Anno 23 - giugno 2013 - n. 6

Poste Italiane - Sped. a.p. - 70% - DCB Roma

CONFEDILIZIA notizie

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

- GOVERNO, INVERSIONE DI TENDENZA (pag. 2)
- Agevolazioni ristrutturazioni e risparmio energetico (2)
- LA PROGRESSIVITÀ C'È GIÀ, ECCOME ... (2)
- USO DIVERSO, URGE INTERVENIRE (3)
- LETTA, PATRIMONIALE? IO VOGLIO RIDURRE LE TASSE (7)
- Disagio sociale dei proprietari che affittano (7)
- Amministratore condominiale, durata dell'incarico (8)
- Attestati energetici, gli obblighi che scattano (9)
- La cedolare trascina le locazioni (11)
- Raccomandazione UE, Confedilizia precisa (11)

RIFORMA DEL CONDOMINIO

- PROBLEMI VARI (15, 16 e 18)
- ADEMPIMENTI IMMEDIATI PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO IN CARICA (23)

- IMMOBILI LOCATI, CONFRONTO ACCONTI IMU E ICI (20-21)
- Concordati in bianco, revisione avviata (22)

SE NON RIPARTE L'AFFITTO NON RIPARTE L'IMMOBILIARE

I dati sul mercato immobiliare fanno paura, specie in prospettiva, considerato che da sempre l'edilizia è un settore trainante. Ma l'investimento nella casa non riprenderà fintanto che non riprenderà il mercato dell'affitto, che oggi è praticamente in perdita. Un segnale di attenzione per questo mercato avrebbe certo un effetto di riguardo, a parte il fatto che concorrerebbe in modo primario a risolvere per molti il problema dell'abitazione, senza che alcuno debba rinunciare ad un posto di lavoro per la difficoltà di trovare casa.

Inversione di tendenza

Il Presidente Letta ha annunciato, nel suo discorso programmatico alle Camere, che occorre incentivare l'affitto. Salvatore Padula ha scritto su *24Ore* (30.4.'13) che il discorso è "un primo armistizio fra il Fisco e la casa". Noi, preferiamo credere che si tratti di un'inversione di tendenza, rispetto ad un periodo che ha considerato la casa alla stregua di un bancomat.

La nostra azione (a volte silenziosa, come da molti si capisce) è continuata incessante. Oggi, possiamo dire che – a sostenere certi principii – non siamo più soli. Luca Ricolfi, con l'onestà intellettuale che lo caratterizza, ha scritto (*La stampa,* 5.5.'13): "È capitato anche a me di sostenere la tesi che le imposte sul patrimonio siano fra le meno dannose ai fini della crescita, un'idea peraltro molto diffusa tra gli studiosi. Però, dopo aver osservato gli effetti del primo anno di super-imposta sulla casa, sono assai meno sicuro di quello che fino a qualche tempo fa mi pareva sicuro". "Un'imposta patrimoniale deve poter essere pagata dal reddito generato dall'attività patrimoniale colpita", hanno scritto Ernesto Longobardi e Alberto Zanardi (*24Ore,* 4.5.'13). Dal canto suo, l'ex ministro Vincenzo Visco ha sostenuto (*24Ore,* 16.5.'13) che, nell'ambito della riforma della fiscalità immobiliare, "sarebbe anche oppportuno valutare l'eliminazione completa dell'imponibilità in Irpef degli affitti".

La tassazione immobiliare – abbiamo detto, e diremo sempre – deve rispettare il principio costituzionale della capacità contributiva. Non è stato così nel provvedimento per la sospensione del pagamento della prima rata Imu, che pure abbiamo giudicato favorevolmente, anche quale ulteriore (flebile) segnale di attenzione alla casa. Non è stato così perché l'accidia romana ha portato anche il Governo Letta ad escludere dalla sospensione gli immobili in A1, A8 e A9. Al di là del modesto rilievo economico della questione, non abbiamo tollerato in silenzio che ci si sia rifatti ancora una volta (per individuare gli immobili arbitrariamente battezzati "di lusso") ad un classamento catastale che dà spesso una rapprsentazione desueta e contraddittoria della realtà. E la nostra campagna massiva (di cui hanno dato conto, con risalto, anche il *Corriere della sera* ed alcuni talk show) non è passata inosservata. "L'effettivo utilizzo di queste tipologie risulta diffuso in alcuni Comuni e del tutto o quasi assente per immobili aventi analoghe caratteristiche ubicati altrove", ha efficacemente sottolineato Raffaele Rizzardi (*24Ore,* 12.5.'13).

Mesi e mesi di dibattito, di incontri, di contatti, di dichiarazioni alle agenzie di stampa, di articoli sui giornali, non sono passati invano, nonostante i tempi difficili. I nostri argomenti hanno cominciato a fare breccia.

c.s.f.

ULTIMO MINUTO

Agevolazioni ristrutturazioni e risparmio energetico

Il Governo ha approvato un provvedimento – non ancora pubblicato in Gazzetta Ufficiale nel momento di chiudere il presente numero di *Confedilizia notizie* – che interviene, da un lato, sulle agevolazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico e, dall'altro, sugli obblighi in materia di certificazione energetica, argomento di cui trattiamo in altra parte di questo stesso numero del notiziario.

Quanto alle agevolazioni fiscali, anticipiamo che il Governo ha in particolare previsto la proroga fino al 31.12.'13 della possibilità di applicare la detrazione Irpef per gli interventi di recupero edilizio al 50% (rispetto alla misura ordinaria del 36%) e fino ad un ammontare complessivo di spesa di 96.000 euro (rispetto alla misura ordinaria di 48.000 euro), estendendo tale agevolazione all'acquisto di mobili finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto dell'intervento di ristrutturazione, entro un determinato limite di spesa. In ordine agli interventi per il risparmio energetico, invece, il provvedimento approvato prevede che per le spese documentate sostenute dall'1.7.'13 al 31.12.'13 (o – per le ristrutturazioni riguardanti l'intero edificio – fino al 30.6.'14), si applichi una detrazione Irpef/Ires pari al 65%.

Dei contenuti esatti delle misure varate si darà conto sui prossimi numeri del notiziario. Non appena il provvedimento sarà ufficiale, comunque, sarà fornita ogni opportuna informativa – anche in ordine alla loro entrata in vigore – alle Associazioni territoriali (pure con riferimento ai singoli interventi ammessi alle detrazioni), con le quali i soci sono invitati a prendere contatto.

Decreto-legge Tares/Imu ancora in Parlamento

È ancora all'esame del Parlamento – al momento di chiudere in tipografia il presente numero del notiziario – il decreto-legge n. 35/'13 contenente disposizioni in materia di Tares e di Imu.

Dei contenuti definitivi del provvedimento daremo conto sul prossimo numero del notiziario, anticipando alle Associazioni territoriali le disposizioni di immediata applicazione (variate nel corso dell'*iter* legislativo) relativamente alle due imposte.

L'Imu e la progressività

Nel corso di una trasmissione televisiva, Mario Sensini, giornalista del *Corriere della Sera*, ha affermato che l'Imu "la pagano fondamentalmente i ricchi".

Ne prendiamo atto, sia pure contestandolo. Ma siamo sicuri che le argomentazioni di Sensini, che vengono oggi avanzate per non abrogare questa imposta, verranno capovolte quando si tratterà di rimodulare l'Imu, sostenendosi che deve essere progressiva per essere più giusta. Il tutto, in spregio alla sua connotazione di imposta reale, che in quanto tale la migliore dottrina ritiene debba essere indifferente alla condizione personale del proprietario.

LA PROGRESSIVITÀ C'È GIÀ, ECCOME...

Per la forte progressività del nostro sistema fiscale, il 10 per cento della popolazione con redditi più elevati contribuisce per più del 50 per cento all'intero gettito delle imposte.

Lo ha scritto Alberto Bisin su *la Repubblica* (14.1.'13).

Confedilizia in TV

Diverse le trasmissioni televisive che hanno visto l'intervento della Confedilizia nelle ultime settimane. Il Presidente confederale ha partecipato a "La telefonata di Belpietro", su Canale 5, ed è stato inoltre ospite della trasmissione "Tg2 Insieme". Il Segretario generale ha partecipato a "Porta a Porta", "Uno Mattina" e "Tg5 Punto Notte".

Sul sito confederale sono visualizzabili le prime quattro trasmissioni citate.

Santacroce presidente della Suprema Corte

Giorgio Santacroce è il nuovo Primo Presidente della Corte di Cassazione.

All'alto magistrato, l'apprezzamento ed i migliori auguri della nostra Organizzazione.

Pansa nominato Capo della Polizia

Il prefetto Alessandro Pansa è il nuovo Capo della Polizia.

Complimenti dalla Confedilizia.

Rossi Direttore generale della Banca d'Italia

Salvatore Rossi è il nuovo Direttore generale della Banca d'Italia.

Con un vivo augurio, i sentiti rallegramenti della Confedilizia.

Deodato al DAGL della Presidenza

Carlo Deodato è stato nominato capo del Dipartimento Affari giuridici e legislativi della Presidenza del Consiglio.

Vivissimi complimenti dalla Confedilizia.

Benedini presidente del *Sole-24Ore*

Il Cav. Lav. Benito Benedini è stato eletto presidente del cda del *Sole-24Ore*.

Rinnnovati complimenti ed auguri.

Cerchiai confermato presidente Fonsai

Fabio Cerchiai è stato confermato alla presidenza della Fondiaria Sai Spa (Fonsai).

Gli giunga il vivissimo compiacimento della Confedilizia.

L'abitazione è "di lusso" anche se non in regola con le norme edilizie

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa" non si applicano – come noto – alle abitazioni "di lusso", per tali intendendosi quelle in possesso delle caratteristiche previste da uno specifico provvedimento normativo. E nel calcolo della superficie utile – ha stabilito la Corte di cassazione con la sentenza n. 12517 del 22.5.'13 – deve computarsi ogni volume a eccezione di quelli specificamente esclusi, "ancorché privi del requisito dell'abitabilità o della regolarità edilizia".

USO DIVERSO, URGE INTERVENIRE

A parte certi "mostri sacri" (come le normative del 1865, e meno male che resistono ancora...), è difficile trovare un'altra legge che disciplini un settore vitale e che resista immutata dal 1978 (l'epoca dell'equo canone!) come quella per lo locazioni ad uso diverso (immutata nel suo impianto fondamentale, appunto, da 35 anni). A proposito di questa legge, Mario Monti ne invocava una "liberalizzazione accelerata" già 15 anni fa (*Corsera* 18.1.'98), ma anche il suo Governo non vi ha messo mano. Intanto, però, Confindustria e Confcommercio continuano ad invocare come una panacea le liberalizzazioni (per gli altri).

Le nostre segnalazioni al Premier Monti, sono rimaste – come detto – inascoltate. Le abbiamo rinnovate, però, al Presidente del Consiglio in carica (e con fiducia). I fatti parlano da soli: la legge attuale protegge posizioni di rendita, impedisce il rinnovo degli esercizi e della conduzione degli stabilimenti, frustra la volontà di molti giovani di accedere alle attività imprenditoriali e professionali, crea lo sfitto. Anche qua, la medicina è la flessibilità.

PARLA BRUNETTA

"Si deve attivare una riforma della tassazione sugli immobili che preveda, oltre all'eliminazione dell'Imu sulla prima casa, la rimodulazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie catastali. E ancora, rimodulazione della tassazione sugli affitti e revisione della disciplina della Tares. Ma penso anche all'eliminazione di alcuni regimi di esenzione fiscale attualmente previsti per fondazioni bancarie, fondi immobiliari, casse rurali".

(da un'intervista dell'ex ministro Renato Brunetta, capogruppo Pdl alla Camera dei Deputati – *24Ore*, 2.6.'13)

LA LENTE DI INGRANDIMENTO

Autoriciclaggio

L'"autoriciclaggio" è la condotta di chi ricicla il profitto di un altro reato da lui stesso commesso. Si tratta di condotta non punita dal nostro ordinamento, mancando una specifica norma che si occupi di disciplinare la fattispecie.

Subbuteo

Il "subbuteo" è un gioco da tavolo nel quale, su un panno verde che riproduce un campo di calcio in miniatura, sono disposte sagome di giocatori, mosse con le dita da due avversari che simulano una partita di calcio. Se ne è ultimamente parlato perchè ne è un appassionato il Presidente Letta.

Patto di stabilità interno

Il Patto di stabilità interno – previsto, per la prima volta, dal collegato alla Legge Finanziaria 1999 (art. 28, l. n. 448/'98) – è un sistema di regole che pongono vincoli alla finanza delle Regioni e degli enti locali determinandone singolarmente gli obiettivi programmatici.

Giovani turchi

I "giovani turchi" erano gli appartenenti ad un movimento politico che sostenne istanze radicali di cambiamento e rinnovamento nell'Impero ottomano ad inizio Novecento. L'espressione fu utilizzata per la prima volta in Italia, negli anni cinquanta, per indicare un gruppo di giovani politici sardi appartenenti alla Democrazia cristiana. La stessa espressione è stata utilizzata, di recente, per indicare una delle correnti del Partito Democratico.

Comuni calabresi e riscossione

"I Comuni calabresi sono i peggiori d'Italia nella riscossione dei tributi". È quanto segnala *ItaliaOggi* del 20.4.'13, precisando che la percentuale è appena del 37,4%. Un dato "lontano anni luce non solo dalla media nazionale della capacità di riscossione locale pari al 71,4%, ma anche da quella delle restanti Regioni meridionali, che si attesta al 47,9%".

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall' 1/1/2013 al 31/12/2013 valori mensili in euro	
Portieri Lett. A1	1.029,33
Portieri Lett. A2	1.029,33
Portieri Lett. A3	1.128,03
Portieri Lett. A4	1.128,03
Portieri Lett. A5	1.029,33
Portieri Lett. A6	1.078,61
Portieri Lett. A7	1.078,61
Portieri Lett. A8	1.129,84
Portieri Lett. A9	1.129,84
Manutent. Special. Lett. B1	1.260,29
Manutent. Qualif. Lett. B2	1.198,23
Assistenti bagnanti Lett. B3	1.196,16
Manutent. spazi esterni Lett. B4	1.113,71
Lavascale Lett. B5	1.049,29
Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire.	
Lavoratori Lett. D1	1.194,93
Lavoratori Lett. D2, D3, D4	1.194,02
Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.	

Retribuzione conglobata in vigore dall' 1/1/2013 al 31/12/2013 valori mensili in euro	
Impiegati quadri Lett. C1	1.855,23
Impiegati Lett. C2	1.701,38
Impiegati concetto Lett. C3	1.490,17
Impiegati ordine Lett. C4	1.255,12
Impiegati ordine Lett. C4 - (al primo impiego - primi 12 mesi)	1.071,46

Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2013

Domeniche

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

Luglio	7	14	21	28	
Agosto	4	11	18	25	
Settembre	1	8	15	22	29
Ottobre	6	13	20	27	
Novembre	3	10	17	24	
Dicembre	1	8	15	22	29

Festività nazionali ed infrasettimanali

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

Luglio			
Agosto	15		
Settembre			
Ottobre			
Novembre	1		
Dicembre	8	25	26

Versamenti contributivi dall' 1/4/2008

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

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

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

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

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

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

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

Minimali giornalieri dall' 1/1/2013

Portieri	47,07
Lavascale	47,07

Minimale orario

Lavascale	7,06

Un esempio di buona amministrazione

"Più tasse o meno illuminazione?". Questo il titolo di un articolo di *ItaliaOggi*, datato 13.4.'13, nel quale si dà conto della meritoria iniziativa assunta dal sindaco di Santarcangelo di Romagna, il quale, "di fronte ai tagli delle rimesse statali", ha chiesto ai suoi concittadini se preferissero l'aumento delle imposte locali oppure la riduzione della luce pubblica (per la quale dall'ultimo bilancio risultavano essere stati spesi 500mila euro). La "stragrande maggioranza" ha optato per quest'ultima soluzione e così l'amministrazione ha deciso di tenere spenti, di sera, molti punti luce. Grazie a ciò, però, Santarcangelo "diventerà l'unico Comune italiano a impatto zero sulle imposte locali nel 2013".

CITES

COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Spiraglio per gli immobili degli italiani residenti all'estero

Il Governo ha accolto un ordine del giorno, presentato alla Camera dei deputati – primo firmatario il deputato Nissoli (Scelta civica per l'Italia) – con il quale si impegna, tra l'altro, a valutare l'opportunità di riconoscere, agli italiani residenti all'estero iscritti al registro Aire, le agevolazioni fiscali sul pagamento dell'Imu previste per l'abitazione principale, per gli immobili posseduti in Italia e non locati e, inoltre, a prevedere, in accordo con i Comuni, uno sconto sul pagamento della Tares.

UIPI 1923 UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

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

Tenlaw project

Il Dipartimento scienze socio-economiche ed umane della direzione ricerca ed innovazione della Commissione europea ha avviato un progetto di indagine volto ad analizzare le politiche abitative e la locazione in Europa (Tenlaw project).

Con tale iniziativa si intende esplorare, analizzare e confrontare la locazione privata del vecchio continente, muovendo all'inizio – come suggerito dall'Uipi – da elementi indicati come priorità fondamentali nel Programma di Stoccolma. Tra questi vi è il rispetto di tutti i diritti e le libertà, quindi anche il diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 17 della Carta dei diritti dell'Ue e dell'art. 1 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo. Il diritto di proprietà ha inoltre un significato autonomo e la Corte europea dei diritti dell'uomo lo interpreta nel senso di includere in tale diritto il reddito derivante dalla locazione.

Ai ricercatori è stato fatto rilevare che un pre-requisito essenziale, per definire le politiche abitative, è il rapporto equilibrato tra proprietario e inquilino. Ciò porta ad un principio di neutralità tra la proprietà dell'alloggio privato posto sul mercato delle locazioni e gli alloggi sociali. In tal modo si promuovono da parte dei privati alloggi a prezzi accessibili.

L'Uipi ritiene, ed è ciò che ha segnalato ai ricercatori, che sia essenziale, nel momento della stipula di un contratto di locazione, avere un equilibrio tra i diritti ed i doveri del proprietario e del conduttore e che, oltre alla tutela giuridica del conduttore medesimo, sia rilevante anche la garanzia, per il proprietario, di poter tornare in possesso del proprio bene. Ciò porterebbe all'introduzione nel mercato delle locazioni di un considerevole numero di immobili che garantirebbero, da una parte una migliore qualità degli alloggi e, dall'altra, canoni meno elevati. Si darà conto degli esiti della ricerca appena sarà conclusa.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Per la ruralità dell'immobile non rileva la categoria catastale

Il riconoscimento della ruralità di un immobile prescinde dalla classificazione catastale, salvo che si tratti di fabbricato accatastato nelle categorie A/1 e A/8, e discende invece dalla destinazione dello stesso immobile e dalla connessione con l'attività di coltivazione agricola svolta dal proprietario.

Questo il principio affermato dalla Commissione tributaria regionale del Lazio – con la sentenza n. 125/9/13 del 15.5.'13 – ai fini Ici (ma il discorso potrebbe essere riferito ora all'Imu), in esplicito contrasto con quanto stabilito dalla Cassazione a sezioni unite, che ha riconosciuto il caratteri di ruralità esclusivamente ai fabbricati di categoria A/6 per le unità abitative e D/10 per gli immobili strumentali.

FIAIP FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

In Italia è assente una politica nazionale per la casa

"Ci vogliono azioni shock per far ripartire l'immobiliare, serve una politica nazionale per la casa che consenta alle famiglie di pianificare nel nostro Paese i propri investimenti a medio-lungo termine. Oggi il mercato immobiliare vive una crisi segnata dagli errori commessi dal Governo Monti. Oltre a rivedere l'Imu, è necessario introdurre subito misure a sostegno del mercato delle locazioni e dei mutui per le giovani coppie. Per far ripartire l'economia serve una riforma complessiva sulla tassazione immobiliare che dia più ossigeno alle famiglie, soprattutto a quelle meno abbienti, accompagnata da una riforma della legge sulle locazioni".

Così il Presidente nazionale della Fiaip Paolo Righi nel corso della trasmissione di Rai 2 "Tg 2 Insieme", alla quale ha partecipato anche il Presidente Confederale.

Ccnl adeguato alla disciplina della successione di contratti a tempo determinato

Fiaip, Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil hanno stipulato un accordo sulla disciplina della successione dei contratti a termine che integra il Ccnl per i dipendenti da agenti immobiliari professionali, mandatari a titolo oneroso e mediatori creditizi.

L'accordo stabilisce che l'intervallo per la riassunzione a termine del lavoratore è fissato in 20 giorni nel caso di contratto di durata fino a 6 mesi e in 30 giorni, nel caso del contratto di durata superiore a 6 mesi, per tutte le fattispecie di legittima apposizione del termine.

Fiaip ricorda come i Contratti collettivi possano prevedere, come avvenuto in questo caso, termini ridotti rispetto a quelli previsti per legge.

Entro la fine del 2013 le parti prevedono di incontrarsi per verificare gli effetti dell'intesa e valutare eventuali variazioni allo stesso.

ASAGES

ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Deposito di archivi privati in Archivi di Stato

L'Asages ha stipulato con la Direzione generale per gli archivi del Ministero per i beni e le attività culturali un'importante Convenzione per la conservazione e valorizzazione degli archivi gentilizi. La Convenzione in parola offre ai proprietari uno strumento per favorire la conservazione, a titolo di comodato presso gli Archivi di Stato, dei fondi documentari di pregio dichiarati di interesse storico particolarmente importante.

L'Associazione degli archivi gentilizi e storici per diffondere la conoscenza di tale Convenzione ha – tra le altre cose – pubblicato un libro ("Archivi privati: come farli sopravvivere") che la illustra e lo ha poi inviato capillarmente sia ai propri associati sia alle Soprintendenze Archivistiche sia ai locali Archivi di Stato.

Coloro che fossero interessati alla Convenzione, possono chiedere alla Segreteria copia dell'anzidetto volume.

CONFCasalinghe

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Chiuso lo "Sportello telefonico" per i mutui

Con la conclusione a marzo dell'iniziativa di moratoria dei mutui dell'Abi, si è chiuso anche lo "Sportello telefonico" informativo di Confcasalinghe (cfr. *Cn* feb. '10).

Dalla sua attivazione, lo "Sportello" della Confcasalinghe ha ricevuto moltissime telefonate da parte di persone che chiedevano informazioni sulla sospensione dei mutui per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione principale.

Il cosiddetto Piano famiglie ha infatti suscitato molto interesse e la Confcasalinghe, rispondendo a tutti quelli che l'hanno interpellata in questi tre anni, è stata fiera di poter dare assistenza e aiuto a coloro che si trovavano in difficoltà.

CNR casa

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assegnazione – Riparto di giurisdizione – Controversia relativa al diniego di assegnazione dell'alloggio

In materia di edilizia economica e popolare pubblica, anche a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 133 del d.l.vo 2 luglio 2010 n.104 (codice del processo amministrativo), il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo e giudice ordinario trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della P.A. non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri e ricade, invece, nell'ambito di un rapporto paritetico soggetto alle regole del diritto privato. Ne consegue che sussiste la giurisdizione del giudice amministrativo sulla controversia avente per oggetto il diniego di assegnazione dell'alloggio anche quando vi sia un'ulteriore domanda di annullamento di un successivo decreto di rilascio di detto immobile, posto che la deliberazione su quest'ultima pretesa illegittimità è strettamente conseguenziale a quella sul menzionato diniego di assegnazione. • Cass. civ. sez. un., 8 marzo 2012, n.3623, Ciliani c. Ater Comune di Roma *(d.l.vo 2 luglio 2010, n.104, art. 133).* [RV621587].

Cessione di proprietà – Alloggio ceduto con riserva di proprietà – Pagamento dell'ultima rata

Con il pagamento dell'ultima rata di prezzo si verifica il trasferimento di proprietà dell'alloggio di edilizia popolare ed economica, già ceduto con riserva di proprietà all'originario assegnatario, poi deceduto, con la conseguenza che da parte degli eredi non è necessario alcuna manifestazione di volontà per l'acquisizione di tale diritto; mentre, solo nel caso di decesso dell'assegnatario prima della stipula del contratto di cessione, il subentro nel diritto "personalissimo" all'assegnazione non si verifica "iure hereditatis", essendo regolato dalle speciali disposizioni in materia. Cass. civ., sez. II, 8 maggio 2012, n.7005, D'Andrea L. c. D'Andrea M. ed altri *(l. 27 aprile 1962, n.231; d.p.r. 17 gennaio 1959, n.2, art. 1; d.p.r. 17 gennaio 1959, n.2, art. 10; d.p.r. 17 gennaio 1959, n.2, art. 15)* [RV622327].

Programmi di costruzione – Acquisizione di aree destinate ad edilizia abitativa – Assegnazione di somme a favore dei comuni

Ai sensi dell'art. 87 della legge della Provincia autonoma di Trento 6 luglio 1983, n. 16, il rendiconto finale di gestione dei finanziamenti per l'acquisizione di aree destinate ad edilizia abitativa, inviato dai comuni alla provincia unitamente al decreto di esproprio od al contratto di compravendita, liquida e rende esigibile quanto dovuto dal comune interessato e giustifica gli esborsi da quest'ultimo sostenuti con i fondi ricevuti in prestito per gli acquisti dei suoli, dando diritto alla creditrice di domandarne il rimborso dalla data della sua ricezione, e dovendo le somme erogate ai comuni essere rimborsate alla provincia comunque entro due anni dall'invio di detto rendiconto. Ne deriva che soltanto trascorsi due anni dall'invio del rendiconto finale decorre la prescrizione del credito di rimborso. • Cass. civ., sez. I, 22 marzo 2012, n. 4569, Comune di Isera c. Provincia Autonoma Trento ed altro *(c.c., art. 2935; l.p. Trento 8 luglio 1983, n. 16, art. 87)* [RV621570].

LA CONFEDILIZIA
NON È SOLTANTO UN SINDACATO

NON È SOLTANTO
UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA

NON È SOLTANTO
UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI

MA È QUESTO TUTT'INSIEME

Associazione Nazionale Bed&Breakfast e Affittacamere ANBBA

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

Assemblea annuale

Nel mese di maggio si è svolta l'assemblea ordinaria dei soci dell'Anbba.

All'assemblea – nel corso della quale sono stati affrontati molteplici temi di attualità – ha partecipato anche l'Assessore al turismo del comune di Roma, Gazzellone, che ha colto l'occasione per illustrare ai presenti il portale capitolino del turismo (www.turismoroma.it), nel quale è stata creata una speciale pagina web: Visit Roma. Tale pagina ha il pregio di "denunciare ed estromettere le strutture extralberghiere e non, non risultanti in regola" e così di dare piena visibilità a chi si comporta secondo legge.

La propria casa a servizio dell'ospitalità

La propria abitazione, se sufficientemente grande, può essere adibita a Bed and Breakfast (B&B), la formula di accoglienza extralberghiera che vede la famiglia trasformarsi in gestore di un'attività di accoglienza turistica.

La prima cosa da fare per chi vuole aprire e gestire un B&B è conoscere i requisiti minimi previsti dalla propria legge regionale di riferimento. Infatti, non vi sono regole valide in tutta Italia, ma al contrario, poiché è la Regione che ha la competenza a disciplinare tale attività extralberghiera, ogni territorio ha le proprie norme. Quindi è opportuno verificare la propria legge di riferimento e controllare in particolare se la Regione ha previsto la possibilità di svolgere tale attività in forma imprenditore oppure non imprenditoriale; se sono stati stabiliti limiti relativi al numero di stanze da utilizzare oppure relativi al numero massimo di giorni di apertura nonché tutte le varie procedure amministrative (tipo la presenza di una Scia per inizio attività) da espletare per esercitare tale attività e le altre prescrizioni che potrebbero essere state poste in tema di B&B.

Le vari leggi regionali che sono state emanate in materia, nonché aiuti e corsi utili per iniziare la gestione di un B&B nella propria abitazione, sono consultabili sul sito dell'Anbba (www.anbba.it).

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Taglio Imu e progressività

Agli inizi di maggio, la Domusconsumatori è intervenuta a sostegno del Codacons e di tutte le altre "voci" che sostenevano l'urgenza di intervenire con un taglio dell'Imu, lamentando la strumentalità della contrapposizione fra tassazione sulla casa e tassazione sul lavoro e sulle imprese. Le conseguenze positive di una forte riduzione dell'Imu (con le risorse che di conseguenza verrebbero a liberarsi) – ha evidenziato nell'occasione la Domusconsumatori – sarebbero immediate sulle famiglie e sui consumi, ma anche sulla crescita e sull'occupazione.

Quanto, poi, a coloro che invocano l'introduzione di elementi di progressività nell'Imu, Domusconsumatori ha sottolineato che la progressività – come chiarito nel tempo dalla Consulta in coerenza con quanto previsto dalla Costituzione – non può essere applicata a tributi, come l'Imu, che non sono diretto indice del reddito del contribuente.

ASSOTRUSTS

COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Soggettività passiva del trust

Il Bollettino tributario (n. 8/'13) pubblica una nota a sentenza di Edgardo Marco Bertolazzi Menchetti dal titolo "Soggettività passiva del trust ai fini dell'Ici e applicabilità di alcune agevolazioni".

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: entro il 10 luglio il versamento dei contributi Inps

Scade mercoledì 10.7.'13 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al secondo trimestre 2013. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Tabelle contributi lavoratori domestici: anno 2013

Rapporti di lavoro a tempo indeterminato

Retribuzione oraria effettiva e Contributi di assistenza contrattuale	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF * (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata fino a 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 7,77	1,37 (0,35)	1,38 (0,35)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 7,77 fino a € 9,47	1,55 (0,39)	1,56 (0,39)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 9,47	1,89 (0,47)	1,90 (0,47)
Rapporto di lavoro di durata superiore a 24 ore settimanali**:	1,00 (0,25)	1,00 (0,25)
Per tutti i rapporti di lavoro indipendentemente dalla loro durata:		
- Contributo di assistenza contrattuale (cod. F2)***	0,03 (0,01)	0,03 (0,01)

Rapporti di lavoro a tempo determinato

Retribuzione oraria effettiva e Contributi di assistenza contrattuale	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF * (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata fino a 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 7,77	1,47 (0,35)	1,48 (0,35)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 7,77 fino a € 9,47	1,66 (0,39)	1,67 (0,39)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 9,47	2,02 (0,47)	2,03 (0,47)
Rapporto di lavoro di durata superiore a 24 ore settimanali**:	1,07 (0,25)	1,07 (0,25)
Per tutti i rapporti di lavoro indipendentemente dalla loro durata:		
- Contributo di assistenza contrattuale (cod. F2)***	0,03 (0,01)	0,03 (0,01)

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

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

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

A PROPOSITO DEL NUOVO CATASTO...

L'algoritmo? Buono a tutto...

Sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* abbiamo parlato di Al-Khwarithmi, il matematico vissuto a Bagdad 800 anni dopo Cristo, considerato il padre dell'algebra e, in particolare, di quel procedimento sistematico di calcolo che da lui ha preso il nome di "algoritmo".

Ci occupiamo adesso dell'utilizzo che oggigiorno viene fatto di tale procedimento e, a tal fine, si rivela molto utile quanto, negli ultimi tempi, è stato scritto dalla stampa in proposito. Si scopre, così, che l'algoritmo è utilizzato, fra l'altro, per prevedere i terremoti (*La Stampa* 7.4.'13); per la scelta del partner (*Panorama* 31.10.'12); per calcolare quanto si è popolari sul web (*la Repubblica* 4.11.'12); per garantire "la stabilità del matrimonio" (*Il Foglio* 22.10.'12); per assumere il "lavoratore perfetto" (*Il Mondo* 10.5.'12); per calcolare la frequenza d'uso, nei libri digitalizzati, di una parola nell'arco di un determinato periodo di tempo (*la Repubblica* 4.12.'12); per "accoppiare" pazienti in attesa di organi e donatori, nonché per stabilire il miglior corso universitario per un giovane (*Il Sole 24Ore* 28.10.'12); per "inventare slogan partendo da frasi famose" (il che, peraltro, ha portato, poco tempo fa, alla messa in vendita su Internet di una maglietta, poi subito ritirata, con la scritta "Stai calmo e stupra un sacco", vergognosa riformulazione dello slogan "Stai calmo e vai avanti", ideato dal governo di Londra durante la Seconda guerra mondiale) (*Corriereconomia* 18.3.'13); per indovinare "orientamento sessuale, preferenze, stili di vita, religione" di chi frequenta i social network (*Panorama* 27.3.'13); per prevedere, addirittura, i reati (*la Repubblica* 16.4.'13).

Aggiungiamo solo – ma i nostri lettori già lo sanno (cf. *Cn* 10/'12, fra l'altro) – che ora si vorrebbe fare con gli algoritmi anche il nuovo Catasto. Nei tempi seri, si procedeva con verifiche della redditività degli immobili sul territorio. Ora, niente verifiche: la redditività si indovinerà (perchè di questo si tratta) con gli algoritmi... . Questo, almeno, era il progetto del governo Monti e che gli italiani sperano – per la serietà stessa della P.A. – che venga abbandonato.

PAROLA DI LUPI

Io vorrei affermare il concetto di sostituzione edilizia: demolizioni e ricostruzione, con vincoli virtuosi, senza consumo di suolo.

Maurizio Lupi
Ministro Infrastrutture
24Ore, 2.6.'13

LOTTA CONTINUA

Sfitto involontario, lettera a *L'Unità*

Apprezziamo l'articolo dell'on. Antonio Misiani, comparso oggi sul quotidiano, nella parte in cui si sottolinea che gli aumenti del Fisco a carico della proprietà rischiano di riflettersi sui canoni di locazione.

Non possiamo peraltro concordare sulla proposta di appesantimento dell'imposizione sulle abitazioni sfitte. Le città sono tutte piene di cartelli "affittasi" e, per lo più, siamo in presenza di sfitto involontario.

dott.ssa Alessandra Egidi
Ufficio Stampa Confedilizia

Imu e immobili di lusso, lettera a *24Ore*

Nell'articolo sull'«IMU, rata sospesa per 20 milioni di case» (pag. 9 di *24Ore* del 4.5.'13) s'è scritto che si discute – a proposito della sospensione della rata di giugno dell'imposta – sul "destino degli immobili di lusso (categorie catastali A1, A8 e A9), cioè di quelle «ville e castelli» entrati nel 2008 nel dibattito sull'Ici". Vorrei sottolineare che le unità A1 non sono gli immobili "di lusso" di cui all'apposito D.M., ma unità "signorili" (così definite dal Catasto e come correttamente riportato solo nel riquadro a corredo del precitato articolo); in totale, 36.154 unità in tutta Italia, che – per l'impianto (sostanzialmente comunale) del Catasto – sono ripartite sul territorio in modo assolutamente disparato (e conseguentemente fiscalmente ingiusto), con diverse città capoluogo che non hanno alcun immobile accatastato in A1 e altre che ne hanno una, dieci, cento, mille, diecimila o diecimilacinquecento.... Quanto poi alle "ville e castelli", tutti sanno che, forse, alcuni di questi immobili potranno anche (esteriormente) essere giudicati "di lusso", ma che – in realtà e salvo rare eccezioni – essi rappresentano un costo di assoluto riguardo.

dott.ssa Alessandra Egidi
Ufficio Stampa Confedilizia

LOCAZIONI IN PILLOLE

Canone del contratto agevolato

I canoni di locazione nei contratti agevolati (art. 2, c. 3, l. 431/'98) sono stabiliti da locatore e conduttore all'interno di fasce fissate negli Accordi territoriali fra organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini. Come fare nel caso manchi o non sia aggiornato l'Accordo locale? Lo prevede il d.m. Economia-Infrastrutture 14.7.'04, cosiddetto sostitutivo, perché appunto sostituisce l'Accordo mancante.

Se fosse stato stipulato un Accordo in applicazione del d.m. 5.3.1999, si prendono le fasce ivi stabilite e si aggiornano sulla base dell'intera variazione dell'indice Istat fra il mese successivo la data di sottoscrizione dell'Accordo e il mese antecedente la stipula del contratto. Qualora, invece, non fosse stato stipulato alcun Accordo, si fa riferimento a un Accordo, sottoscritto sulla base del d.m. 30.12.2002, relativo a un Comune demograficamente omogeneo, di minor distanza territoriale, anche situato in altra Regione.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Dichiarazioni a verbale

Che cosa deve contenere il verbale delle assemblee condominiali, per quanto riguarda gli interventi dei condòmini? Il nuovo condominio ne tratta nell'art. 1130, num. 7, del codice civile, come riscritto. Il nuovo testo chiarisce che il verbale deve comprendere, oltre le deliberazioni, anche "le brevi dichiarazioni dei condòmini che ne fanno richiesta". È pertanto diritto del condòmino chiedere che si tenga nota del proprio intervento, con il limite della stringatezza. Mancando la specifica richiesta di singoli condòmini, è quindi da ritenersi che non sia indispensabile riportare contenuti dei vari interventi.

CONFEDILIZIA notizie

informa su tutte le novità che interessano

Dichiarazioni 2013. Le novità del 730 di quest'anno

Con l'immobile non locato aumentano gli sconti fiscali

da *24Ore*, 20.4.'13

Il titolo sopra riportato potrebbe trarre in inganno. Nell'articolo relativo viene infatti segnalato il caso di quei soggetti che, proprietari di immobili non utilizzati come abitazione principale né locati, fino al 2011 non potevano risultare a carico di altri contribuenti (la moglie nei confronti del marito, ad esempio) perché superavano il previsto limite di reddito di 2.840,51 euro. E lo superavano in virtù del reddito figurativo – costituito dalla rendita catastale aumentata di un terzo – di cui risultavano titolari ai fini Irpef. Essi, spiega l'articolo, con l'introduzione dell'Imu e la contemporanea esclusione dall'Irpef degli immobili non locati, non risultano più titolari di reddito e possono quindi essere considerati fiscalmente a carico.

Anzitutto, va rilevato – dal punto di vista terminologico – che quelle che nel titolo vengono definite "sconti" non sono altro che le detrazioni per carichi di famiglia, da sempre in vigore nel nostro sistema tributario per venire incontro alle esigenze dei nuclei familiari composti da soggetti privi di reddito.

Ma poi c'è una questione sostanziale da mettere in evidenza. Come detto, nel caso descritto, la moglie (per restare all'esempio) era proprietaria di un immobile, non locato, sul quale – oltre a pagare l'Ici – doveva versare l'Irpef su un reddito figurativo, "virtuale" (la rendita catastale maggiorata). E ciò impediva al marito di considerare "a carico" la moglie, pur essendo quest'ultima priva di qualsiasi reddito.

La fattispecie descritta fa emergere una questione annosa. Quella data dalla diffusa abitudine di assimilare nella dizione di immobili "non locati" due fattispecie completamente diverse fra loro: le case di villeggiatura e il sempre più dilagante fenomeno dello sfitto involontario, dato da quegli immobili destinati alla locazione che i proprietari – la moglie del caso decritto, ad esempio – non riescono ad affittare perché non trovano inquilini disponibili.

LETTA, *PATRIMONIALE*? IO VOGLIO PENSARE A RIDURRE TASSE

(ANSA) - TRENTO, 1 GIU - "Credo ci sia bisogno di strumenti di solidarieta', ma vorrei si ragionasse con la prospettiva che prima o poi in Italia si potranno ridurre le tasse". Cosi' il premier, Enrico Letta, rispondendo alla domanda sulla possibilita' di una ***patrimoniale***, al Festival dell'Economia di Trento. (ANSA).

TOM-XDO/FLO
01-GIU-13 16:30 NNNN

SFRATTI: CONFEDILIZIA, I DATI DEL MINISTERO DOCUMENTANO IL DISAGIO SOCIALE DEI PROPRIETARI CHE AFFITTANO

La Confedilizia ha reso noti – sulla base dei dati forniti dal Ministero dell'interno – i numeri relativi agli sfratti concernenti il 2012.

Gli sfratti eseguiti sono diminuiti del 3,3 per cento rispetto al 2011, mentre le richieste di esecuzione sono diminuite del 2,43 per cento rispetto al 2011.

In diminuzione, nel 2012, anche il numero di provvedimenti esecutivi di sfratto per finita locazione: -5,61 per cento nei capoluoghi e -25,84 per cento negli altri Comuni.

In generale, i provvedimenti esecutivi di sfratto sono invece aumentati del 6,18 per cento rispetto al 2011. Nell'ambito degli stessi, infatti, figurano due tipologie di sfratti per i quali i provvedimenti sono aumentati: quelli per morosità relativi ai capoluoghi (+18,82 per cento) e quelli per necessità del locatore (+60,66 per cento nei capoluoghi e +23,65 per cento negli altri Comuni). In diminuzione, invece, i provvedimenti di sfratto per morosità nei Comuni non capoluogo: -1,36 per cento.

Il Presidente confederale ha così dichiarato alle agenzie di stampa: "I dati sugli sfratti comunicati dal Ministero confermano una situazione preoccupante. Per le morosità in aumento degli inquilini (come, d'altra parte, dei condòmini) ma, in ispecie, per l'inedito aumento esponenziale e continuo degli sfratti per necessità del locatore. Un dato che documenta il disagio sociale della categoria e la mancanza di liquidità e di mezzi in genere per pagare tasse smodate, con conseguente necessità di liberare gli immobili per venderli".

La durata dell'incarico dell'amministratore condominiale

La riforma del condominio, in vigore dal prossimo 18 giugno, è intervenuta anche sulla disposizione che si occupa di disciplinare la durata dell'incarico dell'amministratore. L'art. 1129 c.c. prevede adesso infatti, al primo periodo del decimo comma, che "l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata".

Il testo previgente dell'art. 1129, si limitava a fissare invece, com'è noto, in un anno la durata dell'incarico in questione, nulla disponendo in ordine ad un'eventuale rinnovo.

Ciò posto, viene dunque da interrogarsi sul significato di questa nuova formulazione.

Al riguardo, occorre, anzitutto, osservare come l'interpretazione letterale del dato normativo ("l'incarico di amministratore ha durata di un anno") non possa che condurre alla conclusione che la riforma abbia confermato in un anno la durata (certa) del mandato di amministratore. Questo salvo – beninteso – rinnovo (tacito). Salvo, cioè, che i condòmini non provvedano tempestivamente a stabilire in assemblea (eventualmente convocata da, o a richiesta di, due di essi, ex art. 66, primo comma, disp. att. c.c.) e a comunicare formalmente all'amministratore (che, in ogni caso, potrà anche prenderne formalmente atto – quindi a verbale – in sede di riunione condominiale) , il "diniego di rinnovazione" dell'incarico (mutuando l'espressione dalla normativa delle locazioni).

Alla suddetta conclusione porta, del resto, anche l'andamento dei lavori parlamentari che hanno accompagnato la nascita della disposizione che ci occupa: in prima lettura il Senato aveva, infatti, innalzato a due anni la durata dell'incarico in parola, sicché l'odierna formulazione si pone, evidentemente, come una soluzione di compromesso fra chi avrebbe preferito una durata biennale e chi voleva, al contrario, mantenerne una annuale.

Sostenere altro, come ad esempio il fatto che dopo la riforma, in mancanza di espressa richiesta di revoca, l'amministratore prosegue nel suo incarico, di anno in anno, non trova, quindi, alcun riscontro né nel testo di legge né nella genesi della norma. Tanto più che l'istituto della revoca, ove non esercitato in presenza di giusta causa, esporrebbe il condominio ad eventuali richieste di risarcimento.

Chiarito questo importante aspetto circa la durata dell'incarico dell'amministratore – e rinviando per tutto ciò che riguarda il "diniego di rinnovo" a quanto in proposito osservato su *Confedilizia notizie* di aprile 2013 – resta da affrontare, adesso, la questione di che cosa si verifichi al termine del secondo anno, allorché cioè l'assemblea non abbia esercitato il predetto diniego e l'incarico si sia, di conseguenza, rinnovato tacitamente per un altro anno.

La risposta si rinviene – come in passato – nell'art. 1135, primo comma, n. 1, c.c., dove è previsto che l'assemblea provvede alla "conferma" dell'amministratore dopo, evidentemente, il rinnovo tacito. Ove così avvenga (e a tal fine – come chiarito dalla prevalente giurisprudenza con riguardo alla disciplina previgente – occorrerà lo stesso *quorum* utile per decidere sulla nomina o sulla revoca: cfr. Cass. sent. n. 71 del 5.1.'80, e Cass. sent. 4269 del 4.5.'94), allora, scatterà nuovamente un incarico della durata di un anno rinnovabile (tacitamente) per un altro anno. Ciò che accadrà, ovviamente, anche nel caso in cui l'assemblea decida di non confermare il vecchio amministratore e di sceglierne uno nuovo. In entrambi casi, comunque, l'amministratore, nuovo o confermato, dovrà comunicare i propri dati anagrafici e le altre informazioni di cui all'art. 1129, secondo comma, c.c., nonché specificare analiticamente, ai sensi del quattordicesimo comma del medesimo art. 1129 c.c., l'importo del compenso richiesto.

In ipotesi di inerzia dell'assemblea, o nel caso in cui non si raggiungano le maggioranze necessarie per deliberare in punto, non potranno che trovare applicazione, infine, i consolidati principi espressi dalla giurisprudenza per casi del genere: l'amministratore continuerà ad esercitare tutti i poteri attribuitigli dall'ordinamento "attinenti alla vita normale ed ordinaria del condominio, fino a quando non sia stato sostituito con la nomina di altro amministratore" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 3588 del 25.3.'93), e avrà diritto alla corresponsione del compenso già pattuito, proporzionato al tempo della *prorogatio* (cfr. Cass. sent. n. 2214 del 14.6.'76).

Il virus-tasse favorisce il declino

di **Paolo Savona**

Se il Governo pensa di allentare i vincoli alla crescita sostituendo una tassa con un'altra siamo al Monti bis, anche perché la storia economica ci dice, come accaduto per l'Imu, che sarà studiata dall'amministrazione statale per avere un gettito maggiore. Significa che il "virus delle tasse" per risolvere i problemi, ignorando che invece li complicano, ha colpito anche persone serie come quelle che si sono meritevolmente incaricate di portare fuori il Paese dal lento degrado in cui va scivolando.

da *24Ore*, 5.'13

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

CONDOMINIO

Infrazioni al regolamento e relativa sanzione

Il nuovo testo dell'art. 70 disp. att. c.c., prevede, al primo periodo, che "per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800". La stessa norma aggiunge, poi, al secondo periodo, che "la somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie".

Rispetto alla formulazione previgente il legislatore della riforma ha quindi adeguato il valore della sanzione (che poteva arrivare sino alla cifra irrisoria di 0,052 euro) e previsto una maggiorazione della stessa in caso di recidiva: per il resto nulla ha innovato. Rimangono, così, aperti i problemi posti dal testo precedente, tra i quali, in particolare, se spetti all'amministratore o all'assemblea irrogare concretamente detta sanzione.

Sul punto non risulta che la giurisprudenza di legittimità si sia pronunciata. Si è espressa, invece, la dottrina che, trattando di questa specifica questione con riguardo alla vecchia dizione della norma in parola, ha osservato che – in difetto di diversa disposizione contenuta nel regolamento – "l'irrogazione della sanzione pecuniaria è di competenza dell'assemblea", non potendo tale compito farsi rientrare "nella mera esecuzione del regolamento di condominio", cui, ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 1, c.c., deve provvedere l'amministratore (cfr. R. Triola, *Il condominio*, Giuffré editore, 362, 2007).

Il medesimo concetto si trova espresso anche fra i commenti alla nuova disciplina, laddove, in particolare, si sostiene che – sempre salve differenti disposizioni del regolamento di condominio – "l'organo deputato alla concreta irrogazione delle sanzioni e alla quantificazione della stesse è l'assemblea", contro le cui deliberazioni al proposito potrà ricorrersi così ex art. 1137 c.c. (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed.: La Tribuna, 234, 2013, e, nello stesso senso, cfr., ancora, R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giampichelli editore, 465, 2013).

Si tratta di una tesi senz'altro da condividere, che ha, peraltro, il duplice effetto, da un lato, di valorizzare il ruolo dell'assemblea come organo decisionale del condominio (in linea, all'evidenza, con l'impianto codicistico); dall'altro, di non esporre l'amministratore (in particolare, a causa della graduazione della sanzione prevista dalla norma) al rischio di essere coinvolto in azioni giudiziarie avviate da condòmini che si ritenessero ingiustamente sanzionati.

Proprio in ragione di quanto precede, è bene allora che, anche quando si decidesse, in sede assembleare, di affidare all'amministratore il compito di irrogare la sanzione di cui trattasi, ciò avvenga fissando, al contempo, precisi criteri: l'amministratore, così, non sarà messo in difficoltà e l'assemblea manterrà il potere decisionale che le compete.

IMU, IMPOSTA STRAMPALATA, CHE PER LA PRIMA CASA SI BASA SULL'OTTOCENTESCA TEORIA DEL REDDITO FIGURATIVO

L'Imu è un'imposta strampalata e va sostenuto chi crede necessario il suo superamento. A nessuno sfugge l'assurdità di un'imposta che colpisce indiscriminatamente gli immobili affittati ed anche gli inagibili o quelli che non producono alcun reddito. Un'imposta che, per la prima casa, si basa sull'ottocentesca teoria del reddito figurativo, non è evidentemente al passo con tempi nei quali i proprietari di prima casa superano, come in Italia, l'80 per cento della popolazione.

Il male delle provvidenze

Vi sono alcune idee madri, alle quali, pur nel tanto scrivere per motivi occasionali e sotto l'impressione di circostanze variabili di giorno in giorno, mi avvedo, con un certo perdonabile compiacimento intimo, di essere rimasto fedele: lo scetticismo invincibile, anzi quasi la ripugnanza fisica, per le provvidenze che vengono dal di fuori, per il benessere voluto procurare agli operai con leggi, con regolamenti, col collettivismo, col paternalismo, con l'intermediazione degli sfaccendati politici pronti a risolvere i conflitti con l'arbitrato, con la competenza, con la divisione del tanto a metà; e la simpatia viva per gli sforzi di coloro i quali vogliono elevarsi da sé e, in questo sforzo, lottano, cadono, si rialzano, imparando a proprie spese a vincere ed a perfezionarsi.

Luigi Einaudi

ATTESTATO ENERGETICO, GLI OBBLIGHI CHE SCATTANO

- Durante le trattative (di compravendita o di locazione) venditori e locatori dovranno «rendere disponibile» al potenziale acquirente o al nuovo conduttore l'«attestato di prestazione energetica» (che ha validità temporale massima di 10 anni, a partire dal suo rilascio)
- In caso di vendita, l'attestato dovrà essere consegnato all'acquirente
- In caso di locazione, l'attestato dovrà essere consegnato al conduttore
- In caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o il conduttore dovrà fornire «evidenza» della futura prestazione energetica dell'edificio e produrre l'attestato di prestazione energetica congiuntamente alla dichiarazione di fine lavori
- Nei contratti di vendita o nei nuovi contratti di locazione dovrà essere inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici
- Nel caso di offerta di vendita o di locazione, i relativi annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali dovranno riportare l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente
- In caso di vendita, il proprietario che viola l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro
- In caso di nuovo contratto di locazione, il proprietario che viola l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1.800 euro
- In caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione, «il responsabile dell'annuncio» è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro

Documento redatto sulla base del testo di decreto-legge come entrato in Consiglio dei ministri
Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi

CONFEDILIZIA, GLI ATTESTATI ENERGETICI CARTACEI COSTERANNO AI LOCATORI QUASI TRE MILIARDI

Il decreto-legge approvato dal Consiglio dei Ministri prevede che l'attestato energetico dovrà essere prodotto per ogni nuovo contratto di locazione. Calcoliamo che tale adeguamento cartaceo imposto all'Italia dall'UE costerà ai locatori, per oneri ai professionisti, fra i 2 miliardi e mezzo e i 3 miliardi di euro. Temiamo che, anche nella totale mancanza di ogni segnale in contrario, questa nuova misura possa avere un effetto psicologico devastante e contribuire a ridurre ulteriormente la locazione, già al lumicino.

L'ANALISI

Dalla babele del Titolo V decentramento da rifare

di **Massimo Bordignon**

da *24Ore*, 25.5.'13

In settimana il via libera al Dl sul rinvio dei pagamenti per la prima casa, in attesa del riordino complessivo

I nodi dell'Imu sul tavolo del Governo

Dagli immobili in affitto all'agricoltura, i quattro dossier per rivedere l'imposta

da *24Ore*, 13.5.'13

Libertà informatrice

La mia tesi torna dunque sempre al medesimo punto: l'idea della libertà vive, sì, indipendente da quella norma pratica contingente che si chiamò liberismo economico; ma non si attua, non informa di sé la vita dei molti e dei più se non quando gli uomini, per la stessa ragione per cui vollero essere moralmente liberi, siano riusciti a creare tipi di organizzazione eonomica adatti a quella vita libera.

Luigi Einaudi

CONDOMINIO

Termini per la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea

Ai sensi dell'art. 66, terzo comma, primo periodo, disp. att. c.c. "l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione".

Ciò posto, interessa, in questa sede, soffermarsi sul fatto se i "cinque giorni" di cui sopra debbano intendersi liberi o meno: se, cioè, dal calcolo vadano o no espunti il giorno della convocazione e quello della ricezione dell'avviso.

Premesso che si tratta di un argomento sul quale si discute da tempo, dato che anche il testo previgente del citato art. 66 nulla diceva in proposito, si segnala – a livello di giurisprudenza di legittimità – una lontana sentenza della Cassazione, la n. 955 del 27.3.'69, nella quale si afferma che il giorno di recezione dell'avviso, ai fini del computo del termine di cui trattasi, deve essere calcolato e che, pertanto, si tratta di giorni "non liberi". In dottrina, al contrario, è stato sostenuto che si tratta di "giorni liberi" (cfr. fra gli altri, F. TAMBORRINO, *Come si amministra un condominio*, Ed.: Il Sole 24Ore, 216, 2004).

Essendo, all'evidenza, la situazione incerta e dibattuta (con alterne vicende a livello di giurisprudenza di merito), si comprende bene perché i maggiori testi di commento, sia alla nuova sia alla vecchia disciplina, si incentrino nel dire che debbano essere giorni liberi: si evita, così, di coinvolgere gli amministratori in situazioni che potrebbero sfociare, sul piano pratico, in diatribe giudiziarie dall'esito incerto.

In conclusione, per tranquillità, e in attesa che si pronunci nuovamente la Cassazione, appare consigliabile considerare senz'altro "liberi" i cinque giorni in parola.

GIURISPRUDENZA CASA

Opere interne e ristrutturazione

"Le cosiddette «opere interne» non sono più previste nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come categoria autonoma di intervento edilizio sugli edifici esistenti, e rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia quando comportino aumento di unità immobiliari o modifiche dei volumi, dei prospetti e delle superfici ovvero mutamento di destinazione d'uso". Lo ha stabilito la Cassazione penale con sentenza del 21.12.2011 n. 47438 (inedita) in una fattispecie relativa alla realizzazione di un soppalco all'interno di un'unità immobiliare nella quale la Corte ha affermato che per la sua esecuzione è necessario il permesso di costruire o, in alternativa, la denuncia di inizio attività.

Colonna condominiale e scarichi

"In tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1117, terzo comma, cod. civ., la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condòmini si estende – ha detto la Cassazione nella sentenza n. 778/'12, inedita – fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella colonna verticale, all'altezza di ciascun piano dell'edificio. Ne consegue – ha proseguito la Cassazione – che la parte della colonna di scarico che, all'altezza dei singoli piani dell'edificio condominiale, funge da raccordo tra tale colonna e lo scarico dei singoli appartamenti (braga) va qualificato come bene condominiale, proprio in relazione alla sua funzione e in quanto strutturalmente collegata al tratto verticale dello scarico, del quale costituisce parte essenziale".

Documentazione amministratore, sua consegna

"Il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e, pertanto, l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condòmini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando, invece, all'assemblea dei condòmini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore". Così ha stabilito la Cassazione nella sentenza (inedita) n. 8498/'12, valida anche dopo la recente riforma del condominio. In applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto che la sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore quand'era già immesso nell'esercizio delle sue funzioni, non integrasse una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata.

Pagamenti tardivi del canone e locatore

"La tolleranza del locatore nel ricevere il canone oltre il termine stabilito rende inoperante la clausola risolutiva espressa prevista in un contratto di locazione, la quale riprende la sua efficacia se il creditore, che non intende rinunciare ad avvalersene, provveda, con una nuova manifestazione di volontà, a richiamare il debitore all'esatto adempimento delle sue obbligazioni. Tuttavia, non può essere imposto al locatore, in applicazione del generale principio di buona fede nell'esecuzione del contratto e del divieto dell'abuso del processo, di agire in giudizio avverso ciascuno dei singoli analoghi inadempimenti, al fine di escludere una sua condotta di tolleranza".

Rovina di immobili

"L'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 cod. civ., può essere esercitata non solo dal committente contro l'appaltatore, ma anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità, allorchè lo stesso venditore abbia assunto, nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti, una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera, e sempre che si tratti di gravi difetti, i quali, al di fuori dell'ipotesi di rovina o di evidente pericolo di rovina, pur senza influire sulla stabilità dell'edificio, pregiudichino o menomino in modo rilevante il normale godimento, la funzionalità o l'abitabilità del medesimo". Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la Cassazione (sent. n. 2238/'12, inedita) ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva omesso di inquadrare tra i gravi difetti, di cui all'art. 1669 cod. civ., le deficienze costruttive, imputabili al venditore-appaltatore, consistenti nel cedimento della pavimentazione interna ed esterna, della rampa di scala e del muro di recinzione.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

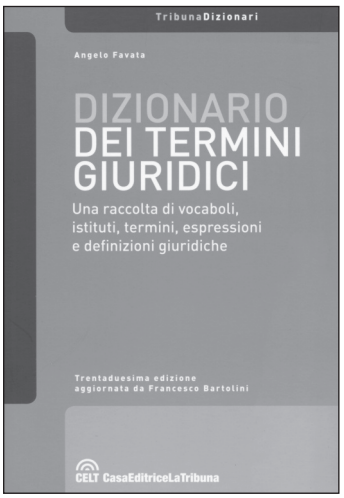
Così l'Imu ha sottratto 17 miliardi al Paese È l'ora di eliminarla

Articolo su *il Giornale* del 13.5.'13 nel quale vengono anche ripresi dati diffusi dalla Confedilizia.

SEGNALIAMO

Preziosa pubblicazione dell'Associazione Provinciale Proprietà Edilizia di Bergamo. Reca anche un articolo del Presidente confederale

La copertina del "Quaderno" di *Consulente immobiliare* sul tema di cui al titolo, curato da Ivan Meo, Marta Jerovante ed Angelo e Alfredo Pesce



Importante pubblicazione – di Angelo Favata – sui termini giuridici. Curate sono le voci su condominio e locazione e, comunque, sugli istituti dei nostri Codici riguardanti l'immobiliare

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Comuni, IMU e aree fabbricabili

L'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina la potestà regolamentare generale delle Province e dei Comuni. L'articolo 59 dello stesso provvedimento disciplina la potestà regolamentare in materia di Ici. Tale articolo stabilisce tra l'altro, che – con regolamento adottato a norma del citato art. 52 – i Comuni possono «determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia sta versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso».

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

Se da tale eliminazione potrebbe farsi discendere l'inapplicabilità all'Imu dell'art. 59, deve tuttavia segnalarsi quanto osservato dal ministero delle Finanze nella circolare n. 296/E, secondo la quale «l'interpretazione del combinato disposto dell'articolo 52, comma 1, e dell'articolo 59 del decreto legislativo n. 446/1997, si ritiene che non possa condurre ad un restringimento del potere regolamentare in materia di Ici, rispetto al potere regolamentare di carattere generale».

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

**Presidente di Confedilizia*

da *il Giornale*, 12.5.'13

LA CEDOLARE TRASCINA LE LOCAZIONI

Dati a sorpresa, in Parlamento. La locazione si sta spegnendo sotto il peso di una tassazione che le ha tolto ogni redditività ma, nonostante questo, i contratti di locazione sono in incessante aumento considerato l'ultimo triennio, al punto che – rispetto al 2010 – le locazioni sono cresciute del 7 per cento nel 2011 e del 15 per cento nel 2012. La cedolare secca, insomma, trascina le locazioni.

I dati – resi pubblici dalla Confedilizia – sono contenuti in una nota del Ministero dell'economia e delle finanze con la quale è stata data risposta ad una interrogazione parlamentare in materia.

Nel 2010 – si rileva dalla nota ministeriale – sono stati registrati 1.252.398 contratti di locazione ad uso abitativo. Nel 2011 – anno nel corso del quale è stata introdotta la cedolare – i contratti di locazione registrati sono stati quasi centomila in più, attestandosi sulla cifra di 1.346.793. Nel 2012, il numero dei contratti di locazione registrati è ulteriormente aumentato, portandosi a 1.445.296 (quasi centomila in più rispetto al 2011 e quasi duecentomila in più rispetto al 2010). Con una tendenza all'incremento che – riferisce sempre il Ministero – è confermata anche nei primi quattro mesi del 2013.

Da ultimo, anche la percentuale di contratti registrati con opzione per la cedolare è in aumento, essendo passata dal 21% del 2011 al 32% del 2012. In questi contratti, come noto, l'inquilino è per legge esonerato dal corrispondere l'aggiornamento Istat.

La sequenza dei dati relativi alle locazioni ordinarie e alle locazioni in cedolare fa pensare che si tratti di contratti emersi. Si tratta di numeri – sottolinea la Confedilizia – che fanno giustizia della cattiva stampa che è stata creata intorno alla cedolare secca (che tutto è, peraltro, meno che "secca", essendo gravata di complicazioni e adempimenti, spesse volte inutili ma che creano comunque notevoli incertezze che incidono sull'opportunità di optare per questo regime fiscale). I dati utilizzati allo scopo si basano solo sulla differenza fra somme introitate e somme di incasso ipotizzate. Ma, all'evidenza, erano errate le ipotesi e per la differenza non siamo in presenza di minori introiti effettivi ma solo in presenza di mancati introiti rispetto ad ipotesi che proprio i dati di oggi dimostrano sbagliate. Del resto, anche per la *tobin tax* è stato verificato un incasso inferiore del 30 per cento rispetto a quello ipotizzato (e l'abolizione di questa imposta non la si chiede – come strumentalmente si fa per la cedolare – per i mancati introiti, ma semmai per altri motivi). A riprova del fatto che le previsioni di gettito sono operazioni difficili da realizzare.

	2010	2011	2012	Totale 2011 e 2012	Differenza 2012-2010
Contratti di locazione abitativi registrati	1.252.398	1.346.793 (2010–2011 = +7%)	1.445.296 (2010–2012 = +15%)	2.792.089	192.898
di cui con opzione per la cedolare		287.974 (21%)	467.139 (32%)	755.113 (27%)	

Fonte: Elaborazione Confedilizia su dati Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia delle entrate

IMPORTANTE

Imu prima casa sospesa (non per tutti) in attesa della riforma della fiscalità immobiliare

Il decreto-legge 21.5.'13, n. 54, ha disposto la sospensione del versamento della prima rata dell'Imu (in scadenza il 17 giugno) per le seguenti categorie di immobili:

a) abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; b) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari; c) alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (Iacp) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli Iacp; c) terreni agricoli e fabbricati rurali.

Quanto sopra, secondo quanto disposto dallo stesso decreto, "nelle more di una complessiva riforma della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare, ivi compresa la disciplina del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi" (Tares).

In caso di mancata adozione della riforma entro il 31.8.'13, continua ad applicarsi la disciplina vigente e il termine di versamento della prima rata dell'Imu relativa agli immobili sopra indicati è fissato al 16.9.'13.

NOTA CONFEDILIZIA SU RACCOMANDAZIONE UE l'Europa non ha chiesto di tassare le case

"Dire (e pubblicare) che la Commissione EU ci chiede di tassare «le case» e «i beni immobili» è fare opera di disinformazione, per non dire altro. Il testo inglese della raccomandazione indica, senza equivoci, che si è inteso fare riferimento a qualsiasi tipo di proprietà (statica). E la proprietà immobiliare è stabile (ma non statica) e richiede, comunque, continui lavori ed interventi, tanto più se affittata. L'occasione è in ogni caso propizia per chiedersi cosa mai fa sì che l'Europa (e la stampa italiana condizionata da certi gruppi di potere, bancari o imprenditoriali) non si sia ancora accorta che il settore delle locazioni è in Italia il più ingessato che si conosca (regolato com'è da una normativa che, per gli usi industriali e commerciali, risale a 7 lustri fa e per l'uso abitativo a quindici anni fa) e come può essere che solo per questo comparto l'Europa non abbia ancora chiesto quelle liberalizzazioni che di continuo chiede per altri".

È la nota diffusa dalla Confedilizia, a proposito della raccomandazione UE all'Italia a chiusura della procedura di infrazione.

Decadenza

Nemmeno nella Roma postdiocleziana, l'irrigidimento della società economica giunse al punto al quale, sorpassando con leggerezza indicibile il punto critico, la avviano i dirigenti, i municipalizzatori, i nazionalizzatori, gli statizzatori, i socializzatori d'oggi. Eppure, l'irrigidimento imperfetto della società romana della decadenza fu una delle cause della rovina dello Stato. I barbari germanici non durarono fatica ad abbattere il colosso. Sembrava ancora vivo; ma le sue membra, regolate e legate e vincolate dallo Stato onnipotente ed onnipresente, più non erano in grado di combattere.

Luigi Einaudi

Non tornano i conti della Tares

Ci hanno detto che il servizio di raccolta dei rifiuti dovrà essere completamente pagato grazie all'apposita tassa Tares, ma dicono pure che buona parte di essa finirà allo Stato centrale e non ai comuni. Logica suggerirebbe quindi di abbandonare il sistema di calcolo basato sulla superficie degli immobili e iniziare a far pagare in base alla quantità di indifferenziato effettivamente prodotta, dal momento che i rifiuti indifferenziati rappresentano un ricavo per chi li raccoglie. I recenti sistemi di raccolta porta a porta sono perfettamente in grado di determinare l'ammontare di rifiuti prodotti. Vedendo quello che è accaduto con l'Imu, sapendo che il ricavato è servito a salvare una banca, la domanda sorge spontanea: quale altra banca si andrà a salvare grazie al gettito Tares?

Mario Moreggi

da *Panorama*, 24.4.'13

Il potere del numero

I diritti dell'uomo non corrono mai tanto pericolo di essere sopraffatti come nelle epoche storiche in cui domina il numero, in cui la volontà dei più informa la legislazione. In questi tempi è massima la propensione a costringere i meno ad uniformarsi alla volontà dei più, anche nel territorio che deve essere sacro contro l'invadenza della cosiddetta volontà comune.

Luigi Einaudi

Risposte dell'Agenzia delle Entrate in m

La Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 13 del 9.5.'13 contiene c

Cedolare affitti

Regime transitorio - Applicazione della cedolare in dichiarazione e revoca dell'opzione

D. Per i contribuenti che hanno contratti di locazione che rientrano nel regime transitorio, l'applicazione della cedolare nella dichiarazione dei redditi 2012 ha valenza di opzione per il residuo periodo di durata del contratto? Inoltre, nell'ipotesi in cui si consideri vincolante l'opzione esercitata nella dichiarazione, quali sono le modalità di revoca dell'opzione? In particolare, la mancata revoca espressa vincola comunque all'applicazione della cedolare effettuata in dichiarazione per il residuo periodo del contratto di locazione?

R. L'opzione per la cedolare espressa nel modello 730/2012 o Unico 2012 (redditi 2011), e non confermata per le annualità successive con il modello 69, esplica effetti, in mancanza di revoca, anche per il residuo periodo di durata del contratto. Devono, pertanto, ritenersi superate le indicazioni fornite al par. 8.1.1 della circolare n. 26/E del 2011. Il contribuente che abbia applicato la cedolare nella dichiarazione dei redditi 2012 (redditi 2011) non è vincolato per le annualità successive, ove l'intenzione di non applicare detto regime per il residuo periodo di durata del contratto si desuma dal comportamento concludente del contribuente diretto ad applicare l'Irpef e l'imposta di registro.

Mancata applicazione della cedolare nella dichiarazione relativa al 2011

D. Un contribuente ha stipulato un contratto di locazione con decorrenza 26.1.'011 (registrato in data 1.2.'11), ha inviato al conduttore la raccomandata manifestando l'intento di applicare la cedolare e rinunciando agli aggiornamenti del canone (ricevuta il 18.7.'11) e, dalla data della raccomandata, non ha comunque aggiornato il canone. Il medesimo contribuente, tuttavia, non ha applicato la cedolare nella dichiarazione dei redditi Unico 2012. In che modo può sanare la situazione descritta e applicare la cedolare ai redditi derivanti dal contratto di locazione fin dalla data di decorrenza del contratto stesso?

R. Il contratto di cui al quesito rientra nel regime transitorio e il locatore ha inviato per tempo al conduttore la raccomandata con la rinuncia agli aggiornamenti del canone, senza comunque applicarli successivamente. In detta particolare situazione il contribuente dovrà presentare la dichiarazione integrativa modello Unico 2012 (redditi 2011) entro il 30.9.'13, con applicazione della cedolare. Detta applicazione, infatti, ha valenza di opzione per la residua durata del contratto. Il contribuente dovrà altresì regolarizzare i versamenti non effettuati dell'acconto e del saldo della cedolare dovuti per il periodo di imposta 2011, e dell'acconto della cedolare dovuto per il periodo di imposta 2012, oltreché versarne il saldo nei termini ordinari. Al fine della regolarizzazione del versamento, il contribuente che abbia tenuto conto del reddito derivante dalla locazione dell'immobile abitativo ai fini del versamento dell'acconto e del saldo Irpef dovuti per il 2011, e dell'acconto Irpef dovuto per il 2012, potrà presentare istanza per la correzione del codice tributo, indicando l'importo versato a titolo di acconto e saldo Irpef 2011 da considerare versato a titolo di acconto e saldo della cedolare secca per il 2011, nonché l'importo versato a titolo di acconto Irpef 2012 da considerare versato a titolo di acconto della cedolare per il 2012. In caso di carente versamento degli acconti e del saldo della cedolare, rimane ferma l'applicazione delle sanzioni e degli interessi. Il contribuente non potrà avvalersi del ravvedimento operoso per il versamento dell'acconto della cedolare dovuto per il periodo di imposta 2011, essendo ormai decorso il termine stabilito per i tributi per i quali è prevista la presentazione di una dichiarazione periodica. L'imposta di registro versata non può essere restituita.

Detrazione ristrutturazioni

Decesso del conduttore - Trasferimento della detrazione

D. Nel caso di decesso del conduttore che ha eseguito lavori di ristrutturazione nell'immobile ricevuto in locazione, con relativo consenso del proprietario, è corretto far detrarre le restanti rate a chi subentra nell'intestazione del contratto di locazione?

R. Il conduttore detentore dell'immobile in base a un contratto di locazione può avvalersi, ricorrendone i presupposti, della detrazione in esame. Per l'ipotesi di decesso dell'avente diritto, il successivo comma 8, secondo periodo, prevede che "la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene". Nel rispetto delle disposizioni richiamate, solo l'erede del conduttore che subentri nella titolarità del contratto di locazione e che conservi la detenzione materiale e diretta del bene può portare in detrazione le rate residue.

Separazione legale e lavori successivi alla separazione - Aventi diritto

D. Una contribuente ha la residenza con i figli nella casa coniugale, che è interamente intestata all'altro coniuge dal quale è separata. Quest'ultimo non risiede nell'immobile. La sentenza concede il diritto di abitazione nella casa alla contribuente che intende realizzare lavori di ristrutturazione sulla casa di cui è assegnataria. La spesa sostenuta è detraibile?

LA BONIFICA S'IMBELLETTA… MA "NESSUN PASTO E' GRATIS"!

I Consorzi di bonifica – di questi tempi – s'imbellettano. E organizzano mostre, visite e così via… Il Premio Nobel Milton Friedman ci ha però insegnato che "nessun pasto è gratis". I Consorzi di bonifica, allora, nelle loro mostre dovrebbero anche esporre quanto i Consorzi stessi costano ai contribuenti e, in particolare, ai condòmini e proprietari di unità immobiliari urbane in genere, la gran parte dei quali deve corrispondere la contribuzione obbligatoria senza avere dal sistema consortile alcun beneficio.

Non fornendo i dati sulla contribuenza, i Consorzi "propinano" a visitatori e scolaresche (più o meno volontarie) un'informazione monca, distorta, che contribuisce a non far pensare che "nessun pasto è gratis" – appunto – e quindi a giustificare le aspettative più varie e una mentalità sbagliata, che addebita alle istituzioni e alla comunità in genere il mancato soddisfacimento di ogni attesa, come se non vi fosse un corrispettivo – per istituzioni e comunità – da pagare.

materie di nostro interesse

alcune risposte a quesiti di nostro interesse

R. Hanno diritto alla detrazione, se hanno sostenuto le spese in questione e queste sono rimaste a loro carico, il proprietario o il nudo proprietario dell'immobile, il titolare di un diritto reale sullo stesso (uso, usufrutto, abitazione), ma anche l'inquilino e il comodatario.

Stante l'ampia previsione della disposizione in esame, si ritiene che la sentenza di separazione con cui è assegnato a un coniuge l'immobile intestato all'altro coniuge costituisca, ricorrendone ogni altro presupposto, titolo idoneo per fruire della detrazione.

Comunicazione di fine lavori per spese superiori a euro 51.645,69

D. Per le spese di ristrutturazione sostenute dal 26.6.'12 il limite di spesa sul quale calcolare la detrazione del 50% passa da euro 48.000 a 96.000. Con la circolare 21/E del 2010, l'Agenzia delle entrate aveva chiarito che la comunicazione per i lavori che superavano il limite dei 51.645,69 non costituiva più un adempimento obbligatorio in quanto il limite di spesa detraibile era al di sotto dell'importo stabilito. Si chiede quindi se l'adempimento in questione diventi obbligatorio visto che la soglia di spesa detraibile ha nuovamente superato i 51.645, e se il contribuente possa conservare tale attestazione ai soli fini del controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria dato che la comunicazione al Centro Operativo di Pescara è stata soppressa.

R. La nuova normativa richiede, in luogo della comunicazione di inizio lavori all'Agenzia delle entrate, di "indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione e a conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti che saranno indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate". Il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate n. 149646 del 2011, tra i documenti la cui conservazione è necessaria al fine del controllo, annovera la comunicazione preventiva all'Asl, le fatture e le ricevute fiscali, le ricevute dei bonifici di pagamento, mentre non richiede la dichiarazione di esecuzione dei lavori. La suddetta dichiarazione di esecuzione dei lavori non è quindi necessaria al fine dei controlli, anche se l'importo limite delle spese ammissibili è stato elevato a euro 96.000.

Sostenimento nel 2012 di spese per importi che superano euro 96.000

D. Nel periodo d'imposta 2012, un contribuente ha sostenuto, su un medesimo immobile, spese per interventi di recupero edilizio, per un importo pari ad euro 48.000, fino al 25 giugno, e per euro 96.000, dal 26 di giugno al 31 dicembre. Il medesimo contribuente può decidere di detrarre solamente le spese sostenute dal 26 di giugno in poi, fruendo così della detrazione del 50% fino all'importo di 96.000 euro?

R. Ferma restando la sussistenza degli altri presupposti per fruire della detrazione in esame, in assenza di norme che dispongano diversamente, il contribuente ha la facoltà di avvalersi delle detrazione del 50% con riguardo alle spese sostenute nel 2012 a decorrere dal 26 giugno e fino al 31.12.'12, in luogo della detrazione di quelle sostenute fino al 25.6.'12.

Detrazioni risparmio energetico

Comunicazione di fine lavori - Remissione in bonis

D. Si chiede se l'utente che non ha inviato la documentazione all'Enea nel termine dei 90 giorni dalla fine dei lavori, possa ancora farlo, avvalendosi della disciplina della remissione *in bonis*.

R. Il ruolo svolto dall'Enea a supporto dell'Amministrazione finanziaria ai fini della fruizione della detrazione fiscale del 55%, induce a ritenere che la normativa in questione si applichi anche alla suddetta comunicazione di fine lavori. Per quanto concerne, in particolare, il termine entro il quale l'adempimento in sanatoria deve essere effettuato, la circolare n. 38/E del 2012 ha precisato che il contribuente deve effettuare la comunicazione ovvero eseguire l'adempimento richiesto "entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile", da intendersi come la prima dichiarazione dei redditi il cui termine di presentazione scade successivamente al termine previsto per effettuare la comunicazione ovvero eseguire l'adempimento stesso". Se, per esempio, il termine per l'invio della scheda informativa all'Enea scade il 30.6.'13, l'adempimento deve essere effettuato entro il 30.9.'13, termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi per l'anno di imposta 2012.

BANKITALIA: CONFEDILIZIA, RIATTIVARE IL MERCATO IMMOBILIARE PER RIATTIVARE GLI INVESTIMENTI

All'uscita dall'assemblea della Banca d'Italia, il Presidente confederale ha dichiarato:

"Per l'economia italiana, è centrale quanto ha sottolineato il Governatore: l'inversione del ciclo economico dipenderà da politiche economiche adeguate e dall'evoluzione positiva delle condizioni per investire. La «debolezza del mercato immobiliare» – per come si è espresso il Governatore – è un elemento condizionante la crescita. Per rianimare gli investimenti, c'è certo bisogno di intervenire, e presto, specie per rilanciare il mercato dell'affitto".

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti
al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

amministratori dalla parte della proprietà

Informazioni presso tutte le
Associazioni territoriali della Confedilizia

In vacanza con i tuoi amici a 4 zampe

Coloro che vogliono andare in vacanza con i propri animali possono trovare tante informazioni sul portale *www.vacanzea4zampe.info*.

Tale sito è nato dalla volontà della Federazione Italiana Associazioni Diritti Animali e Ambiente (Fiadaa) – organizzazione che riunisce le associazioni che operano nel settore – di fornire un servizio completo, puntuale ed attendibile ai tanti proprietari di animali domestici ed in particolare ai numerosi turisti, italiani e stranieri, che ogni anno viaggiano in Italia in compagnia dei propri amici a quattro zampe.

In collaborazione con il Ministero della salute, con importanti associazioni di categoria del settore turistico (Federalberghi, Federturismo ed Assoturismo) e dei pubblici esercizi (Fipe), la Fiadaa ha raccolto nel portale anzidetto gli indirizzi – con il dettaglio dei servizi offerti – delle strutture italiane che accolgono gli animali domestici, così da rendere accessibili tutte le informazioni e consentire al turista di selezionare la destinazione di viaggio e la tipologia di alloggio più soddisfacente in base alle proprie esigenze: migliaia di indirizzi di hotel, ristoranti, bar, campeggi, villaggi, residence e spiagge dove gli animali sono i benvenuti. Inoltre, viene proposta una guida pratica contente tutte le disposizioni normative e sanitarie previste per chi vuole viaggiare con il proprio animale.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre 200 sedi territoriali
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio – LUGLIO 2013

1 Luglio 2013 – Lunedì

Irpef - Presentazione Modello Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2013 (redditi 2012) tramite gli uffici postali.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea – da parte degli amministratori di condominio – del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2012 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

16 Luglio 2013 – Martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di giugno 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 giugno 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 giugno 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Luglio 2013 – Mercoledì

Trasmissione dichiarazione sostituti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio – da effettuarsi per via telematica – della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Modello 770 semplificato) relativa all'anno 2012.

Tosap e Cosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della terza rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,23 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

Tares - Versamento rata

Ultimo giorno – salvo diversi termini stabiliti dal Comune – per il versamento della prima, seconda e terza rata del tributo comunale sui rifiuti e della maggiorazione per i servizi nonché del tributo provinciale per la protezione dell'ambiente.

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

L'Italia...

L'Italia è l'unico Paese al mondo dove anche i proprietari di casa devono pagare l'affitto. Allo Stato e ai Comuni.

da *laPadania*, 10.5.'13

Per le aste, Tribunali sul nostro sito

Alessandria – Ancona – Ascoli Piceno – Asti – Bari – Bologna – Brescia – Caltanissetta – Catania – Civitavecchia – Crotone – Enna – Fermo – Grosseto – Milano – Napoli – Novara – Paola – Pavia – Piacenza – Roma – Salerno – Sciacca – Sondrio – Sulmona – Torino – Trapani – Viterbo.

Sopra, l'elenco dei Tribunali che compaiono al 23.5.'13 sul sito Internet confederale con aste immobiliari relative ad esecuzioni di competenza.

Sempre sul sito possono essere consultate le regole per la segnalazione di aste da inserire sul sito stesso.

PAROLE SANTE

Riforma a parità di gettito?

Con l'Imu abbiamo portato la tassazione da 10 a 24 miliardi di euro. Se si pretende di riformare l'imposizione sugli immobili a parità di gettito, non si fa che spostare da Tizio a Caio un'imposta ingiusta. Con l'aggravante di rendere tutti più insicuri sul proprio futuro fiscale e dunque azzerare l'effetto ricchezza (subito più soldi in tasca da spendere) che molto servirebbe per rivitalizzare i consumi.

(da un articolo di Nicola Porro, *il Giornale*, 17.5.'13)

DALLE RIVISTE...

Dichiarazione di successione, varie tipologie
La riforma del condominio (animali, sì o no?) dilaga sulle riviste
Iniquità dell'Imu – Meno tasse, sblocco affitti
Antenne condominiali – Infrastrutture su territori in frana

La dichiarazione di successione: differenze tra le varie tipologie. È il titolo dello studio di Alessandro Borgoglio pubblicato da *Consulente immobiliare* (n. 928/'13).

Dei sopralluoghi nelle indagini sulle attività edilizie illecite si occupa Alessandro Scarpellini su *Sicurezza urbana* (n. 1/'13).

L'*Archivio delle locazioni e del condominio* (diretto dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento sul mondo immobiliare) dedica un'intera – nuova – sezione del n. 3/'13 della rivista alla riforma del condominio: Vincenzo Cuffaro tratta della dibattuta questione degli animali dei condòmini, lo stesso Direttore della durata e del rinnovo dell'incarico di amministratore, Antonio Nucera di alcune norme della riforma da rivedere, Paolo Gatto delle obbligazioni, Arcangela Maria Tamburro delle impugnazioni. Da segnalare anche l'articolo di Angelo Luini sullo stalking condominiale. *Immobili & proprietà* (n. 5/'13) pubblica uno studio di Alberto Celeste sulle modifiche dei valori millesimali. Su *il Corriere del Merito* (n. 5/'13) articolo di Giuseppe Spoto dal titolo "La riforma del condominio: un'attesa durata troppo tempo".

Due studi da segnalare dalla *Rivista dei Tributi locali* (sett.-ott. '12): quello di Vincenzo Iovinelli sull'iniquità dell'Imu e quello di Antonio Uricchio sulle imposte di scopo.

Il Presidente nazionale della Fiaip Paolo Righi chiede su *Costruttori romani* (nn. 3-4/'13) "meno tasse e sblocco degli affitti".

Su *Giustizia civile* (n. 2/'13) nota a sentenza di Francesco Gazzoni dal titolo "Distanza tra gli edifici e distanza dal buon senso". Altra nota a sentenza da segnalare sulla stessa rivista quella firmata da Giorgio Rispoli dal titolo "Note minime in tema di antenna condominiale".

Per concludere, la *Rivista amministrativa.* Che nel suo fascicolo n. 9-10/'12 pubblica uno studio di Francesco Lettera a proposito di centri abitati e infrastrutture su territori in frana.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Patto di futura vendita, tassazione al riscatto

In tema di imposta di registro, ai fini del regime tributario applicabile, qualora un'unità immobiliare sia concessa in locazione ventennale con patto di futura vendita e riscatto, "il trasferimento della proprietà dell'immobile – ancorché nel relativo atto si sia dichiarato che esso avviene con effetto *ex tunc* – si realizza solo con quest'ultimo atto, il quale sotto tale profilo è soggetto a tassazione".

Così la Commissione tributaria regionale del Lazio, nella sentenza n. 106/04/2013 del 6.3.'13.

Riforma del condominio e compiti dell'amministratore

La riforma dell'istituto condominiale contiene diverse previsioni che riguardano l'attività dell'amministratore: alcune codificano obblighi già previsti dalla legge; altre recepiscono prassi e giurisprudenza consolidata; altre, ancora, introducono *ex novo* adempimenti volti, in taluni casi, a semplificare il lavoro di chi amministra.

Limitando la nostra analisi alle previsioni principali, è agevole osservare come rientri senz'altro nella prima categoria – quella cioè degli obblighi già previsti dalla legge e che la nuova disciplina sul condominio si è limitata a inserire nel codice – l'esecuzione, da parte dell'amministratore, degli "adempimenti fiscali" (art. 1130, n. 5, c.c.). Come chiarito dal Dossier del Servizio studi del Senato (il n. 398 del 10.'12), si tratta, infatti, di adempimenti che si traducono nell'obbligo: di tenere la "contabilità e di rispondere a eventuali richieste degli Uffici finanziari in relazione a dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale" (art. 32, comma 1, n. 8-*ter*, d.p.r. n. 600/'73); "di comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori" (art. 7, comma 9, d.p.r. 605/'73); di operare la "ritenuta d'acconto Irpef sui pagamenti effettuati dal condominio nonché sui compensi professionali percepiti dallo stesso amministratore" (artt. 23 e 25, d.p.r. 600/'73). Tutti incombenti, quindi, che un amministratore di condominio era già da tempo tenuto ad eseguire sulla base di normative preesistenti.

Nella seconda categoria – quella, cioè, delle previsioni che recepiscono prassi e giurisprudenza consolidata – rientra, invece, certamente il diritto da parte dei condòmini, di accedere alla documentazione condominiale, con il correlativo obbligo, da parte dell'amministratore, di attivarsi per consentire l'esercizio di tale diritto (art. 1129, secondo e settimo comma, c.c., e art. 1130-*bis*, primo comma, c.c.). Il principio introdotto è in linea, infatti, con quanto da anni affermato in molteplici sentenze (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 15159 del 29.11.'01) e il legislatore della riforma non ha fatto altro, quindi, che prenderne atto. Stesso discorso per la consegna di tutta la documentazione afferente il condominio da parte dell'amministratore uscente (art. 1129, ottavo comma, c.c.): i giudici già da tempo hanno precisato che, alla scadenza del suo incarico, "l'amministratore è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio" (Cass. sent. n. 10815 del 16.8.'00); sicché, pure in tal caso, si è trattato semplicemente di elevare tale principio a norma codicistica.

L'apertura, poi, di un conto corrente bancario o postale intestato al condominio (art. 1129, settimo comma, c.c.), oltreché essere un adempimento ritenuto obbligatorio in diverse pronunce (cfr., da ultimo, Cass. sent. n. 7162 del 10.5.'12), è anche pratica assai diffusa. Non a caso, l'obbligo in questione è sancito nei codici deontologici di alcune organizzazioni della proprietà e degli amministratori. Il legislatore anche qua, quindi, si è limitato a cristallizzare nel codice civile concetti già noti.

Quanto ai nuovi adempimenti volti a semplificare il lavoro di chi amministra, la più importante previsione che rientra in questa categoria deve ritenersi essere quella che introduce il registro di anagrafe condominiale (art. 1130, n. 6 c.c.).

Sul punto – precisato che si tratta di un registro che deve contenere specifiche informazioni ("le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza": cfr. *Cn* mag.'13) – non può non sottolinearsi come la formazione e l'aggiornamento di tale registro sia un adempimento che, a ben guardare, gravi non sull'amministratore ma sui condòmini. Sono questi ultimi, infatti, i soggetti a cui la riforma fa carico di comunicare le prescritte informazioni. All'amministratore viene riservato solo un ruolo suppletivo in caso di inerzia degli interessati o di incompletezza dei dati comunicati. Per questo è possibile affermare che tale nuovo registro sia uno strumento destinato ad agevolare il lavoro dell'amministratore, il quale – avendo a disposizione i nominativi dei singoli condòmini con i loro indirizzi – sarà, all'evidenza, sollevato dal compito di ricercare tali dati, allorché debba, ad esempio, inviare le convocazioni assembleari o richiedere i contributi condominiali.

Nella categoria, sempre, dei nuovi adempimenti volti a semplificare il lavoro di chi amministra, vi sono poi da annoverare anche l'obbligo di agire per il recupero dei crediti condominiali entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso (art. 1129, nono comma, c.c.), e il dovere di fornire ai creditori i dati dei condòmini morosi (art. 63, primo comma, disp. att. c.c.): si tratta previsioni, infatti, che tolgono l'amministratore dall'impaccio circa il problema di come comportarsi in caso di morosità, e che di conseguenza lo facilitano nella gestione del condominio. Da non sottovalutare, infine, è anche la nuova disposizione che prevede la conservazione per dieci anni della documentazione contabile (art. 1130-*bis*, primo comma, ultimo periodo, c.c.). La norma, portando chiarezza su di un argomento così delicato, non può che agevolare l'attività di amministrazione.

Ciò posto, occorre anche sottolineare, in argomento, che tra gli adempimenti introdotti *ex novo* e contenuti nella principale disposizione che si occupa di disciplinare i compiti dell'amministratore, l'art. 1130 c.c., ve ne sono alcuni che una gestione attenta e scrupolosa degli affari condominiali già implicitamente imponeva. Ci riferiamo, in particolare, alla conservazione, da parte dell'amministratore, di tutta la documentazione inerente alla propria gestione; alla diposizione che prescrive di fornire, al condominio che ne abbia fatto richiesta, attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso; alla convocazione dell'assemblea, non oltre un determinato termine, per l'approvazione del rendiconto condominiale annuale.

Sempre con riguardo all'art. 1130 c.c., non si può, poi, non accennare all'obbligo di curare la tenuta del registro "dei verbali delle assemblee" e di quello "di nomina e revoca dell'amministratore" (gli altri due sono quelli di anagrafe condominiale, di cui abbiamo detto, e di contabilità).

Oltre al fatto che si tratta di registri già previsti dalla precedente normativa (anche se la riforma ha introdotto importanti novità, in particolare, con riferimento al predetto registro di nomina e revoca, prevedendo che esso venga ora tenuto dall'amministratore, in luogo della disciolta "associazione professionale dei proprietari di fabbricati", motivo per cui era caduto in desuetudine), la circostanza che la nuova disciplina condominiale imponga di allegare, al primo, il regolamento di condominio (ove esistente) e di annotare, nel secondo, in ordine cronologico le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore (nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale), non può che costituire una facilitazione per chi svolge l'attività di cui si tratta. Si pensi, ad esempio, al caso di subentro tra vecchio e nuovo amministratore: quest'ultimo avrebbe immediatamente il quadro delle regole che disciplinano l'edificio e dei soggetti che prima di lui ne hanno curato la gestione.

Alla luce di quanto precede, l'ovvia conclusione è allora – come detto all'inizio della presente riflessione – che le previsioni contenute nella riforma che vanno ad incidere sui compiti dell'amministratore, introducono adempimenti che in molti casi non costituiscono vere e proprie novità. E quando invece ciò accade, non poche volte siamo di fronte ad adempimenti obbiettivamente destinati a semplificare il lavoro di chi amministra un condominio.

Londra sì che valorizza Pompei

Il *British Museum* di Londra incasserà "oltre sette milioni di sterline" esponendo circa 250 opere che "giacevano nei depositi della soprintendenza" di Pompei. Lo segnala *ItaliaOggi* del 29.3.'13, aggiungendo che l'interesse suscitato da questa mostra (che durerà fino al prossimo 29 settembre; informazioni su: *www.britshmuseum.org*) è eclatante, al punto che gli organizzatori "contano di staccare almeno quattrocentomila biglietti".

A confermare l'incapacità di noi italiani a valorizzare l'enorme patrimonio artistico presente nel nostro Paese ci pensa, poi, il *Corriere della Sera* del 4.4.'13 che in un articolo sempre su Pompei, riferisce di un'interruzione delle visite al luogo degli scavi verificatasi nei giorni delle festività pasquali, che ha creato molti disagi ai turisti costretti ad aspettare ore in fila, sotto la pioggia, davanti biglietterie chiuse per "assemblea sindacale".

CONFEDILIZIA
ON LINE
CONSULTA
LA MAPPA DEL SITO
e ne scoprirai
tutti i preziosi contenuti
Cerca sul sito
le aste giudiziarie
Utilizza il sito
per farle conoscere

Pignoramento di animali

Si può pignorare un animale?

La risposta deve ritenersi positiva. Il codice di procedura civile, infatti, prevede – salvo specifiche eccezioni (cfr.: artt. 514-516) – la pignorabilità di tutte le "cose" mobili. E poiché l'animale è, dal punto di vista strettamente giuridico, una "cosa" mobile, come tale può essere considerato oggetto di pignoramento.

Il quesito

Nuove regole per la nomina dell'amministratore

La riforma del condominio prevede che, quando i condòmini (e non gli alloggi) sono più di otto, deve essere nominato un amministratore, che potrebbe anche essere un condòmino che sia disponibile (o più condòmini a turno negli anni). In tal caso, se l'assemblea non vi provvede, uno o più condòmini (o l'amministratore dimissionario) possono fare ricorso al Giudice per la sua nomina.Per le delibere che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore occorre un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti (come teste) e almeno la metà del valore dell'edificio (come millesimi). Nello stesso momento in cui accetta l'incarico (e ad ogni rinnovo), l'amministratore dovrà comunicare i propri dati anagrafici e professionali, codice fiscale o, se si tratta di società, anche la propria sede legale e denominazione, il locale ove si trovano i (nuovi) registri obbligatori e cioè il registro di anagrafe condominiale, il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore ed il registro di contabilità. Deve anche indicare i giorni e le ore in cui ogni interessato, facendone preventiva richiesta, potrà prenderne gratuitamente visione e ottenere (previo rimborso della spesa) copia da lui firmata.

L'assemblea potrà chiedere all'amministratore, al momento in cui ne valuta la nomina, di presentare una polizza di assicurazione per la responsabilità civile che copra gli atti da lui compiuti nell'esercizio del mandato. I massimali della polizza dovranno essere aggiornati dall'amministratore nel caso di lavori straordinari (prima dell'inizio degli stessi) e tale adeguamento non dovrà essere inferiore all'importo di spesa deliberato per dare sempre adeguata copertura in caso di responsabilità. Se l'amministratore ha una polizza di assicurazione per l'intera attività da lui svolta (cioè per diversi condominii), occorrerà una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni richieste per lo specifico condominio. L'amministratore dovrà far transitare le somme ricevute o erogate per conto del condominio su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio evitando le movimentazioni finanziarie di più caseggiati sullo stesso conto.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da *LA STAMPA*, 4.5.'13

IL QUESITO

Le convocazioni della "nuova" assemblea

Dal 18 giugno, con l'entrata in vigore della riforma, l'avviso di convocazione dell'assemblea di condominio dovrà contenere la specifica indicazione dell'ordine del giorno e dovrà essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per la seduta (di prima convocazione); deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione.

Il legislatore ha voluto indicare le modalità di convocazione (finora non erano indicate, con notevole spazio al contenzioso); oltre alla tradizionale posta raccomandata, si è previsto possano diramarsi le convocazioni tramite posta elettronica certificata (pec), fax o tramite consegna a mano.

Sarà opportuno che emerga sempre e comunque la prova della convocazione: quindi si consiglia di conservare la ricevuta della raccomandata, la ricevuta della spedizione della pec, la ricevuta di trasmissione a mezzo fax (con il cosiddetto "ok" dell'avvenuto esatto invio) mentre nel caso di consegna a mano sarà opportuno avere la sottoscrizione per ricevuta (del convocato) sulla copia della convocazione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile (art. 1137 cod.civ.) su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

L'assemblea in seconda convocazione non potrà tenersi nel medesimo giorno solare della prima; l'amministratore avrà facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi. Ciò potrà evitare di dover proseguire l'assemblea fino alle ore "piccole" per esaurire importanti argomenti all'ordine del giorno che potranno sapientemente essere divisi in più sedute in prosecuzione. Ogni condòmino potrà continuare a dare delega (scritta) ma, se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale. All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea. I comproprietari di un'unità immobiliare hanno diritto a un solo rappresentante in assemblea.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da *LA STAMPA*, 5.'13

IL QUESITO

Come impugnare le delibere condominiali

Contro le delibere dell'assemblea condominiale, in base all'art. 1137 cod. civ., sono autorizzati ad impugnare i condòmini assenti o dissenzienti (che cioè hanno votato contro); un certo contrasto vi era quanto al diritto di impugnativa da parte degli astenuti, anche se la Cassazione lo ha loro riconosciuto sul presupposto che comunque hanno evitato di dare un voto favorevole (sent. 6671/1988). Con la riforma del condominio (dal 18 giugno prossimo) è stato ufficializzato l'orientamento già espresso dalla giurisprudenza secondo cui le delibere sono impugnabili anche da parte del condòmino presente (ma astenuto).

Il potere di impugnare compete sempre al condòmino o titolare di diritti reali (usufruttuario), anche in caso abbia dato in locazione l'immobile, salvo che nella particolare materia dei servizi di riscaldamento e condizionamento d'aria, per la quale la decisione e, conseguentemente, la facoltà di ricorrere al giudice, spetta all'inquilino (Cassazione, sent. 869/'12), in base a quanto previsto dalla legge 392/78 all'art. 10, per le materie in cui l'inquilino avrebbe diritto di voto in assemblea, al posto del proprietario-locatore.

L'annullabilità può essere fatta valere solo dai condomini assenti o dissenzienti (o, come detto, astenuti) mentre la nullità (quando la delibera è affetta dai vizi più gravi) può essere fatta valere addirittura anche dal condòmino che abbia espresso voto favorevole. E' da segnalare come la giurisprudenza abbia nel corso del tempo sempre più ridotto i casi di nullità delle delibere condominiali, tendendo sempre più a ravvisare casi di annullabilità per favorire una certa tranquillità della gestione condominiale; la differenza è rilevante: la nullità può essere fatta valere in ogni tempo, mettendo a repentaglio gli atti di gestione e la vita condominiale già avvenuta, con un'incertezza che può rendere aleatoria ed a rischio ogni attività di esecuzione delle delibere svolta dall'amministratore. L'annullabilità, invece, va fatta valere impugnando nei trenta giorni dalla delibera (per presenti ed astenuti) o dalla comunicazione della stessa (per gli assenti). Chi vuole impugnare non rischi e lo faccia nei trenta giorni.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da *LA STAMPA*, 13.5.'13

FIMPE

FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assistenza – Mutualità
Servizi per la Proprietà Edilizia

FIMPE PROTEZIONE SALUTE

È la nuova copertura **malattie** che garantisce una soluzione alle esigenze di protezione e sicurezza legate alla salute della Tua persona e della Tua famiglia.

FIMPE PROTEZIONE SALUTE

Scegli **una nuova filosofia assicurativa che privilegia la prevenzione prima della cura.** Ed infatti, grazie alla valorizzazione degli stili di vita positivi, se non sei fumatore potrai ottenere da subito il vantaggio di una riduzione sul costo di adesione alla copertura.

Ma non è tutto: potrai accedere al Programma di Prevenzione Sanitaria che garantisce un **check-up** di controlllo ogni due anni con esami di laboratorio, visite specialistiche ed esami ambulatoriali personalizzati nonché la **prevenzione odontoiatrica.** Il tutto con la possibilità di accedere a **consulenze mediche** e servizi dedicati all'orientamento e guida alla **prevenzione** ed alla **diagnosi** precoce personalizzati sul Tuo stile di vita.

Per le garanzie rimborso spese mediche FIMPE PROTEZIONE SALUTE

Ti mette a disposizione la rete convenzionata di **cliniche e medici selezionati** ai quali potrai rivolgerti con fiducia e sicurezza, senza dover anticipare le spese grazie al **«pagamento diretto».** Basta infatti una telefonata alla Centrale Operativa Medica per avere un **consiglio** sulla **clinica più indicata** per la soluzione del Tuo problema e per prenotare il ricovero.

L'IMU È LA PARTE PIÙ IMPORTANTE DI UNA ONESTA RIFORMA FISCALE

Bonanni auspica un taglio forte delle tasse per lavoratori e pensionati, e va bene. Ma ci sono anche i proprietari che per pagare l'Imu hanno dovuto ricorrere ai risparmi, e che solo per questo ce l'hanno fatta. È una situazione che non può ripetersi e tantomeno durare all'infinito, così come non può durare all'infinito la penalizzazione per gli affitti concordati e cioè per gli affitti destinati alle classi deboli. Bonanni dovrebbe conoscere bene l'emergenza abitativa che c'è nel Paese, figlia dell'uccisione dell'affitto, ormai ridotto ai minimi termini, essendo stato reso totalmente improduttivo di redditi da una tassazione smodata, che costringe i proprietari che affittano a pagare le tasse perfino sulle spese.

IL PUNTO SU ...

Locazione di bene oggetto di comunione

Importante pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione (sent. n. 11136 del 4.7.'12) diretta a definire i problemi che si pongono nel caso in cui il bene concesso in locazione ad un conduttore sia oggetto di comproprietà ed il contratto di locazione venga stipulato da uno solo dei comproprietari.

Al riguardo le Sezioni Unite, componendo il contrasto di giurisprudenza all'interno della stessa Cassazione, hanno affermato che la locazione della cosa comune da parte di uno dei comproprietari rientra nell'ambito di applicazione dell'istituto della gestione di affari ed è pertanto soggetta alle regole proprie di tale istituto, tra le quali vi è anche quella fissata dall'art. 2032 c.c. (secondo cui la ratifica dell'interessato produce gli effetti che sarebbero derivati da un mandato).

Ne consegue che, nel caso di gestione non rappresentativa, il comproprietario non locatore potrà ratificare l'operato del gestore e quindi, ai sensi dell'art. 1705 c.c., comma 2, c.c. (norma che è applicabile per effetto del richiamo al mandato contenuto nel citato art. 2032 c.c.), esigere dal conduttore, peraltro nel contraddittorio con il comproprietario locatore, la quota dei canoni corrispondente alla sua quota di proprietà indivisa.

Da sottolineare che la Corte ha affermato anche che nell'ipotesi appunto in cui si tratti di gestione non rappresentativa il comproprietario non locatore non potrà invece esperire altre azioni derivanti dal contratto, essendo la facoltà del mandatario di sostituirsi al mandante limitata dall'art. 1705, comma 2, c.c. alla sola attività di riscossione dei crediti derivanti dal contratto stipulato dal mandatario.

Paolo Scalettaris

Abolire le tasse sulle case affittate

Leggo critiche contro la non tassazione degli alloggi affittati. Si finge di ignorare la diversa condizione delle seconde case da quelle destinate alla locazione. Bisogna ricordare che, con la pesante tassazione, nessun proprietario tiene un immobile sfitto senza averne ricavo solo per un dispetto a un potenziale inquilino. Semmai, domina lo sfitto involontario: non si trovano inquilini che paghino un canone sufficiente a pagare le tasse.

Gianni Albanesi, Casalpusterlengo (Lodi)

da *QN*, 21.4.'13

La Bocconi boccia i siti Internet dei Comuni

Il Giornale del 19.4.'13 riferisce di una ricerca svolta dal centro studi Cermes della Bocconi sui siti di 104 Comuni italiani con più di 60mila abitanti dalla quale emerge che i servizi web delle amministrazioni locali risultano essere "pessimi in nove casi su dieci". Nell'articolo si precisa anche che "semplificando i risultati in voti da 1 a 10", la media è pari ad un desolante "4 meno". Il peggiore? Il Comune di Viterbo, che rimedia appena uno "0,7 in pagella".

BONIFICA

GIUSTO CHE SEMPRE I SOLITI PAGHINO?

Egregio direttore, leggo ("Libertà" 19/5/2013) che il Consorzio di Bonifica esegue persino lavori di messa in sicurezza "per caduta massi" su strade. Chiedo: il Presidente del Consorzio ed i suoi Consiglieri trovano giusto che a mantenere il Consorzio stesso siano solo i proprietari di casa e di terreni? Solo loro transitano sulle strade?

Dottor Maurizio Mazzoni
Direttore Associazione Proprietari Casa-Confedilizia di Piacenza

da *LIBERTÀ*, 22.5.'13

TAR LOMBARDIA

Edifici piccoli Progettazione per i geometri

Anche i geometri possono occuparsi della progettazione e della direzione dei lavori di costruzioni civili di modesta entità. Se lo scorporo delle attività professionali riguardanti il cemento armato è effettivo e non simulato, e ciascun professionista (geometra da un lato, architetto o ingegnere dall'altro) riceve dal committente un incarico rientrante nel rispettivo ambito professionale assumendosi una responsabilità piena circa il contenuto della propria prestazione, con il solo vincolo di coordinarsi con gli altri professionisti dato il carattere unitario dell'edificazione. In una simile prospettiva è infatti possibile trovare un punto di equilibrio tra la parte della norma che esclude il cemento armato dalla competenza professionale dei geometri in relazione alle costruzioni civili e quella che estende ai geometri la progettazione e la direzione lavori con riferimento alle costruzioni civili di modesta importanza. È quanto afferma il Tar Lombardia, sezione distaccata di Brescia, sezione II, con la sent. 18/4/2013, n. 361.

da *ItaliaOggi*, 5.'13

Libertà e ricchezza

Se nei quattromila anni trascorsi prima del 1700 il tenor di vita dell'uomo medio migliorò poco, la causa non è tanto nella mancanza di invenzioni tecniche e di accumulazione di capitale ad interesse composto quanto nella mancanza dello stimolo ad inventare e ad accumulare. Era radicata negli uomini l'idea che si potesse acquistare ricchezze solo a danno altrui. L'ozio era concepito come il frutto della preda. Che esso sia il frutto del lavoro proprio ed al più dei propri genitori ed avi, che si possa acquistare ricchezza accrescendo la ricchezza altrui, è idea moderna la quale ha prodotto risultati mirabili.

Luigi Einaudi

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

SCONGIURATA LA PROROGA DELL'IMU SPERIMENTALE

Il Parlamento ha scongiurato, con apposita deliberazione, la proroga dell'Imu sperimentale oltre il 2014, rimandando ad una successiva deliberazione ogni previsione ad essa relativa contenuta nel Def (Documento di economia e finanza).

La Confedilizia plaude alla decisione del Parlamento, sottolineando che si tratta di un primo, significativo passo verso il superamento di un'imposta strampalata, surrettiziamente espropriativa dei beni dei piccoli come dei grandi proprietari e che qualcuno – paradossalmente, trattandosi di imposta reale – vorrebbe addirittura trasformare in un'imposta progressiva.

Confedilizia mette in evidenza le sperequazioni del decreto sull'Imu

Case signorili a casaccio

da *ItaliaOggi*, 21.5.'13

Stalking in condominio, la casistica

Del reato di stalking in ambito condominiale abbiamo già trattato riferendo, su queste colonne, di due pronunce, una della Cassazione (cfr. *Cn* lug. '11) e un'altra della magistratura di Padova (cfr. *Cn* marzo '13). Di seguito riportiamo, ora, la casistica dei comportamenti "persecutori" che più comunemente si verificano in condominio.

- Telefonate mute ad ogni ora del giorno e della notte
- Appostamenti continui nell'androne o in altra parte comune del fabbricato, accompagnati da ingiurie e minacce
- Rumori molesti (es: incessante spostamento di mobili in tarda ora ovvero ripetuto scampanellio del citofono)
- Interruzione ripetuta della corrente (attraverso il contatore generale), specie quando la vittima si assenta dall'immobile (di modo che i cibi conservati in frigorifero e frizer si rovinino)
- Impedimenti posti quotidianamente alla libera fruibilità del posto auto della vittima (tramite, ad esempio, occupazione con altro mezzo)
- Getto continuo di acqua e rifiuti sul balcone di chi abita ai piani inferiori

CONDOMINIO

Assemblea andata deserta in prima convocazione e invio del verbale agli assenti

Come si ricorderà, sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* abbiamo trattato delle novità recate dalla riforma del condominio in tema di redazione del processo verbale. Nell'occasione abbiamo evidenziato l'obbligo – alla luce del combinato disposto degli artt. 1130, n. 7, e 1136, ultimo comma, c.c. – di verbalizzare l'esperimento a vuoto della riunione tenutasi in prima convocazione. Ciò posto, l'interrogativo che ci poniamo adesso è se detto verbale (di assemblea andata deserta) debba essere inviato o meno ai condòmini.

Partendo dal presupposto che, ai sensi dell'art. 1137 c.c. (vecchia e nuova formulazione), ciò che deve essere comunicato ai condòmini assenti, ai fini di una eventuale impugnazione, è la "deliberazione" dell'assemblea, e che nel caso che ci occupa, invece, nessuna delibera viene adottata, deve ritenersi che la risposta al quesito sia negativa.

Quanto sopra trova conferma, del resto, anche in dottrina: per gli interpreti, infatti, la comunicazione in questione va posta in relazione alla necessità di conoscenza di un atto vincolante per tutti i partecipanti al condominio (cfr. A.A.V.V., *Trattato del condominio*, Ed.: Cedam, 710, 2008). E' evidente che un verbale che attesti l'esperimento a vuoto di una riunione tenutasi in prima convocazione non è un atto che vincola i condòmini; ne consegue, che non è necessario portarlo a conoscenza degli stessi.

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico – LUGLIO 2013

10 Luglio 2013 – Mercoledì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Contratto nazionale di lavoro domestico, il lavoratore ha diritto a 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non pi ù di due periodi l'anno purché concordati fra le parti.

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

COSTI

Monarchie e Repubblica

La Repubblica dell'1.5.'13 riporta "assegni e sovvenzioni annuali versati dai Governi alle famiglie reali". Si apprende, così, che a Carlo XVI Gustavo (Svezia) vanno 15,1 milioni di euro; a Guglielmo Alessandro (Paesi Bassi) 39,9 milioni di euro; a Harald V (Norvegia) 42,7 milioni di euro; ad Elisabetta II (Regno Unito) 38 milioni di euro; ad Alberto II (Belgio) 13,9 milioni di euro; ad Enrico (Lussemburgo) 9,3 milioni; a Margherita II (Danimarca) 13,2 milioni di euro; a Juan Carlos I (Spagna) 7,9 milioni.

E in Italia? Com'è noto nel nostro Paese non c'è la monarchia. Comunque – come risulta da una lettera inviata a *Libero* dal Segretario Generale della Presidenza della Repubblica e pubblicata dallo stesso quotidiano il 2.12.'12 – "nel bilancio di previsione dello Stato per il 2012 al capitolo 2100 si stanziava per l'assegno del Presidente della Repubblica l'importo annuo lordo di euro 239.182".

Area fabbricabile ed edificabilità "di fatto"

Interessante articolo a firma di Angelo Busani, pubblicato da *Il Sole 24Ore* del 29.4.'13, circa "il perimetro normativo dell'area edificabile". Prendendo l'avvio da alcune recenti sentenze della Cassazione in tema di edificabilità di "fatto" (secondo le quali ricorre tale fattispecie allorché un terreno – pur non essendo urbanisticamente pianificato – abbia ciononostante una vocazione edificatoria per la ricorrenza di una serie di indici quali, ad esempio, la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio assunto dalle zone adiacenti o la presenza di opere di urbanizzazione primaria), e passando, poi, ad analizzare l'art. 36, comma 2, d.l. 223/'06, come convertito (il quale, com'è noto, ha sancito che "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"), l'Autore giunge alla conclusione che il concetto di edificabilità "di fatto", a seguito della definizione di area fabbricabile contenuta nel citato art. 36, debba ritenersi, ai fini fiscali, definitivamente superato, e giustifica la circostanza che la giurisprudenza se ne interessi ancora sul presupposto che le fattispecie poste all'attenzione dei giudici sono precedenti all'introduzione della suddetta disposizione. Sempre nello stesso articolo si sottolinea anche che se il concetto di edificabilità "di fatto" fosse ancora attuale, allora, in materia "regnerebbe l'incertezza invece della chiarezza portata dal legislatore del 2006".

Cessione dei diritti edificatori ed Imu

Un terreno non può essere considerato area fabbricabile ai fini Imu se non ha più alcuna potenzialità edificatoria per via della cessione di tutti i diritti di edificazione su di esso esercitabili. Vi è tuttavia un vuoto di imposizione nel caso in cui, a fronte di tale cessione, non si verifichi un contemporaneo potenziamento delle capacità edificatorie di un altro suolo. Lo ha fatto presente Luigi Lovecchio, in un articolo pubblicato da *Il Sole 24Ore* del 30.4.'13.

Partendo, infatti, dalla premessa che, ai fini Imu, vale la definizione di area edificabile recata dall'art. 36, comma 2, d.l. 223/'06 (come convertito in legge) – secondo cui, in sostanza, un suolo è fabbricabile se considerato tale dagli strumenti urbanistici generali, anche in assenza di strumenti attuativi – nell'articolo in questione si considera che, laddove la vendita dei diritti edificatori privi il terreno di qualsiasi potenzialità di sfruttamento a fini costruttivi, non vi sarebbero neppure i requisiti minimi per integrare la suddetta nozione di area fabbricabile. Ciò posto, ove l'acquirente di tali diritti, tuttavia, non individuasse, contestualmente alla cessione, un'area dove esercitarli, nell'articolo si segnala il problema dell'eventuale applicabilità dell'Imu a detti diritti; applicabilità che l'Autore ritiene debba essere esclusa sulla base del fatto che l'Imu è un'imposta reale e, in quanto tale, non può trovare applicazione fintanto che i diritti in parola non vengano incorporati in un immobile.

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

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

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

ATTENZIONE...

Telefonate private dall'apparecchio dell'ufficio: scatta il peculato d'uso per il dipendente pubblico

La condotta del dipendente pubblico che, utilizzando illegittimamente per fini personali il telefono assegnatogli per ragioni di ufficio, produce "un apprezzabile danno" al patrimonio della pubblica amministrazione o "una concreta lesione alla funzionalità dell'ufficio", è sussumibile nel delitto di peculato d'uso di cui all'art. 314 c.p., secondo comma, c.p. (procedibilità d'ufficio).

E' il principio espresso nella sentenza n. 19054 del 2.5.'13, con cui le Sezioni Unite della Cassazione hanno risolto il contrato giurisprudenziale sorto attorno alla condotta del dipendente pubblico che utilizzi, per fini personali, un'utenza telefonica assegnatagli per ragioni d'ufficio.

Per completezza segnaliamo che, nei rapporti di lavoro del settore privato, l'uso, come sopra definito, del telefono d'ufficio per motivi personali, configurerebbe – secondo una corrente di pensiero – un'ipotesi (procedibilità d'ufficio) di appropriazione indebita aggravata dal rapporto di prestazione d'opera (art. 646 c.p., e art. 61, n. 11, c.p.): l'utilizzo in questione, infatti, costituirebbe una perdita irreversibile, in particolare, delle risorse ed energie lavorative che altrimenti sarebbero state impiegate più proficuamente dal dipendente per il disbrigo delle mansioni affidategli. In ogni caso – come chiarito anche dalla più recente giurisprudenza – si tratta di condotta tale da giustificare il licenziamento (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 15334 del 9.7.'07).

ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

Sanzioni contratti non registrati

Con ordinanza depositata il 15 gennaio 2013 (pubblicata sulla 1ª Serie speciale, G.U. del 24.4.'13), il Tribunale di Firenze ha sollevato eccezioni di costituzionalità relativamente al comma 8, lett. c) dell'art. 3, D. Lgs. 14.3.'11, n. 23, che stabilisce una specifica disciplina sanzionatoria per i contratti di locazione non stipulati nei termini (sul tema cfr., da ultimo, *Cn* feb. e apr. '13).

LE IMPRESE GODONO GIÀ DI AGEVOLAZIONI FISCALI CHE SUPERANO IL GETTITO DELL'IMU

È una «battaglia» di retroguardia quella di farsi la guerra fra categorie. Se si vuole la crescita bisogna partire dal concetto che essa può derivare solo da uno sforzo comune e dal riconoscimento del ruolo che ogni operatore svolge, senza strumentalizzare a proprio vantaggio un'alternativa fra lavoro e immobiliare che non esiste nel modo più assoluto, specialmente se si considera che quello dell'edilizia è il settore che muove certamente più indotto di ogni altro. La crescita richiede poi, in special modo, fiducia, come l'esperienza di Einaudi nell'ultimo dopoguerra dimostra, e l'abolizione dell'Imu è il solo provvedimento che avrebbe un effetto psicologico moltiplicatore senza pari. Al proposito, si consideri solo che la Confedilizia calcola che vi siano in Italia 700/800 mila unità immobiliari che non possono essere riattate, e restano quindi inutilizzate, per mancanza di fondi da parte della proprietà. Il rendere abitabile anche solo due terzi di questo stock immobiliare comporterebbe lavori per 7,5 miliardi di euro. Per avviare la crescita, occorre soprattutto che nessun settore abbia privilegi rispetto ad altri, anche ai fini di una concorrenza sana e non sleale, sulla quale solo si può basare un'economia di mercato realmente funzionante. E il sistema delle imprese, come accertato in sede ministeriale, gode già di agevolazioni fiscali per una somma che supera il gettito annuale dell'Imu.

Le tabelle illustrano il quadro degli aumenti che si registreranno – per gli immobili dati in affitto – nel pagamento dell'acconto Imu 2013 rispetto all'acconto Ici 2011 e all'acconto Imu 2012.

In particolare, le tabelle illustrano, in valori assoluti e in percentuale, la differenza di imposta dovuta per un immobile medio (appartamento di 5 vani, di categoria A2, collocato in una zona semiperiferica) situato nei capoluoghi di Regione nei due casi in cui esso sia locato con contratto "libero" (4+4) e con contratto "concordato" (3+2, a canone calmierato).

Nel confronto con l'acconto Imu 2012, la variazione è determinata dal fatto che, mentre per l'acconto Imu 2012 la legge prevedeva che si applicasse l'aliquota di base del 7,6 per mille, per l'acconto Imu 2013 – sulla base di un emendamento approvato dalla Commissione Bilancio della Camera al decreto-legge sui debiti delle Pubbliche Amministrazioni – dovranno essere applicate le aliquote stabilite dai Comuni nel 2012. E poiché molti Comuni, nel corso del 2012, hanno aumentato le aliquote rispetto alla misura base del 7,6 per mille, si sono avuti forti aumenti di imposta per il pagamento del saldo rispetto all'acconto.

Nel confronto con l'acconto Ici 2011, la variazione dell'imposta è determinata, oltre che dall'innalzamento delle aliquote, dall'aumento del 60% della base imponibile, dovuto alla variazione del moltiplicatore da applicare alla rendita catastale (già aumentata del 5% nel 1996), che per gli immobili abitativi locati è passato da 100 a 160 (Manovra Monti "Salva Italia").

È particolarmente grave che anche per gli immobili locati con contratti "concordati", a canone calmierato e destinati alle persone meno abbienti, si verifichino aumenti che – nel solo confronto fra acconto 2013 e acconto 2012 – arrivano fino al 40% (che si aggiungono così agli aumenti già avutisi nel raffronto fra Imu e Ici), anche se si registrano alcuni Comuni virtuosi che hanno attenuato gli aumenti prodotti dall'introduzione dell'Imu, fissando aliquote che consentiranno ai contribuenti interessati di pagare nel giugno di quest'anno meno di quanto hanno pagato nel giugno del 2012. Tuttavia, per evitare gli aumenti che verosimilmente anche per gli immobili locati a canone calmierato i Comuni saranno indotti a disporre a causa delle prossime misure legislative sull'Imu prima casa – e le cui conseguenze si faranno sentire col pagamento del saldo di dicembre – la Confedilizia chiede

IMMOBILI LOCATI CON CONTRATTI "LIBERI"
Confronto acconto IMU 2013-acconto IMU 2012
Confronto acconto IMU 2013-acconto ICI 2011

Immobile categoria A/2 - 5 vani - zona semiperiferica

Comune capoluogo di Regione	Aliquota ICI 2011	Aliquota IMU 2013 (deliberata 2012)	Imposta dovuta ICI 2011	Imposta dovuta IMU 2012*	Imposta dovuta IMU 2013	Variaz. % IMU 2013/ IMU 2012	Variaz. % IMU 2013/ ICI 2011
Ancona (rendita catastale: € 374,43)	7	10,6	138	239	333	+39%	+ 141%
Aosta (rendita catastale: € 903,80)	4	7,6	190	577	577	-**	+ 204%
Bari (rendita catastale: € 581,01)	7	10,6	214	371	517	+ 39%	+ 142%
Bologna (rendita catastale: € 1.020)	5,7	10,6	305	651	908	+ 39%	+ 198%
Cagliari (rendita catastale: € 595,34)	6,5	8,6**	203	380	430	+ 13%	+ 112%
Campobasso (rendita catastale: € 438,99)	6,9	10,6	159	280	391	+ 40%	+ 146%
Catanzaro (rendita catastale: € 309,87)	7	9,6	114	198	250	+ 26%	+ 119%
Firenze (rendita catastale: € 632,66)	7	10,6	233	404	563	+ 39%	+ 142%
Genova (rendita catastale : € 787,60)	7	10,6	289	503	701	+ 39%	+ 143%
L'Aquila (rendita catastale: € 632,66)	7	7,6	233	404	404	-**	+ 73%
Milano (rendita catastale: € 877,98)	5	9,6***	230	561	708	+ 26%	+ 208%
Napoli (rendita catastale: € 800,51)	7	10,6	294	511	713	+ 40%	+ 143%
Palermo (rendita catastale: € 322,79)	7	10,6	119	206	287	+ 39%	+ 141%
Perugia (rendita catastale: € 516,46)	7	10,6	190	330	460	+ 39%	+ 142%
Potenza (rendita catastale: € 219,49)	7	10,6	81	140	195	+ 39%	+ 141%
Roma (rendita catastale: € 787,60)	7	10,6	289	503	701	+ 39%	+ 143%
Torino (rendita catastale: € 787,60)	7	10,6	289	503	701	+ 39%	+ 143%
Trento (rendita catastale: € 478)	6	7,83	151	305	314	+ 3%	+ 108%
Trieste (rendita catastale: € 671,39)	7	9,7	247	429	547	+ 28%	+ 121%
Venezia (rendita catastale: € 761)	7	10,6	280	486	678	+ 40%	+ 142%

(Le aliquote sono espresse in punti per mille)

* Calcolo eseguito con l'aliquota base pari al 7,6 per mille

** Nessuna variazione (applicata l'aliquota di base del 7,6 per mille)

*** Alle condizioni stabilite in delibera comunale.

Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi

IMMOBILI LOCATI CON CONTRATTI "CONCORDATI"
Confronto acconto IMU 2013-acconto IMU 2012
Confronto acconto IMU 2013-acconto ICI 2011

Immobile categoria A/2 - 5 vani - zona semiperiferica

Comune capoluogo di Regione	Aliquota ICI 2011	Aliquota IMU 2013 (deliberata 2012)	Imposta dovuta ICI 2011	Imposta dovuta IMU 2012*	Imposta dovuta IMU 2013	Variaz. % IMU 2013/ IMU 2012	Variaz. % IMU 2013/ ICI 2011
Ancona (rendita catastale: € 374,43)	4	7,6	79	239	239	-**	+ 203%
Aosta (rendita catastale: € 903,80)	1	7,6	47	577	577	-**	+ 1.128%
Bari (rendita catastale: € 581,01)	3	4	92	371	195	- 47%	+ 112%
Bologna (rendita catastale: € 1.020)	0	7,6	0	651	651	-**	Variaz. non calc.
Cagliari (rendita catastale: € 595,34)	2,5	8,6***	78	380	430	+ 13%	+ 451%
Campobasso (rendita catastale: € 438,99)	5,5	10,6	127	280	391	+ 40%	+ 208%
Catanzaro (rendita catastale: € 309,87)	7	9,6	114	198	250	+ 26%	+ 119%
Firenze (rendita catastale: € 632,66)	6	7,6	199	404	404	-**	+ 103%
Genova (rendita catastale : € 787,60)	2	7,6***	83	503	503	-**	+ 506%
L'Aquila (rendita catastale: € 632,66)	6,5	6,6**	216	404	351	- 13%	+ 63%
Milano (rendita catastale: € 877,98)	4	6,5	184	561	479	- 15%	+160%
Napoli (rendita catastale: € 800,51)	7	10,6	294	511	713	+ 40%	+ 143%
Palermo (rendita catastale: € 322,79)	3,8	10,6	64	206	287	+ 39%	+ 348%
Perugia (rendita catastale: € 516,46)	7	10,6****	190	330	460	+ 39%	+ 142%
Potenza (rendita catastale: € 219,49)	3	7,6***	35	140	140	-**	+ 300%
Roma (rendita catastale: € 787,60)	4,6	10,6	190	503	701	+ 39%	+ 269%
Torino (rendita catastale: € 787,60)	1	5,75	41	503	380	- 24%	+ 827%
Trento (rendita catastale: € 478)	4	7,83	100	305	314	+ 3%	+ 214%
Trieste (rendita catastale: € 671,39)	4,25	6,5	150	429	367	- 14%	+ 145%
Venezia (rendita catastale: € 761)	0,5	7,6	20	486	486	-**	+ 2.330%

(Le aliquote sono espresse in punti per mille)
* Calcolo eseguito con l'aliquota base pari al 7,6 per mille
** Nessuna variazione (applicata l'aliquota di base del 7,6 per mille)
*** Alle condizioni stabilite in delibera comunale.
**** Nell'anno 2012 era previsto un fondo per il rimborso della quota di competenza comunale.

Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi

che il Governo intervenga prevedendo la riduzione per legge al 4 per mille dell'aliquota per gli immobili locati, a cominciare da quelli locati con contratti "concordati". Incentivare l'affitto partendo da questa fascia di immobili – la cui funzione sociale è evidente trattandosi, come detto, di locazioni di cui beneficiano le categorie più deboli – comporterebbe un aggravio per il bilancio dello Stato di 70 milioni di euro in tutto.

Del resto, il decreto del 2011 istitutivo dell'Imu nella sua versione originaria aveva stabilito che l'aliquota dell'imposta, prevista in via generale nella misura del 7,6 per mille, fosse ridotta – per legge – alla metà (3,8 per mille) per gli immobili locati. Ciò, anche in considerazione del fatto che per tale tipologia di immobili l'Imu sostituisce solo l'Ici e non anche l'imposta sul reddito, come invece accade per gli altri immobili.

Con l'introduzione dell'Imu sperimentale, non solo è stata aumentata del 60% la base imponibile dell'imposta, ma è stata inoltre soppressa la norma che prevedeva la riduzione a metà dell'aliquota per gli immobili locati, limitandosi a demandare ai Comuni la scelta se stabilire una aliquota differenziata per tali immobili, con possibilità di ridurre fino al 4 per mille la misura base del 7,6 per mille. Scelta che – come visto – i Comuni non hanno generalmente fatto, quasi sempre applicando, anzi, agli immobili locati aliquote superiori al 7,6 per mille e in molti casi arrivando sino alla misura massima del 10,6 per mille.

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti degli organi giudiziari

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

CONSULTA LA MAPPA DEL SITO
e ne scoprirai tutti i preziosi contenuti

SU INTERNET
www.confedilizia.it

CONTRATTO DIPENDENTI PROPRIETÀ, PER SAPERNE DI PIÙ

Luglio: cresce la convenienza per l'iscrizione a Fon.te

Per effetto del rinnovo del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietà immobiliari firmato da Confedilizia e Cgil/Cisl/Uil (cfr. da ultimo *Cn* mag. '13), i lavoratori iscritti, o che si iscriveranno, al Fondo Fon.te (cioè il Fondo previdenziale contrattuale del comparto) avranno un aiuto in più. La percentuale di retribuzione che il datore di lavoro versa a tale Fondo, infatti, passerà dall'1,55% al 2,05%. Tale incremento avrà luogo dall'1.7.'13 e cioè dal primo giorno del semestre successivo all'entrata in vigore dell'anzidetto Contratto collettivo di lavoro.

Si coglie l'occasione per evidenziare che il sito del Fondo anzidetto (www.fondofonte.it), dove è possibile reperire ogni notizia sullo stesso, è stato di recente rinnovato sia nella veste grafica sia nell'organizzazione dei contenuti.

Compravendite di abitazioni in calo del 25,7%

Calano del 25,7% le compravendite delle abitazioni rispetto al 2011, mentre il valore di scambio complessivo scende, parallelamente, di quasi 27 miliardi di euro. Tiene, invece, l'indice di accessibilità, che misura la possibilità di accesso delle famiglie italiane all'acquisto di un'abitazione.

Sono, questi, alcuni dei dati contenuti nel Rapporto immobiliare 2013 sull'andamento del mercato residenziale nel 2012, realizzato dall'Agenzia delle entrate in collaborazione con l'Abi.

Lo studio contiene un'analisi degli andamenti delle compravendite di abitazioni e delle tipologie dimensionali, del valore monetario dei volumi scambiati, della quantità e distribuzione dei mutui ipotecari. Completa l'analisi la stima delle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto di un'abitazione, elaborata sulla base di uno specifico indice di accessibilità.

In particolare, nel corso del 2012, per il mercato delle abitazioni, si sono registrati:

- una forte riduzione nei volumi di compravendita delle abitazioni, 448.364 NTN (numero delle transazioni normalizzato), -25,7% rispetto al 2011, con un calo inferiore per i capoluoghi, -24,8%, maggiore nei comuni non capoluogo, -26,1%;
- una vendita di abitazioni per un totale di circa 46,4 milioni di metri quadrati, -25,4% rispetto al 2011, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a circa 104 mq;
- una forte diminuzione del valore di scambio complessivo, stimato in circa 75,4 miliardi di euro, quasi 27 miliardi di euro in meno del 2011;
- una perdita complessiva delle compravendite del 22,4% .

ENERGIA: *DOMUSCONSUMATORI* "ATTESTATO SIGNIFICA NUOVE SPESE PER FAMIGLIE"

ROMA (ITALPRESS) - Il nuovo attestato energetico previsto - in applicazione di regole imposte dall'Unione europea - dal decreto approvato ieri dal Consiglio dei ministri, "determinera' spese altissime per le famiglie". A denunciarlo e' ***Domusconsumatori***, associazione per la tutela di consumatori e utenti, ricordando che "il documento richiesto dal provvedimento approvato ieri - che dovra' essere predisposto da professionisti incaricati dai proprietari di casa, con i relativi oneri - sara' obbligatorio sia in caso di compravendita di ***immobili*** sia in caso di ***affitto*** degli stessi. Si tratta di un obbligo - rileva ***Domusconsumatori*** - che, qualora confermato in sede di conversione del decreto-legge, non fara' che aggravare quella crisi delle compravendite e, soprattutto, delle ***locazioni*** che e' ormai in atto da circa un anno e mezzo".
(ITALPRESS).
ads/com
01-Giu-13 16:18

CONSORZI DI BONIFICA

Dateci lavori: violeremo il patto di stabilità

I Consorzi di bonifica ci hanno avvezzi a tutto, in particolare alla loro smodata ansia d'incrementare la propria base imponibile, il proprio perimetro, il numero dei propri contribuenti (e, quindi, i propri introiti, indipendentemente dal beneficio richiesto dalla legge). Si diffonde la loro brama di vedersi attribuiti lavori che sarebbero di competenza di altri enti, Comuni in primo luogo, allo scopo di motivare la propria esistenza in vita, che è sempre più contestata, specie in relazione alla diffusa richiesta di semplificare gli enti pubblici. Siamo arrivati al punto che, per stimolare l'assegnazione di nuove opere pubbliche, un presidente di Consorzio ha sollecitato il conferimento di lavori spettanti ai Comuni, col dichiarato ed esplicito pretesto di poter aggirare il patto di stabilità che sui Comuni medesimi incombe.

Concordati in bianco: revisione avviata – "Io fallisco, tu paghi"

"Io fallisco, tu paghi" è il titolo che *L'Espresso* (16 magg.) ha dedicato al dilagante fenomeno dei concordati "in bianco". Si tratta della possibilità (art. 161, c. 6, legge fallimentare n. 267/'42, come riscritto dal d. l. n. 83/'12) concessa agli imprenditori di fermare per alcuni mesi le procedure fallimentari, con il semplice deposito di una domanda di concordato preventivo "in bianco", senza, cioè, fornire particolari indicazioni. In concreto, il deposito produce effetti positivi immediati per il debitore, specie il divieto, per i creditori, di porre in essere azioni esecutive e cautelari. Che la procedura in questione vada modificata è stato rimarcato dalla Confedilizia (*Cn* magg. '13). Risulta ora che il Ministero dello sviluppo economico si stia attivando per rivedere la norma contestata.

Mediazione tributaria alla Corte costituzionale

La Commissione tributaria provinciale di Perugia dubita della legittimità costituzionale della legge che ha istituito la mediazione tributaria (cfr. *Cn* marzo e aprile 2012) e, con l'ordinanza 7.2.'13, appena pubblicata in Gazzetta Ufficiale, ha quindi rimesso la questione alla Consulta.

I giudici umbri ritengono che il legislatore – nel prevedere che, per le controversie di valore non superiore a ventimila euro, relative ad atti emessi dall'Agenzia delle entrate, chi intende proporre ricorso sia tenuto preliminarmente a presentare reclamo e che tale reclamo sia condizione di ammissibilità del ricorso – "abbia usato l'istituto della mediazione in modo erroneo e illogico". Il reclamo in questione viene infatti esaminato da un organo dell'Amministrazione finanziaria che, seppur diverso ed autonomo rispetto a quello che ha emanato l'atto reclamabile, è sempre parte organica dell'Amministrazione stessa. Mentre – sulla base del diritto dell'Unione europea – l'organo della mediazione deve essere estraneo alle parti.

Sull'ordinanza della Commissione di Perugia – che solleva anche altri dubbi di legittimità – dovrà ora pronunciarsi la Corte costituzionale.

CONFEDILIZIA ON LINE
www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

Sforza Fogliani: ora avanti con le agevolazioni fiscali per gli affitti

da *IL TEMPO*, 18.5.'13

Cedolare secca
Aumentano gli affitti registrati
Il 27% dei nuovi contratti con tassa piatta

da *24Ore*, 23.5.'13

Contro l'emergenza sociale,
il Presidente del Consiglio ha annunciato
nel suo discorso programmatico alle Camere
che occorre incentivare l'affitto

NON ACCADEVA DA PIÙ DI VENT'ANNI

Associazione Piccoli Proprietari Case · ASPPI · CONFEDILIZIA · FIAIP · UNIONCASA

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

- Costituire il registro di anagrafe condominiale (art. 1130, n. 6, c.c.) richiedendo ai condomini le informazioni necessarie a tal fine: generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali (es.: usufrutto, uso, abitazione, servitù, superficie) e di diritti personali di godimento (es.: locazione, comodato), comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio; i dati catastali di ciascuna unità immobiliare; "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza" (come testualmente recita la legge)
- Costituire il registro di nomina e revoca dell'amministratore (art. 1130, n. 7, c.c.) annotandovi il proprio nome e cognome, la data di nomina, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Ove si tratti di società andrà indicata "la sede legale e la denominazione" (art. 1129, secondo comma, c.c.)
- Costituire il registro di contabilità (art. 1130, n. 7, c.c.) per l'annotamento "in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione," dei "singoli movimenti in entrata ed in uscita" (precitato art. 1130, n. 7, c.c.)
- Allegare al registro dei verbali delle assemblee il regolamento di condominio, ove esistente (art. 1130, n. 7, c.c.)
- Aprire, ove non si fosse ancora provveduto, un conto corrente bancario o postale intestato al condominio (art. 1129, settimo comma, c.c.)

Fonte: CONFEDILIZIA-Ufficio legale

di **Corrado Sforza Fogliani***

La lente sulla casa

Sindacati inquilini e Fisco vorace

I sindacati inquilini si fanno, qua e là, sentire per chiedere - in particolare - la riforma della legge sulle locazioni (con l'introduzione della contrattazione collettiva dei canoni!), nonché provvedimenti per la morosità «incolpevole» e l'abolizione della cedolare secca.

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

Il problema è comunque uno: una riforma della normativa in materia di locazioni, non può essere studiata che in relazione a una riforma del Fisco che abbia riguardo all'effettivo reddito percepito dal proprietario di casa.

Fin che si tassano canoni non percepiti; fin che si tassano le case locate sulla base non di quanto rendono, ma del loro (teorico) valore di mercato; fin che non si riconoscono (se non nella misera percentuale del 5%) le spese ben maggiori che vengono abitualmente (per non dire di quando l'inquilino cambia) sostenute oggigiorno dai proprietari; fin che si chiede la supertassazione degli immobili liberi (pur consapevoli che, specie di questi tempi, nessuno tiene volontariamente sfitto un immobile); fin che tutte queste, e altre, incongruenze non verranno eliminate, è inutile fare fantasiose proposte (a carico solo dei locatori, che già nella gran parte dei casi non traggono dall'affitto alcun reddito).

Si tratta di tornare a un Fisco civile: che tassi i beni immobili per il reddito che producono, e solo se ne producono (come in Germania).

In contrario, locatori e inquilini vivranno sempre paradossalmente - come si è riusciti a fare, creando l'odierna situazione - scontenti gli uni e gli altri. Imposte alte su redditi non prodotti (e quindi surrettiziamente, e contro la Costituzione, espropriative) non possono portare alla diminuzione dei canoni di mercato, se non in regimi sottilmente autoritari (di destra o di sinistra che siano).

**Presidente di Confedilizia*

da *il Giornale*, 2.6.'13

Movimento Italiano per la Gentilezza

"Movimento Italiano per la Gentilezza". Così si chiama un'associazione che – come può leggersi sul sito Internet della stessa (www.gentilezza.it) – si prefigge l'obiettivo di "raccogliere tutte le persone che desiderano contribuire alla diffusione dei valori di civiltà, di armonica convivenza e di progresso, affinché prosegua con sereno ottimismo il cammino dell'uomo, come individuo e come cittadino, verso un continuo miglioramento di sé e della società in cui vive".

SEGNALAZIONI

Vezio De Lucia, *Nella città dolente*, Castelvecchi Rx ed., pp. 232
"Mezzo secolo di scempi, condoni e signori del silenzio", da Sullo a Berlusconi, visti da una prospettiva statalistica e rigorosamente ostile alla proprietà.

Angelo Giuseppe Roncalli, Giovanni Battista Montini, *Lettere di fede e amicizia*, a cura di Loris Capovilla e Marco Roncalli, Istituto Paolo VI-Studium edd., pp. XL + 210
Oltre duecento lettere scambiate fra i due eminenti presuli, diventati poi pontefici, fra il 1925 e il 1963, ricche di riferimenti a eventi storici, ecclesiali, personali, come testimonianza di una sentita amicizia.

Renzo Paris, *Cattivi soggetti*, iacobelli ed., pp. 168
La Roma intellettuale dopo il '68, in un'autobiografia che ritrae numerosi personaggi ed eventi, da Moravia a Pasolini, dalle occupazioni universitarie ai dissidi della sinistra extraparlamentare.

Andrea Morpurgo, *Il cimitero ebraico in Italia*, Quodlibet ed., pp. 216 con molte ill.
Storia e architettura, fra Otto e Novecento, di uno spazio identitario per gli ebrei italiani: templi, cimiteri e reparti israelitici, spazi di sepoltura in nuove comunità e ridefinizione di antichi cimiteri.

Matteo Bressan, *Hezbollah*, datanews ed., pp. 182
Origine, struttura e azione del "partito di Dio", all'interno della società libanese, per trovarne le profonde ramificazioni e valutarne i progressivi mutamenti, anche nei rapporti con altri Paesi.

Lauretta Colonnelli, *Conosci Roma?*, pref. di Paolo Portoghesi, Edizioni Clichy, pp. 274
Oltre 450 domande, con altrettante risposte, su notizie strane, incredibili, quasi ignote, divertenti, curiose e insolite, dedicate ad aspetti minori della storia, dell'arte, della cultura e della vita quotidiana di Roma.

Giovanni Ansaldo, *Don Enrico*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 108
Il primo presidente della Repubblica visto da un maestro del giornalismo, attraverso brillanti e smaliziati articoli, interviste e note di diario.

Rapporto annuale 2013, Istat ed., pp. XVI + 194
La situazione del Paese analizzata nel quadro macroeconomico, attraverso il sistema delle imprese, il mercato del lavoro e il "punto di vista dei cittadini".

***La* CONFEDILIZIA**
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

I deputati Misiani e Causi (Pd) hanno depositato presso la Presidenza della Camera una proposta di legge con la quale intendono ridurre l'aliquota dell'Imu per gli immobili residenziali locati a canone concordato.

Dalla deputata Elvira Savino (PdL) proviene una proposta di legge in materia di tutela del contribuente e delle attività economiche, interessi di mora, dilazione del pagamento e limiti al pignoramento e all'espropriazione immobiliare.

Norme in materia di equiparazione dell'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia dai cittadini italiani residenti all'estero alle abitazioni principali, a condizione che non risulti locata, vengono proposte da alcuni deputati del Gruppo parlamentare del Pd, primo firmatario Garavini.

Le deputate Brambilla e Castiello (PdL) hanno depositato una proposta di legge con la quale intendono introdurre alcune modificazioni all'art. 844 del codice civile in materia di immissioni sonore da parte di animali.

Principii fondamentali per il governo del territorio e delega al Governo in materia di fiscalità urbanistica e immobiliare sono i temi di una proposta di legge a prima firma della deputata Mariani (Pd).

Il deputato Rondini (Lega Nord e Autonomie) ha depositato una proposta di legge per apportare modificazioni al Testo unico degli espropri concernente, tra l'altro, edifici di valore storico-artistico in stato di degrado o di abbandono.

L'esclusione degli immobili adibiti ad abitazione principale dall'applicazione dell'Imu è contenuta in una proposta di legge a firma dei deputati Barbanti e Ruocco (Movimento 5 Stelle).

Una proposta di legge sul sistema "casa-qualità", al fine di valutare la certificazione della sostenibilità energetica e ambientale degli edifici è stata predisposta dal deputato Realacci (Pd).

Il Ministro dell'economia è interrogato dal deputato Bragantini (LNA) per conoscere quali iniziative intenda assumere per consentire ai Comuni di esentare dall'Imu gli immobili concessi dal soggetto passivo in comodato d'uso gratuito ai familiari, senza limitare, allo stesso tempo, il numero delle pertinenze relative all'abitazione principale su cui applicare l'aliquota agevolata relativa alla prima casa.

Anche il deputato Russo (PdL) chiede al Governo di intervenire per eliminare l'Imu dagli immobili concessi in comodato d'uso ai figli.

Nuove disposizioni in materia di affitto di fondi rustici sono contenute nel disegno di legge d'iniziativa dei senatori Nencini e Longo (Per le Autonomie - PSI).

Il senatore Palma è il primo firmatario di un disegno di legge recante disposizioni in materia di regolarizzazione delle opere edilizie (PdL). Modifica dell'art. 639 del codice penale in materia di deturpamento e imbrattamento di cose altrui è il tema di un disegno di legge presentato dal senatore De Poli (ScpI).

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 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 marzo	2012	- marzo	2013	1,6 %	1,200 %
Variazione aprile	2012	- aprile	2013	1,1 %	0,825 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione novembre	2011	- novembre	2012	2,6 %
Variazione dicembre	2011	- dicembre	2012	2,6 %
Variazione gennaio	2012	- gennaio	2013	2,4 %
Variazione febbraio	2012	- febbraio	2013	2,0 %
Variazione marzo	2012	- marzo	2013	1,8 %
Variazione aprile	2012	- aprile	2013	1,3 %

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

Citazioni

Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal testo *LUIGI EINAUDI In lode del profitto e altri scritti* a cura di Alberto Giordano, ed.IBLLibri.

BellItalia è sul sito della Confedilizia

La rubrica "BellItalia" – costantemente aggiornata – è presente e consultabile sul sito Internet confederale (www.confedilizia.it).

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 23
Numero 6

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
Publitep - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 4 giugno 2013

Il numero di maggio 2013 è stato postalizzato il 13.5.2013