

**24ORE,
IMPLACABILE**

24Ore - giornale della Confindustria - conduce, implacabile, la sua battaglia, quella per l'alleggerimento del carico fiscale sulle imprese. Ma è proprio l'unico caso di carico fiscale da alleggerire? E va bene che tra le imprese, ci sono anche quelle edilizie. Ma perché queste trovino lavoro, si pensa solo alle infrastrutture, ai megapalti e così via? Inutile nascondersi dietro un dito: la gran parte delle imprese edili (quelle piccole e medie) troverà un lavoro solo se torneranno le ristrutturazioni ed i riattamenti, se l'impoverimento della proprietà diffusa avrà un termine, se l'affitto tornerà ad avere una redditività. Insomma, se la proprietà edilizia sarà sgravata da un'imposizione smodata. E 24Ore, che lo sa bene, potrebbe anche dirlo.

RICCHEZZA STATICA, CI RISIAMO...

Su Cn di gennaio abbiamo replicato a Dario Di Vico, che in un articolo sul *Corsera* aveva definito la ricchezza immobiliare una "ricchezza statica". Come se gli immobili urbani non richiedessero manutenzioni, ristrutturazioni e così via. E come se non si sapesse che, quando l'immobiliare tira, tutto va (Martin Nadaud, fine '800).

Ora, Di Vico ritorna alla carica (*Corsera* 25.3.'15). E, insieme ad affermazioni corrette ("il mercato degli affitti è estremamente rigido", "anche la mobilità territoriale è ostacolata da questa rigidità"), dopo aver sottolineato che "la ricchezza degli italiani consiste prevalentemente in case, quasi il 70 per cento abita in un appartamento di sua proprietà e una discreta fetta di famiglie possiede seconde case", Di Vico definisce - ancora una volta, quasi un caso personale... - la ricchezza immobiliare come una ricchezza "nominale, statica, bloccata".

Per il merito, rinviamo a quanto abbiamo già scritto nella nostra precedente (e citata) replica. Ma l'insistenza di Di Vico ci risulta inspiegabile. Non vogliamo credere a chi sostiene che essa faccia parte di una campagna (che ha avuto il suo culmine nella smodata tassazione imposta - e mantenuta - sul settore) tesa a spostare gli investimenti dall'immobiliare alla finanza, e questo citando a riprova il fatto che il *Corsera* (cfr. sito Consob, assetti proprietari, RCS) è, in gran parte, di proprietà delle banche. Ma, a questo punto, qualcuno deve allora - quella insistenza - spiegarcela.

Meno Stato e più mercato è la ricetta contro la povertà

Sta imperversando una nuova tempesta di retorica dei poveri e della povertà. Spesso dando ad intendere che è il capitalismo che crea la povertà. Il capitalismo, inteso come società aperta di libero scambio, libertà di intrapresa, lavoro in proprio e creazione di ricchezza, ha debellato la fame in tante parti del mondo. Ricordo bene che molti miei compagni delle elementari nella campagna umbra dei primi anni 60 erano poveri e abitavano in pessime case. Se poi già a fine decennio e cogli anni 70 tutti costoro poterono abitare nelle belle villette ora allineate lungo le nostre strade, lo dobbiamo alla nascita di imprese e impresette che dentro i capannoni hanno generato ricchezza per tutti e anche per lo Stato, che da allora è diventato sempre più spendaccione e famelico, arrivando ai giorni nostri a impoverirci tutti di nuovo. Meno Stato e più mercato rimane la migliore ricetta contro la povertà.

Luigi Fressoia
Perugia

da *24Ore*, 24.3.'15

Avvocato e amministratore di condominio, per il Cnf c'è ancora compatibilità

Può un avvocato ricoprire l'incarico di amministratore di condominio? Ce lo chiedevamo su *Confedilizia notizie* del settembre 2012, riportando la risposta positiva fornita dal Consiglio nazionale forense (Cnf) sulla base della normativa allora vigente.

Nel frattempo, la legislazione è cambiata. In particolare, come riferito su *Cn* di gennaio, è stata approvata la nuova disciplina dell'ordinamento della professione forense (l. n. 247/12), che ha innovato – fra l'altro – anche le regole sulle incompatibilità (art. 18), disponendo in particolare che la professione di avvocato sia incompatibile “con qualsiasi altra attività di lavoro autonomo svolta continuativamente o professionalmente”.

Anche sulla base della nuova normativa, il Consiglio nazionale forense ha affermato (con il parere stilato il 20.2.'15 dalla sua Commissione consultiva) la compatibilità dell'attività di amministratore di condominio con la professione di avvocato.

Il testo integrale del parere del Cnf è pubblicato sul sito confederale. “L'attività di amministratore di condominio – rileva il Cnf – si riduce, alla fine, all'esercizio di un mandato con rappresentanza conferito da persone fisiche, in nome e per conto delle quali egli agisce e l'esecuzione di mandati, consistenti nel compimento di attività giuridica per conto ed (eventualmente) in nome altrui è esattamente uno dei possibili modi di svolgimento dell'attività professionale forense sicché la circostanza che essa sia svolta con continuità non aggiunge né toglie nulla alla sua legittimità di fondo quale espressione, appunto, di esercizio della professione”. Quanto alla “professionalità” dell'attività, nemmeno la riforma del condominio – si legge ancora nel parere – ha innovato la figura dell'amministratore “perché se ne ha ampliato, sotto certi profili, poteri e responsabilità, non ha trasformato l'esercizio della relativa attività in professione vera e propria, o quanto meno in professione regolamentata”. “D'altra parte – conclude il Cnf –, anche quando il riferimento allo svolgimento in forma professionale dovesse intendersi come allusione ad un modo di esercizio di un'attività che richiede competenze, un minimo di qualificazione e rappresentante fonte reddituale, la riconducibilità dell'attività all'area del mandato e di quest'ultimo ad una modalità di esercizio della professione forense, finisce per riferire a quest'ultima il citato requisito”.

Riforma del condominio. La delibera di nomina dovrà essere adottata

Rinnovo tacito per Per allontanarlo occorrono la revoca o il dimissionamento

Corrado Sforza Fogliani

La riforma del condominio prevede che «l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata» (articolo 1129, comma 10, primo periodo). In sostanza, una formula di compromesso fra chi voleva mantenere la durata di un anno e chi voleva invece portarla (fra cui il Senato, in prima lettura) a due. Ma, in pratica, cosa significa la formulazione della norma?

Punto di partenza dell'interpretazione è che la riforma conferma in un anno la durata (certa) dell'incarico di amministratore. Questo, salvo rinnovo (tacito). Salvo quindi – che i condomini manifestino una volontà contraria a tale rinnovo. In sostanza, se l'assemblea condominiale non approvi una delibera di “diniego di rinnovazione” (mutuando l'espressione dalla normativa delle locazioni).

La delibera in questione dovrà essere adottata – deve ritenersi – con la stessa maggioranza prevista per la nomina e la revoca dell'amministratore (articolo 1136, comma 4) e quindi con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edi-

DOCUMENTI

Non è applicabile alla conferma automatica la regola di comunicare ogni volta i propri dati anagrafici

ficio: ciò, sia in prima che in seconda convocazione, dato il tenore – preciso e incondizionato: “sempre” approvate – della precisata disposizione di cui all'articolo 1136, e sempre fermi per la loro valenza generale (stesso articolo) i quorum costitutivi assembleari (rispettivamente, per la prima e seconda convocazione) di cui al primo (tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio intero e la maggioranza dei «partecipanti al condominio») e al terzo comma (tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei «partecipanti al condominio») del medesimo articolo ora ora citato. L'assemblea per la delibera di “diniego di rinnovazione”, dal canto suo, po-

CARI PARTITI, CONTRO I POPULISTI RIDUCETE LE TASSE

Le forze politiche responsabili hanno criticato le promesse facili sul fisco, dimenticando però il vero problema: uno Stato parassitario, amante della spesa

da *IL*, febbraio '15

Governanti e governati

Chi esercita il potere e chi è soggetto al suo esercizio, i governanti e i governati, stanno in una relazione mutualmente antagonista. La medesima essenza della nostra natura, che spinge i governanti ad opprimere i governati, a prescindere dal fine in vista del quale è stato istituito il governo, indurrà con pari intensità i governati a resistere, qualora posseggano i mezzi idonei a montare una resistenza pacifica ed efficace.

John C. Calhoun

stata con la maggioranza degli intervenuti e almeno 500 millesimi

l'amministratore

riego espresso dall'assemblea a fine mandato

trà essere eventualmente convocata da (o a richiesta di) due condomini (articolo 66, comma 1, delle disposizioni di attuazione del Codice) e dovrà essere tempestivamente comunicata - e comunque, prima della scadenza annuale - all'amministratore (che, in ogni caso, potrà anche prenderne formalmente atto - quindi, a verbale - in sede di assemblea).

Non si ritiene automaticamente applicabile all'assemblea in parola (e, quindi, salvo espressa deliberazione favorevole e previo suo inserimento all'ordine del giorno dell'assemblea stessa) quanto previsto dal secondo periodo dell'articolo 1129, comma 10, e cioè la contestuale nomina - come in caso di revoca o dimissioni - di un nuovo amministratore: questo, per ragioni pratiche ma anche per tuziorismo, non prevedendolo espressamente la norma (che si limita, appunto, alla revoca o alle dimissioni). Al proposito, va infatti sottolineato che il "diniego di rinnovazione" è istituito del tutto diverso dalla "revoca", potendo solo la seconda intervenire anche nel corso del mandato, così come precisato - con l'espressione «in ogni tempo» - all'articolo

1129, comma 11.

Ancora, deve dirsi che non si ritiene applicabile al rinnovo tacito la disposizione che prevede che, «ad ogni rinnovo dell'incarico», l'amministratore condominiale comunichi i propri dati anagrafici e le altre informazioni di cui alla stessa disposizione (articolo 1129, comma 2). Ciò, naturalmente, sul presupposto che sia obbligo dell'amministratore - come si ritiene - comunicare senza ritardo a tutti i condomini ogni variazione che intervenga, nei dati e nelle informazioni fornite, in corso di mandato.

Per completezza, va ricordato che - nelle assemblee di cui s'è trattato, come in ogni altra - devono essere conteggiati fra gli intervenuti anche i conferenti delega, mentre il condomino proprietario di più unità immobiliari sarà da conteggiarsi in ragione di un intervenuto. Va pure ricordato, sempre in materia di assemblee, che i quorum costitutivi devono sussistere al momento della costituzione dell'assemblea, essendo ininfluente che alcuni condomini si allontanino ad assemblea in corso, fino anche ad abbattere il quorum necessario per il suo inizio.

da 24Ore, 20.5.'13

Prelievo sugli immobili in crescita

Con l'Imu e la Tares le imposte sulla casa volano a 57 miliardi

■ Gli aumenti dell'Imu decisi dai Comuni, uniti al taglio delle deduzioni sugli affitti e alla Tares in arrivo dal prossimo 1° luglio, portano il totale delle imposte sul mattone vicino ai 57 miliardi di euro. Soglia che potrebbe essere addirittura superata quest'anno, se i sindaci dovessero portare al massimo l'aliquota Imu sui fab-

bricati produttivi. Solo due anni fa il prelievo fiscale sugli immobili era più basso di oltre 14 miliardi. L'aumento della tassazione non risente neppure della crisi delle compravendite, perché l'Imu e gli altri rincari hanno finora controbilanciato il calo delle imposte sui trasferimenti.

da 24Ore, 25.5.'13

IMPORTANTE

Amministratori di condominio e legge sulle professioni

Nell'articolo dal titolo "L'importanza della formazione" e con occhio "Tre requisiti. Il professionista dovrebbe fornire l'attestato previsto dalla legge 4/2013", riportato in pagine "a cura di Edoardo Riccio", pubblicato su 24Ore del 25.5.'13 (inserto "L'esperto risponde"), si espone - a proposito degli amministratori di condominio - la tesi secondo la quale, "al momento della presentazione dell'offerta, il professionista dovrebbe già allegare l'attestato rilasciato dalle Associazioni abilitate ai sensi della legge 4 del 2013" (relativa alle professioni non organizzate in ordini e collegi). E si aggiunge che, "in assenza del citato attestato di cui alla legge 4 del 2013, il professionista dovrà anche provare (allegando le copie) di avere preso parte a corsi di perfezionamento o a convegni".

Le tesi di cui sopra vengono sostenute in parte in forma dubitativa, ma si tratta di tesi che non hanno alcun riferimento specifico in disposizioni legislative, considerato anche che la citata legge n. 4 istituisce, comunque, un sistema di tipo facoltativo.

Il curatore delle pagine in questione è consigliere nazionale Anaci e tesoriere di Anaci Piemonte/Valle d'Aosta.

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

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

BELL'ITALIA

Gli sprechi delle Regioni/1

Corsi di formazione per "segretari di golf", oppure per "tecniche di località molecolare". E' anche così che "le Regioni italiane hanno investito oltre 15 miliardi di euro, per metà provenienti da Bruxelles. Sprestando fondi che invece avrebbero potuto essere utilizzati per combattere la disoccupazione".

(Panorama 28.11.'12)

Gli sprechi delle Regioni/2

La Toscana "ha investito 13.760 euro di fondi pubblici in un «corso professionalizzante di caffetteria estrema»".

(Panorama 28.11.'12)

Gli sprechi delle Regioni/3

L'Emilia-Romagna "ha speso 39,5 milioni in corsi professionali di cure estetiche".

(Panorama 28.11.'12)

Gli sprechi delle Regioni/4

"4.457 euro". Sono i soldi destinati dalla Valle d'Aosta "a uno studio sul «bulbo olfattivo adulto dei roditori»".

(Panorama 28.11.'12)

Gli sprechi delle Regioni/5

La Campania ha speso 120mila euro per i corsi "Gelato free-style". L'Abruzzo 11mila euro per un corso finalizzato ad insegnare come "fare il pane riducendo il sale". Il Lazio 4.178 euro per un "corso d'inglese per facchini".

(Panorama 28.11.'12)

Gli sprechi delle Regioni/6

Le Marche "hanno stanziato 55.900 euro per gli «ambasciatori dell'enogastronomia pesarese» e 9.450 per un «esperto negli abbinamenti birra-cibo»".

(Panorama 28.11.'12)

"Le spese fuori controllo del Lazio"/1

Spesi "55 milioni in arredi e telefoni".

(Corriere della Sera 9.2.'13)

"Le spese fuori controllo del Lazio"/2

"Quintuplicati in 5 anni i costi di consulenze e convegni".

(Corriere della Sera 9.2.'13)

"Le spese fuori controllo del Lazio"/3

115 milioni di euro. "Sono le spese effettuate dal Consiglio regionale del Lazio nel 2011".

(Corriere della Sera 9.2.'13)

Rapporti fra Imu e Irpef, circolare Agenzia entrate

Nella circolare n. 5/E dell'11.3.13, l'Agenzia delle entrate si esprime circa gli effetti sull'Irpef e sulle relative addizionali derivanti dall'applicazione dell'Imu sperimentale. Di seguito si riassumono i punti di rilievo affrontati nel documento.

Effetti sulla base imponibile Irpef

Come noto, l'Imu "sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati" (art. 8, d.lgs. n. 23/11).

L'esclusione dalla base imponibile Irpef ha effetto sulla determinazione del reddito complessivo, nonché sulla determinazione delle deduzioni e delle detrazioni rapportate al reddito complessivo (salvo che non sussista un'apposita disposizione che preveda l'obbligo di tenere conto del reddito escluso a determinati fini, quali, ad esempio, la verifica della spettanza di benefici fiscali). Tale effetto si concretizza mediante l'esclusione, dalla base imponibile dell'Irpef, del reddito fondiario prodotto dagli immobili non locati soggetti a Imu. Tale reddito non deve essere considerato neppure ai fini dell'applicazione della disposizione che esclude dall'Irpef i titolari di soli redditi fondiari entro i 500 euro.

Il contribuente è tenuto ad indicare nel modello 730/2013 o Unico persone fisiche 2013, nei quadri dei redditi dei terreni e dei fabbricati, i dati relativi a tutti i terreni e fabbricati posseduti, compresi quelli i cui redditi sono sostituiti dalla cedolare secca e dall'Imu.

Beni locati per una parte del periodo di imposta

L'Imu sostituisce l'Irpef e le addizionali dovute in relazione al reddito fondiario relativo alla sola parte del periodo di imposta in cui l'immobile non è locato, mentre per la restante parte il reddito fondiario riveniente dall'immobile locato è soggetto a Irpef e addizionali calcolate con le regole ordinarie.

Locazione di parte dell'abitazione principale

In tal caso è stato ritenuto, dalla stessa Agenzia (circolare n. 3/DF del 2012), che debba applicarsi la sola Imu nel caso in cui l'importo della rendita catastale rivalutata del 5% risulti maggiore del canone annuo di locazione (abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell'opzione per la cedolare).

Sono, invece, dovute sia l'Imu che l'Irpef o la cedolare nel caso in cui l'importo del canone di lo-

cazione (abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca) sia di ammontare superiore alla rendita catastale rivalutata del 5%. Se la locazione di parte dell'abitazione principale si estende solo per una parte del periodo di imposta, il confronto tra rendita rivalutata e canone di locazione si applica limitatamente alla parte del periodo di imposta in cui sussiste il rapporto di locazione.

Immobili inagibili

Per gli immobili inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzabili, è dovuta solamente l'Imu. Infatti, anche se nel caso in esame l'Imu è dovuta in misura ridotta, in quanto la base imponibile è pari al 50%, l'immobile non può comunque essere considerato "esente" da Imu e, quindi, opera l'effetto di sostituzione dell'Irpef.

Beni posseduti da società semplici

Per i redditi fondiari, relativi a beni non locati, posseduti da società semplici, "fattispecie comune nell'ambito delle attività agricole", l'Agenzia delle entrate "ritiene" che l'effetto di sostituzione debba essere applicato in capo ai soci persone fisiche che non detengono la partecipazione in regime di impresa, per la quota del reddito di partecipazione riferibile a redditi fondiari in relazione ai quali operi l'effetto di sostituzione.

Operativamente, dal prospetto

di ripartizione del reddito trasmesso dalla società semplice ai soci persone fisiche deve risultare la quota del reddito di partecipazione del socio corrispondente al reddito dominicale dei terreni non affittati o al reddito dei fabbricati non locati per i quali opera l'effetto di sostituzione. Nel caso la società semplice sia partecipata anche da soci che operano in regime d'impresa, l'effetto di sostituzione non si produce in capo a questi ultimi e la quota del reddito di partecipazione corrispondente al reddito dominicale dei terreni non affittati o al reddito dei fabbricati non locati concorre alla determinazione del reddito di detti soci.

Esonero della presentazione della dichiarazione dei redditi

Il principio secondo cui l'Imu sostituisce, per la componente immobiliare, l'Irpef e le addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati comporta effetti anche sul piano degli obblighi dichiarativi, integrando le ipotesi di esonero dall'obbligo di presentazione della dichiarazione dei redditi. Il contribuente che possiede solo redditi sostituiti dall'Imu non è tenuto alla presentazione della dichiarazione dei redditi, mentre se possiede anche altri redditi deve verificare nelle istruzioni ai modelli di dichiarazione 730 e Unico persone fisiche se la propria particolare situazione rientri tra i casi di esonero.

100mila euro, lo spartiacque fra ricchi e poveri

100mila euro. È lo spartiacque fra ricchi e poveri fissato dalla Ue per la vicenda Cipro. E sarà così - all'evidenza - per ogni altro Paese e anche per ogni tipo di tassazione.

È un dato da tener presente (perché nessuno si faccia illusioni...; o tenti di illudere) anche per la patrimoniale immobiliare che qualcuno - sia dell'Ue che nostrano - vorrebbe istituire in Italia. In pratica, basterà possedere un appartamento di 70 mq in una media città di provincia per essere soggetti al nuovo tributo. In compenso, ci si potrà considerare dei ricchi...

Governi in bilico

Quei governi che non dimostreranno di possedere sufficiente capacità di discernere la vera opinione pubblica e di non confonderla con le false invocazioni delle fazioni e con le grida dei fanatici, e che saranno tanto intelligenti e disponibili a venire incontro, nei tempi correnti ma con cautela, alle richieste della prima, ma anche tanto fermi e decisi a resistere alle pretese delle seconde, saranno inesorabilmente destinati a cadere.

John C. Calhoun

La ripresa? Da una nuova politica degli affitti

La ricchezza nascosta dietro la lagna pauperista degli italiani

VISTI DA ROMA SIAMO ALLA FAME O QUASI. POI LA BANCA CENTRALE TEDESCA CI RICORDA DI RISPARMI E CASE IN ABBONDANZA

Il *Foglio quotidiano* ha pubblicato, da ultimo, due articoli magistrali in materia immobiliare (l'uno il 26/3, non firmato, col titolo che sopra riduciamo, e l'altro il 28/3 a firma Alberto Brambilla).

Nel primo, si sottolinea - tra l'altro - che solo il 44 per cento dei tedeschi abita in una casa di proprietà, rispetto all'85 per cento degli spagnoli e al 69 degli italiani. "Da qui - scrive il quotidiano - la maggior ricchezza patrimoniale delle famiglie italiane". Tutto giusto, perfetto; con un'osservazione, però: che gli italiani sono stati costretti a comprarsi la casa dalla legge dell'equo canone, che aveva ucciso l'affitto. Non a caso, invero (e lo sottolineiamo con soddisfazione), Luigi Dondi, responsabile settore immobiliare dell'Istituto di ricerca bolognese Nomisma, evidenzia - nel secondo dei due articoli già indicati, nel quale è anche citata la Confedilizia per la sua presa di posizione sullo scoppio (mancato) della pretesa bolla immobiliare - che "la ripresa potrebbe derivare da una nuova politica di affitti, magari a canone concordato, per concentrarsi sulla locazione più che sulla vendita". E' - da sempre - la posizione della nostra organizzazione, e meno male che qualcuno comincia a dirlo a chiare lettere e qualche giornale (avveduto) a riportarla.

Per il resto, l'articolo di Brambilla è - come abbiamo detto in apertura - anch'esso magistrale. Ma, ancora una volta, una chiosa vorremmo farla. Precisamente, a proposito dell'affermazione che "quella degli italiani è una ricchezza immobilizzata che difficilmente potrà essere incassata alla bisogna perché i prezzi delle abitazioni scendono, dato l'eccesso di offerta, e il ricavo potenziale si riduce". Affermazione ineccepibile, intendiamoci. Ma c'è un grande assente, il Fisco: che è quello - smodato com'è - che ha reso l'affitto senza più reddito alcuno per il locatore, e un costo l'aver una casa. E' il Fisco che ha creato l'eccesso di vendite. E ogni valutazione reale sul mercato non può che essere fatta in costanza di un Fisco non insensato come quello uscito dalle manovre Monti (e che si continua - pur criticandolo, pur criticato - a mantenere bellamente in piedi...).

E adesso si torna ai pubblicani

di Corrado Sforza Fogliani*

Lo dice anche il Vangelo: i pubblicani, dagli israeliti, non erano ben visti. Ma non perché esigessero tasse, ma perché le esigevano per i romani. Il sistema di esazione, cioè, in sé non è toccato, dal giudizio negativo di quel tempo. E oggi, abbiamo, mille ragioni per rivalutarlo. In effetti, si discute - da più parti - su come riformare Equitalia, dopo i disastri (a parte i suicidi) che ha causato. Ma qualunque riforma, nei risultati - poi - deluderebbe. È il sistema in sé che va cambiato, bisogna tornare ai pubblicani, all'esazione privata (del resto sopravvissuta, da noi, fino a non tantissimo tempo fa).

I nostri esattori, com'è ben noto, erano governati - a opera dello Stato e degli altri enti pubblici interessati - dal principio del «riscosso per il non riscosso» (rispondevano, cioè e semplificando, anche di quanto non riscuotevano, come se lo avessero riscosso).

Era un sistema flessibile, che permetteva agli esattori anche di soprassedere alle immediate riscossioni (infatti, ci rimettevano in proprio, il rischio era loro).

Se un esattore sapeva che un debitore era comunque affidabile, poteva rinviare, non infierire, non arrivare - come fa Equitalia - a pignorare una casa per un debito di qualche migliaia (ma la cosa è capitata anche per ben meno) di euro.

Era nel suo stesso interesse comportarsi così, sapeva che provocando la decozione - a esempio - di un'impresa, avrebbe perso tutto.

Un comportamento che non può tenere Equitalia, perché condursi da parte sua come facevano gli esattori privati, saprebbe di discriminazione, inammissibile in un ente pubblico. Il sistema degli antichi pubblicani, andrebbe - come si diceva - riscoperto.

Tanto più oggi, a fronte di un'Imu paradossale e di una tassazione, in genere, che pre-scinde (incivilmente) dal reddito prodotto dal bene inciso.

Sarebbe un piccolo, ma significativo, passo verso il ritorno ad un Fisco civile. Per questo, non si farà...

*Presidente di Confedilizia

da il Giornale, 24.5.'15

Comunicazione di Ps solo telematica per le strutture ricettive

Il decreto del Ministero dell'interno 7.1.'13, pubblicato in Gazzetta Ufficiale, contiene nuove "disposizioni concernenti la comunicazione alle autorità di pubblica sicurezza all'arrivo di persone alloggiate in strutture ricettive".

L'obbligo in questione - che interessa i gestori di esercizi alberghieri e di altre strutture ricettive, come gli affittacamere - deve ora essere adempiuto, previa abilitazione, con i mezzi informatici/telematici indicati nel decreto. Nel caso in cui vi siano problemi di natura tecnica al sistema web, la comunicazione può essere effettuata tramite fax o posta elettronica certificata alla Questura territorialmente competente.

CRISI: CONFEDILIZIA, NESSUNA BOLLA IMMOBILIARE IN ITALIA

(V.'CRISI: CONSUMATORI, STA SCOPPIANDO BOLLA... DELLE 14,05)

(ANSA) - ROMA, 16 MAR - "In Italia non scoppierà alcuna 'bolla' semplicemente perché non c'è stata alcuna 'bolla': in Spagna, dove la 'bolla' è scoppiata, i prezzi sono saliti ben più che da noi". Lo afferma in una nota il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, replicando alle dichiarazioni dei consumatori.

Il fatto che la bolla non ci sia stata "non significa, comunque, che non ci si debba preoccupare della situazione, completamente bloccata, del mercato immobiliare e degli effetti recessivi causati dalla caduta dei valori, fenomeni entrambi indotti da una smodata fiscalità che, col pretesto di favorire le imprese in genere, ha impoverito, e continua ad impoverire, milioni e milioni di risparmiatori, che non hanno più i mezzi per riattare gli immobili da affittare, per sostenere i consumi e per impegnarsi in pur minimi investimenti di qualsiasi specie". (ANSA).

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

IL PUNTO SU ...

Il recesso del conduttore per gravi motivi

Con la sentenza n. 10624 del 26.6.'12 la Cassazione è intervenuta con riguardo alla questione relativa al recesso del conduttore dalla locazione non abitativa per gravi motivi.

La Corte ha affermato che in tema di recesso del conduttore per "gravi motivi" in base al disposto di cui all'art. 27, ultimo comma, della legge 592/78, nell'ipotesi di andamento della congiuntura economica favorevole all'attività di impresa che obblighi ad ampliare la struttura aziendale così da rendere particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo, non è sufficiente la valutazione unilaterale del conduttore circa la propria convenienza a lasciare l'immobile, a seguito della sopravvenuta restituzione, in suo favore, del possesso dei locali più estesi di sua proprietà. Ciò, in quanto la gravosità della persistenza del rapporto locativo deve essere valutata oggettivamente e in concreto, utilizzando quali parametri comparativi da una parte le dimensioni e le caratteristiche dell'immobile locato e del nuovo locale e dall'altra le sopravvenute nuove esigenze di produzione e di commercio dell'azienda.

Ne consegue - ha affermato la Corte - che il giudice davanti al quale si controverta della legittimità del recesso esercitato dal conduttore non può limitarsi a prendere in considerazione il fatto che vi sia stato un aumento del fatturato aziendale o un aumento del personale lavorante (indici che sono di per sé utili ma non sufficienti al fine proposto) ma deve altresì verificare, sulla base delle prove raccolte (da fornirsi da parte del conduttore recedente secondo i principi generali in materia di ripartizione dell'onere probatorio) se nello specifico e in concreto le caratteristiche dell'immobile oggetto di locazione siano divenute inadeguate in relazione all'accresciuta dimensione dell'azienda, così da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la prosecuzione del rapporto locativo.

Paolo Scalettaris

ITALIA BLOCCATA

Un Paese al buio che balla sul Titanic

di Guido Gentili

Venerdì 15 marzo è il primo giorno di scuola per tutti i nuovi parlamentari. Al Senato la seduta inaugurale sarà presieduta dall'insegnante più anziano, il senatore a vita Emilio Colombo. Novantatré anni, ha attraversato nel bene e nel male quasi un secolo di storia italiana. Caso

Il quadro dell'articolo di Guido Gentili su *24Ore* del 12 marzo, non fa una grinza. Salvo, però, far notare che non si può - sempre, e solo - parlare della "crisi delle imprese" in genere. Va anche ricordato quel che diceva, già nell'800, il "governatore" di Parigi Martin Nadaud: "Lorsque le bâtiment va, tout va". Ma si capisce comunque bene perché il nostro maggior quotidiano economico, non lo faccia...

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

Class action contro estimi a Lecce

Accertamenti a tappeto, a Lecce, di nuovi estimi - su richiesta del Comune - da parte dell'Agenzia del territorio, con la nostra Associazione territoriale in prima linea nell'opporci.

L'Agenzia *Adnkronos* (9.5.'15) ha dal canto suo comunicato che "per la prima volta in Italia è stata presentata una class action contro accertamenti di estimi catastali". Il ricorso collettivo - firmato dall'avv. Francesco D'Agata, con la consulenza tributaria dell'avvocato tributarista Maurizio Villani - ha dichiarato che "è la prima volta che, in campo tributario e a livello nazionale, viene presentato un ricorso collettivo, alla luce della recente sentenza della Cassazione in punto".

DALLE RIVISTE...

**Acquisto di immobili da parte di cittadini comunitari ed extracomunitari
Circolazione inter vivos dei beni culturali****Cedolare secca e sanzioni civilistiche per le locazioni****Patrimoniale, successione e prestito forzoso****Immobili storico artistici e loro inquadramento sistematico****Quando va rimosso l'amianto (eternit)? - Condominio "consumatore"****Diffamazioni condominiali - Asservimento di terreni**

Su *Diritto e giurisprudenza agraria, alimentare e dell'ambiente* (n.1/15), nota a sentenza di Patrizia Mazza dal titolo "Un caso di fabbricato rurale abusivo". Sullo stesso numero della stessa rivista, altra nota a sentenza - di Nicoletta Rauso - su diritto di prelazione e vendita di fabbricato di civile abitazione.

La rivista *i Contratti* (n. 2/15) pubblica un commento di Dario Farace ad una sentenza della Cassazione sul "falso" concetto di rinnovazione tacita della locazione.

Paolo Criscuoli pubblica su *Immobili & Proprietà* (n.2/15) uno studio sull'acquisto di immobili da parte di cittadini comunitari ed extracomunitari.

Della riforma delle professioni non regolamentate scrivono Maria Rosa Gheido e Alfredo Casotti su *Pratica fiscale* (n. 9/15).

La circolazione inter vivos dei beni culturali è l'argomento che viene esaminato in una sentenza della Commissione tributaria provinciale di Napoli pubblicata su *Notariato* (n. 1/15).

"Patrimoniale, successione e prestito forzoso": è il titolo del completo articolo che Alberto M. Lunghini pubblica su *Economia immobiliare* (2° semestre '12).

In materia di tributo di scopo scrive Lorenzo del Federico su *Tributi locali e regionali* (n. 1/15).

Quando va rimosso l'amianto (eternit)? Se lo chiede Luigino Cancian in un completo ed accurato articolo su *crocevia* (n. 1/15).

"Diffamazioni condominiali e giurisprudenza di merito": è il tema di una nota a sentenza di Corrado Papa pubblicata sulla *Rivista penale* (n. 2/15).

Consulente immobiliare (n. 925/15) si occupa dell'asservimento di un terreno per scopi edificatori con un articolo di Francesca Rindinella.

L'argomento del condominio "consumatore" in relazione a clausole vessatorie viene affrontato da Claudio Belli in una nota a sentenza su *Giurisprudenza di merito* (n. 2/15).

Diversi articoli da segnalare sul *Corriere tributario*. Sul n. 8/15 il nostro Segretario generale Giorgio Spaziani Testa tratta dell'applicabilità limitata della remissione "in bonis" per la cedolare secca e delle sanzioni civilistiche per le locazioni. Sul n. 9, articolo di Raffaele Pizzardi sulla fatturazione delle vendite e delle locazioni immobiliari. Sul successivo numero, articolo di Stefano Chirichigno e Gianluca Stancati su "Gli immobili storico artistici alla ricerca di un inquadramento sistematico".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Usa, niente registri immobiliari

Negli Stati Uniti non esistono registri immobiliari. Lo ha spiegato al *Foglio* (16.5.'13), la dott. Eliana Morandi, membro della task force istituita da Barack Obama per riscrivere le regole del sistema immobiliare americano.

"La mancanza dei registri - ha sottolineato il notaio Morandi - contribuisce a creare incertezza sulla proprietà reale delle case e sulla presenza di ipoteche. Una specie di terra di nessuno sia alla concessione di finanziamenti facili sia alla pratica dei pignoramenti selvaggi". Gli Stati Uniti hanno chiesto aiuto all'Italia perché da noi - ha dichiarato sempre il notaio - "esiste un sistema di controllo a priori della regolarità delle transazioni immobiliari".

SEGNALIAMO

Lorenzo Necci, *Memento-La mia storia*, ed. Magi. In collaborazione con l'Agenzia di stampa Dire.

La pubblicazione contiene appunti e pensieri di Lorenzo Necci, raccolti dai figli Paola, Alessandra e Giulio, dopo la sua scomparsa. L'Autore racconta la propria vicenda umana e professionale, e soprattutto descrive il Progetto Paese da lui elaborato in tanti anni spesi al servizio dello Stato. Il rilancio infrastrutturale è parte fondamentale di questo progetto.

In sostanza, una testimonianza preziosa e attualissima, lasciata da un uomo dotato di grande capacità di visione e al tempo stesso in grado di realizzare concretamente quello che aveva immaginato.

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

16 Maggio 2013 - Giovedì

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 aprile 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 aprile 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 aprile 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Maggio 2013 - Venerdì

Irpef - Presentazione Modello 730 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2013 (redditi 2012) al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato.

IMPOSTA DI REGISTRO

In relazione alla registrazione dei contratti di locazione e all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda *Cn* mar. '13.

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

Perequazione

Non c'è niente di più complicato del rendere equa l'azione del governo nei confronti dei compositi e contrastanti interessi della comunità, come, d'altra parte, non c'è nulla di più semplice del piegarne il potere al fine di accrescere e arricchire uno o più di quegli interessi, opprimendo e impoverendo gli altri; tutto ciò, per di più, sfruttando provvedimenti contenenti disposizioni generali e, almeno di facciata, corretti e giusti.

John C. Calhoun

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - MAGGIO 2013

Maggio

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di lavoro domestico, contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione, deve

essere predisposto in duplice copia il prospetto paga.

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

TUTTI BRAVI A DARE ADDOSSO A MONTI, MA...

Tutti bravi, adesso, a dare addosso al Governo Monti. Ma nessun politico che critica Monti, così come nessun giornale di famiglia (Berlusconi), propone poi di rinunciare alle tasse che questo Governo ha istituito in modo smodato, particolarmente sulle case.

Coerenza vorrebbe che chi critica Monti in punto..., si impegnasse a ridurre la tassazione, perlomeno del settore immobiliare, che ha sopportato più di ogni altro il peso della manovra per "salvare l'Italia". Ma su questo fronte, come detto, tutto tace bellamente. Le tasse fa comodo criticarle... ma tenersele. Per i politici e per i giornali che, sotto sotto, sono condizionati da interessi contrari all'immobiliare o addirittura sostenuti dalla grande finanza.

LOCAZIONE IN PILLOLE

Chi succede nel contratto

Nel caso di locazioni a uso abitativo, alla morte del conduttore succedono nel contratto il coniuge, gli eredi e i parenti e affini con lui abitualmente conviventi. A questa disposizione (art. 6, primo comma, della legge n. 392/78, detta dell'equo canone), che ha prodotto larga messe di giurisprudenza, la Corte costituzionale, con sentenza n. 404/88, ha aggiunto il convivente *more uxorio*.

CONDOMINIO IN PILLOLE

La divisione delle spese

Come sono ripartite le spese condominiali? Lo stabilisce con chiarezza l'art. 1123 del codice civile, che resterà immutato anche dopo l'entrata in vigore (18.6.'13) delle norme sul cosiddetto nuovo condominio. Il principio basilare è la ripartizione "in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno". Se le spese riguardano "cose destinate a servire i condòmini in misura diversa", si dividono "in proporzione dell'uso che ciascuno può farne". Qualora un edificio abbia scale, cortili, opere o impianti "destinati a servire una parte dell'intero fabbricato", le relative spese di manutenzione "sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità."



APPELLO DELLE ASSOCIAZIONI DEI PROPRIETARI AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO INCARICATO

Fra le numerose situazioni di sofferenza presenti nel Paese, quella che vive il mercato degli affitti è sicuramente grave e preoccupante, tanto da far venir meno le condizioni minime di convenienza ad affittare. Stretti fra una imposizione fiscale sempre più aggressiva e i rischi di morosità degli inquilini che crescono in maniera esponenziale, molti proprietari sono spinti ad abbandonare la locazione. Nel contempo è venuta meno ogni forma di sostegno sociale agli inquilini in difficoltà, spesso esposti doppiamente alla crisi sul fronte del lavoro e della casa.

Rilanciare il mercato dell'affitto costituisce una esigenza sociale prioritaria e una condizione della crescita che, in condizioni diverse, potrebbe essere alimentata dagli investimenti per il recupero di migliaia di abitazioni da destinare all'affitto.

APPC, ASPPI, CONFEDILIZIA e UNIONCASA rivolgono una pressante richiesta al Presidente del Consiglio incaricato, ai Partiti e ai Gruppi Parlamentari impegnati a dar vita al nuovo Governo affinché considerino questo tema fra le questioni urgenti e prioritarie.

In particolare, va dato un segnale immediato ai locatori e ai conduttori relativamente alla sopravvivenza dei contratti a canone concordato, che rischiano di essere messi fuori gioco, da ultimo, dalle modalità di applicazione dell'IMU. Questi contratti costituiscono l'unico strumento esistente per calmierare il mercato a favore degli inquilini più deboli e una opportunità essenziale per i locatori che intendono affittare a condizioni agevolate.

I vantaggi fiscali che esistevano in termini di IRPEF e ICI vanno ripristinati, a cominciare dall'applicazione di una IMU ridotta al 4 per mille, che consentirebbe il rilancio di questa forma contrattuale.

Le limitate risorse impegnate in questa direzione sarebbero fortemente compensate dai vantaggi di una minore tensione abitativa che oggi si scarica sui Comuni e dall'impulso che ne deriverebbe per tutto il mercato dell'affitto.

Roma, 27 marzo 2013

Lorsque le bâtiment va, tout va

Martin Nadaud
politico francese di fine '800

Fino al 30 giugno la moratoria Pmi (siglata da Confedilizia)

Il Comitato esecutivo dell'Abi ha prorogato di altri tre mesi, fino al 30.6.'13, il termine di validità delle "Nuove misure per il credito alle Pmi", il pacchetto di iniziative a sostegno delle imprese in difficoltà messo a punto dall'Abi con il Ministero dell'economia e delle finanze, il Ministero dello sviluppo economico e le seguenti organizzazioni: Alleanza delle cooperative italiane (che riunisce Agci, Confcooperative e Legacoop), Assoconfidi, Cia, Clai, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confedilizia, Confetra, Confindustria, Rete Imprese Italia (che riunisce Casartigiani, Cna, Confartigianato, Commercio e Confesercenti).

Il pacchetto di misure prevede la possibilità per le banche di: sospendere mutui e leasing; allungare la durata di mutui, anticipazioni bancarie e scadenze del credito agrario di conduzione; concedere finanziamenti connessi ad aumenti di mezzi propri delle imprese piccole e medie.

Le misure sono state prorogate alla luce della situazione economica ancora complessa per il Paese e in vista del varo di nuove iniziative di sostegno alle piccole e medie imprese.

Redditi 2011, dati su cedolare e Ivie

Il Dipartimento delle finanze ha pubblicato le statistiche sulle dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche (Irpef) relative all'anno d'imposta 2011, che contemplavano - fra l'altro - due tributi che nel 2011 sono stati applicati per la prima volta: la cedolare sugli affitti e l'imposta sugli immobili all'estero.

Cedolare

I soggetti che hanno optato per questa tassazione sono circa 485.000 (pari al 2,5% di chi dichiara redditi da fabbricati) per un ammontare di imponibile pari a 4,2 miliardi di euro (11% dell'imponibile totale da fabbricati). L'imponibile medio con aliquota 21% è stato di 8.570 euro. A livello territoriale si osservano i valori massimi nella Provincia Autonoma di Bolzano (10.090 euro) e Liguria (9.660 euro) ed i minimi in Molise (4.060) e Basilicata (4.590 euro). L'imposta dichiarata è pari a 875 milioni di euro, di cui l'88% derivante da aliquota al 21%.

Deve rilevarsi che fra i dati del Dipartimento delle finanze non sono compresi quelli riguardanti il gettito derivante dall'applicazione dell'Irpef sui redditi da locazione nel periodo di vigenza della cedolare. Dati in assenza dei quali è impossibile giungere a qualsiasi conclusione circa l'esito dell'introduzione del regime sostitutivo in parola, risultando impossibile operare il confronto fra le entrate 2010 (anno in cui era applicabile solo l'Irpef) e 2011 (anno in cui erano applicabili sia l'Irpef che la cedolare) derivanti dai redditi da locazione.

Ivie-Imposta sugli immobili situati all'estero

Circa 100.000 soggetti hanno dichiarato immobili situati all'estero, per un valore di circa 21 miliardi di euro.

Il Dipartimento delle finanze ricorda che la legge di stabilità per il 2013 ha differito l'entrata in vigore dell'Ivie al 2012 e quindi l'imposta versata nel 2011 per il 2012 sarà considerata in acconto dell'Ivie dovuta per il 2012.

Imu e non profit, aperture delle Finanze

Il Dipartimento delle finanze, con due risoluzioni del 4.3.'13, si sofferma sulla corretta applicazione dell'esenzione Imu per gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali che svolgano le attività assistenziali e simili previste dalla legge.

Con la risoluzione n. 3/DF, si precisa che tali enti possono beneficiare dell'esenzione anche se non abbiano adeguato il proprio statuto – alle prescrizioni previste – entro il 31.12.'12.

Con la risoluzione n. 4/DF, il Dipartimento esprime l'avviso che l'esenzione possa essere applicata anche agli immobili concessi in comodato da enti non commerciali ad altri enti non commerciali che svolgano le attività assistenziali di cui alla normativa.

Stato di crisi

Fisco senza scrupoli e incertezza del diritto. Imposte sanguinarie come l'Imu sull'inventudato o la nuova tassa sui rifiuti. E una burocrazia che blocca ogni iniziativa. In Italia ci sono uomini che non vogliono arrendersi. Producono, investono, danno lavoro. Ma soccombono tra le scartoffie

da TEMPI, 20.5.'13

Impianto fotovoltaico con detrazione Irpef

L'installazione di un impianto fotovoltaico diretto alla produzione di energia elettrica può godere della detrazione Irpef prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (del 50% fino al 30 giugno e poi del 36%), a condizione che essa avvenga essenzialmente per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici ecc.) e quindi l'impianto deve essere posto direttamente al servizio dell'abitazione dell'utente. La possibilità di fruire della detrazione in esame è comunque esclusa quando la cessione dell'energia prodotta in eccesso configuri esercizio di attività commerciale, come nel caso, ad esempio, in cui l'impianto abbia potenza superiore a 20 kw ovvero, pur avendo potenza non superiore a 20 kw, non sia posto a servizio dell'abitazione. Inoltre, la detrazione Irpef non è incompatibile con lo "scambio sul posto" (il meccanismo che consente di immettere in rete l'energia elettrica prodotta ma non direttamente autoconsumata, per poi prelevarla in un momento differente da quello in cui avviene la produzione).

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate nella nota 14.3.'13.

CRISI: CONFEDILIZIA "SERVE INTERVENTO URGENTE SU IMPOSTE IMMOBILIARI"

ROMA (ITALPRESS) - "Condividiamo le preoccupazioni del Presidente di Federcasa. Ma la proprietà diffusa non si trova in una situazione diversa, oberata com'è da una smodata fiscalità. Ed essa sola, nell'immediatezza, può risolvere lo stato attuale di emergenza abitativa, paradossalmente caratterizzata da uno sfilito involontario esteso come mai era avvenuto prima d'ora, posta la difficoltà di trovare inquilini che possano corrispondere un canone capace anche solo di rimborsare la proprietà delle imposte erariali e locali dovute. Un intervento urgente sulle imposte Immobiliari dovrebbe essere il primo punto fermo di un nuovo Governo". Lo afferma in una nota il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani. (ITALPRESS).

IN G.U.

Qualifica professionale di restauratore e del suo collaboratore

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 25 del 30.1.'13 la legge 14.1.'13, n. 7, che modifica la disciplina transitoria per il conseguimento delle qualifiche professionali di restauratore di beni culturali e di collaboratore restauratore di beni culturali (cfr. Cn genn. '13).

Antenna centralizzata condominiale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 25 del 30.1.'13 il decreto del Ministero dello sviluppo economico del 22.1. '13, con il quale sono state poste le regole tecniche relative agli impianti condominiali centralizzati d'antenna riceventi del servizio di radiodiffusione.

Qualità dell'aria

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 23 del 28.1.'13 il d.lgs. 24.12.'12, n. 250, che ha modificato ed integrato il d.lgs. 15.8.'10, n. 155, attuativo "della direttiva 2008/50/CE relativa alla qualità dell'aria ambiente e per un'aria più pulita in Europa".

Professioni "non organizzate"

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 22 del 26.1.'13 la legge 14.1.'13, n. 4, recante le disposizioni in materia di professioni "non organizzate", comunemente definite "non regolamentate" (cfr. Cn genn. '13).

Ordinamento professione forense

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 15 del 18.1.'13 la legge 31.12.'12, n. 247, contenente la nuova disciplina dell'ordinamento della professione forense (cfr. Cn genn. '13).

Costi chilometrici

Il S.O. alla Gazzetta ufficiale n. 297 del 21.12.'12 ha pubblicato – a nome dell'Agenzia delle entrate – le "Tabelle nazionali dei costi chilometrici di esercizio di autovetture e motocicli elaborate dall'ACI – art. 5, comma 1, del decreto legislativo 2.9.'97 n. 514".

Imposta sulle transazioni finanziarie

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 50 del 28.2.'13 il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 21.2. '13, con il quale – in attuazione dei commi da 491 a 499 della legge di stabilità 2013 (cfr. Cn genn. 13) – si definisce il campo di applicazione e la relativa disciplina dell'imposta sulle transazioni finanziarie.

Linee guida per le sponsorizzazioni culturali

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 60 del 12.5.'13 il decreto del Ministero per i beni e le attività culturali 19. 12.'12, che ha approvato norme tecniche e linee guida in materia di sponsorizzazioni di beni culturali e di fattispecie analoghe o collegate.

Anagrafe degli animali di affezione

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 65 del 15.5.'13 l'Accordo Stato-Regioni 24.1.'13 in materia di identificazione e registrazione degli animali da affezione.

Formatori per la salute e la sicurezza sul lavoro

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 65 del 18.5.'13 il comunicato del Ministero del lavoro e delle politiche sociali con il quale si informano gli interessati che sul sito del Ministero è reperibile il decreto concernente i "Criteri di qualificazione della figura del formatore per la salute e sicurezza sul lavoro".

Federalismo fiscale municipale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 65 del 18.5.'13 il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 8.5.'13 attuativo dell'art. 2, comma 10, lettera b), d. lgs. 14.3.'11, n. 23, in materia di federalismo fiscale municipale.

IMPORTANTE

Ristrutturazioni e risparmio energetico, dopo il 30 giugno meno agevolazioni

È bene ricordare che il prossimo 30 giugno – salvo proroghe – terminerà il periodo di applicazione delle agevolazioni fiscali maggiorate per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e per quelli di riqualificazione energetica.

In particolare, per le spese sostenute fino al 30.6.'15 per gli interventi di ristrutturazione e simili, la detrazione Irpef è pari al 50% (dopo tornerà al 36%) per un massimo di spesa di 96.000 euro (poi tornerà a 48.000 euro).

Per gli interventi finalizzati al risparmio energetico, invece, sino al 30.6.'15 potrà usufruirsi della detrazione Irpef-Ires del 55% delle spese sostenute (con i diversi limiti di spesa previsti per i vari interventi). Dall'1.7.'15, l'agevolazione sarà sostituita con la detrazione fiscale prevista per le spese di ristrutturazioni edilizie e la percentuale di detrazione delle spese scenderà, quindi, al 36%.

Si segnala che sul sito Internet della Confedilizia è consultabile l'Annuario del contribuente dell'Agenzia delle entrate, recentemente aggiornato nella parte intitolata "Il fisco sulla casa", all'interno della quale è possibile reperire – fra l'altro – ulteriori informazioni in merito alle due agevolazioni sopra indicate.

ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

Opposizione alla stima nelle espropriazioni di pubblica utilità

Con ordinanza depositata il 9.11.'12 (pubblicata sulla 1ª Serie speciale, G.U. del 15.3.'15), la Corte d'appello di Napoli ha sollevato eccezioni di costituzionalità nei confronti del combinato disposto degli artt. 29 e 34, comma 37, d.lgs. 1.9.'11, n. 150, nella parte in cui – sostituendo il comma 1 ed abrogando i commi 2, 3 e 4 dell'art. 54 del d.p.r. 8.6.'11, n. 327 – si prevede che le controversie aventi ad oggetto l'opposizione alla stima nelle espropriazioni di pubblica utilità debbano essere introdotte, trattate e decise secondo le forme del rito sommario di cognizione non convertibile in ordinario e destinato a sfociare in un'ordinanza impugnabile solo per cassazione e soltanto per motivi di legittimità.

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

Con un numero sempre maggiore di adesioni la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa

Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani

È stata pubblicata in Gazzetta ufficiale la legge 14.1.'15, n. 10, con la quale si introducono norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani, che istituisce – fra l'altro – la "Giornata nazionale degli alberi" (21 novembre).

Tra le misure introdotte per incentivare lo sviluppo degli spazi in questione, la legge prevede che gli enti locali, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze e risorse disponibili, possano promuovere l'incremento di "cinture verdi", l'adozione di misure per favorire il risparmio e l'efficienza energetica e l'assorbimento delle polveri sottili, sia con riferimento alle nuove edificazioni, mediante la riduzione dell'impatto edilizio, sia per gli edifici esistenti, tramite il rinverdimento dell'area e la conservazione e tutela del patrimonio arboreo esistente nelle aree scoperte di pertinenza di tali edifici.

Inoltre, le autorità locali dovranno favorire la trasformazione dei lastrici solari in giardini pensili, anche attraverso tecniche di rinverdimento verticale delle pareti degli edifici.

Infine, viene introdotta la definizione di "albero monumentale", che ricomprende: l'albero di alto fusto isolato o facente parte di formazioni boschive naturali o artificiali ovunque ubicate; l'albero secolare tipico; i filari e le alberate di particolare pregio paesaggistico, monumentale, storico e culturale, ivi compresi quelli inseriti nei centri urbani; gli alberi di alto fusto inseriti in particolari complessi architettonici di importanza storica e culturale, quali ad esempio residenze storiche private, ville monasteri.

Sanzioni contratti non registrati

Con ordinanza depositata il 15.11.'12 (pubblicata sulla 1ª Serie speciale, G.U. del 20.3.'15), il Tribunale di Palermo ha sollevato eccezioni di costituzionalità relativamente ai commi 8 e 9, dell'art. 3, d.lgs. 14. 3.'11, n. 23, che stabiliscono una specifica disciplina sanzionatoria per i contratti di locazione non registrati nei termini (sul tema cfr., da ultimo, *Cn* febb. '15).

IL QUESITO

Il fotovoltaico in condominio dopo la riforma

La riforma del condominio che entrerà in vigore dal 18 giugno prossimo ha inteso favorire la diffusione del fotovoltaico su parti comuni e/o private condominiali, sia a beneficio (ed a riduzione della bolletta) delle utenze elettriche a servizio delle parti comuni (citofoni, scale, ascensori, illuminazione giardini e cortili...) se l'intervento venga eseguito dalla collettività condominiale su parti comuni, sia al servizio dell'utenza elettrica del singolo condòmino se venga eseguito l'impianto dallo stesso sulle sue parti private o (se autorizzato) su parti comuni.

Qualora siano necessarie modifiche di tetti o parti comuni etc... per effettuare i lavori, l'interessato dovrà comunicarlo all'amministratore, indicando le specifiche

tecniche e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea potrà prescrivere, con la maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed i 2/3 dei millesimi di proprietà, idonee modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a tutela di stabilità, sicurezza o decoro dell'edificio e, se richiesto da qualche interessato, provvedere a ripartire l'uso (potenziale) del lastrico solare e delle altre superfici comuni, per consentire (anche) ad altri condòmini di fare parimenti uso delle stesse, nei limiti dei propri diritti (è da ritenersi in proporzione alla propria quota millesimale). Potrà anche subordinare l'esecuzione dei lavori, da parte dell'interessato, alla prestazione di idonea garanzia per eventuali danni.

Il Quinto Conto Energia (che è anche

l'ultimo) cesserà però di applicarsi decorsi 30 giorni solari dalla data in cui si raggiungerà un costo indicativo cumulato degli interventi di 6,7 miliardi di euro l'anno; tale data è prossima e sarà comunicata a breve.

Ritenendo 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 competitiva con quella dei combustibili fossili (cioè il petrolio, il gas e il carbone) senza bisogno di incentivi si ritiene che possa svilupparsi da solo senza più che gli incentivi vadano a gravare sulle bollette di tutti gli italiani con il conto energia.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

SEGNALAZIONI

Luigi Einaudi, *Memoriale per stabilire le regole generali per l'amministrazione di un'azienda agricola a vigneto nelle Langhe*, con uno studio di Mario Einaudi, Arago ed., pp. 84

Studi e passione di Luigi Einaudi per l'agricoltura sono illustrati nel saggio finale di Mario Einaudi, a chiarimento di queste dimenticate pagine stese nel 1942 come norme fondamentali per il governo delle proprie terre.

Francesco Perfetti, *Fascismo e riforme istituzionali*, Le Lettere ed., pp. 186

Viene ricostruito con estremo scrupolo il quasi ventennale dibattito giuridico, costituzionale, politico, che durante il fascismo portò al mutamento dello Stato liberale in Stato corporativo.

Il Quotidiano in Classe, La Nuova Italia ed., pp. X + 116

Uno strumento dell'Osservatorio permanente Giovani-Editori per chiarire modi e termini dell'iniziativa della lettura di "giornali a confronto" nelle scuole.

Sergio Valentini, *I piemontesi a Roma*, La Lepre ed., pp. 190 con ill.

Storie grandi e minime, aneddoti sovente simpatici, immagini sconosciute e tante curiosità in Roma capitale dell'Italia unita, dopo il 20 settembre 1870 e fino agli albori del '900.

Guido Morselli, *Una rivolta e altri scritti (1932-1966)*, a cura di Alessandro Gaudio e Linda Terzioli, pref. di Gianfranco de Turreis, Bietti ed., pp. 344

Una lunga sequenza di sconosciuti scritti giornalistici di Morselli, autore la cui grandezza fu riconosciuta solo dopo il suicidio, recuperati e presentati con notevole correttezza filologica.

Thomas Wright, *Table Talk*, Il Canneto ed., pp. 136 con ill.

Le testimonianze, accuratamente messe insieme e ampiamente introdotte, di racconti orali narrati da Oscar Wilde agli amici, sovente intorno a un tavolo, contenenti lo spirito frizzante, corrosivo, ironico del grande scrittore.

Nicola Bux, Peter Gumpel, Alexandra von Teuffenbach, *Pio XII e il Concilio*, Cantagalli ed., pp. 208

Attenta ricostruzione del ruolo avuto da Pio XII nella scarsamente conosciuta preparazione del concilio Vaticano II, anche alla luce degli eventi che condussero al Vaticano I e al lungo intervallo fra l'uno e l'altro concilio.

Stefano Delle Chiaie con Mas-similiano Griner e Umberto Berlinghini, *L'aquila e il condor*, postf. di Luca Telesse, Sperling & Kupfer, pp. 344, 16 tavv. f. t.

Le memorie di un discorso personaggio del mondo politico, al centro della destra extraparlamentare, imputato in molti processi, per lustrati latitante e attivo all'estero.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Disposizioni concernenti l'estensione del procedimento semplificato di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ad alcuni interventi di lieve entità sugli immobili appartenenti a complessi di cose immobili, centri e nuclei storici sono contenute in una proposta di legge del deputato Vignali (Pdl).

Dal deputato Realacci (Pd) provengono tre distinte proposte di legge con le quali, rispettivamente, si intendono introdurre nell'ordinamento giuridico: norme per il contenimento dell'uso di suolo e la rigenerazione urbana; disposizioni per la tutela e la valorizzazione della bellezza nel paesaggio italiano, nell'ambiente e nella qualità architettonica e urbanistica; disposizioni concernenti la ricognizione e la demolizione degli immobili costruiti abusivamente, le sanzioni penali e i procedimenti di sanatoria, nonché disciplina dell'attività dell'Osservatorio nazionale sull'abusivismo edilizio.

Interventi straordinari e strategici per il rilancio dell'economia e la riqualificazione energetico-ambientale del patrimonio edilizio vengono sollecitati con una proposta di legge del deputato Pili (Pdl).

In tema di agevolazioni fiscali per sostenere l'accesso all'abitazione principale per i giovani e le giovani famiglie, i deputati Binetti e Buttiglione (ScI) hanno predisposto due distinte proposte di legge.

Il deputato Russo, del Gruppo parlamentare del Pdl, è il firmatario di due proposte di legge con le quali propugna l'intramissibilità dell'immobile abusivo all'erede e la tutela dei diritti patrimoniali derivanti dalla compravendita di beni immobili.

Sempre dal deputato Causi (Pd) proviene una proposta di legge per il contenimento del consumo del suolo e la rigenerazione urbana.

Disposizioni per l'estensione degli incentivi per il recupero del patrimonio edilizio alla manutenzione ordinaria di singole unità immobiliari e alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla riqualificazione energetica e alla sicurezza degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono previste in una proposta di legge dal deputato Fiano (Pd).

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'ambiente e al Ministro dello sviluppo economico, il deputato Realacci (Pd) chiede di sapere quali iniziative intenda adottare il Governo per rafforzare le politiche ambientali e per favorire l'edilizia di qualità ed energeticamente efficiente, attraverso interventi diretti alla riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare e se intendano dare effettiva stabilità al credito d'imposta del 55% previsto per il miglioramento energetico nonché per il consolidamento antisismico del patrimonio edilizio esistente.

Una mozione presentata da un folto gruppo di senatori del Gruppo del Pd (primo firmatario Cuomo) chiede di differire al 2014 l'entrata in vigore della Tares.

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 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 febbraio	2012 - febbraio	2013	1,8 % 1,350 %

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

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

Citazioni

John C. Calhoun

Disquisizione sul governo

Introduzione di
Luigi Marco Bassani

liberilibri

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).



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

Anno 23
Numero 4

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 4 aprile 2013

Il numero di marzo 2013
è stato postalizzato il 15.3.2013