



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

- SETTE MOSSE PER SALVARE LA CASA (pagg. 3, 5)
- LA CEDOLARE TRASCINA LE LOCAZIONI (pag. 3)
- Ad agosto, c'era un altro Governo? (2)
- L'OMELIA ANTITASSE DEL VESCOVO (3)
- Fronte comune contro il giogo fiscale (3)
- Patrimoniali mascherate che già ora paghiamo (8)
- SERVICE TAX DA CAMBIARE, È UNA PATRIMONIALE (4)
- Lo scandalo delle scorte (9)
- LETTA, GASPARRI E CAPEZZONE SULLE TASSE SULLA CASA (9)
- DOCUMENTO CONFEDILIZIA AUDIZIONE IN PARLAMENTO (pagg. 15-18)
- GENOVA, GIORNATA MONDIALE DELLA PROPRIETÀ (11)
- TASSE SFITTO INVOLONTARIO, UNA BARBARIE (13)
- Morosità "incolpevole", graduazione ai Prefetti (21)
- 2 e 16 dicembre, scadenze (pagg. 12, 23)
- Conzorzi di Bonifica, cresce il carico urbano (28)

CONFINDUSTRIA NON HA CAPITO CHE...

Confindustria ancora non ha capito in quale vicolo cieco si è cacciata assecondando la ricerca di quattrini da togliere al ceto medio con un pullulare di piccoli balzelli quasi tutti su proprietà immobiliari, titoli e depositi bancari.

Il tassare risparmi e investimenti con bolli sui titoli e depositi bancari e con l'Imu di Monti e la *Service tax* nella versione di addizionale Imu, escogitata per raccattare soldi per la riduzione del cuneo fiscale è concettualmente errato. Chi illude i lavoratori, sostenendo che queste redistribuzioni giovano a loro, li danneggia perché la produttività del lavoro dipende non solo da esso medesimo, ma anche dal capitale fisso e circolante che si combina col lavoro. E questo non viene dalla luna ma dalle tasche dei risparmiatori. In particolare la tassazione soffocante e incerta del patrimonio immobiliare diffuso genera la crisi dell'industria edilizia e di quelle correlate, con effetti dannosi per l'occupazione e per la domanda di consumi e investimenti, in settori che hanno una modesta componente di acquisti dall'estero. Sicché la sua espansione non si traduce, se non in minima parte, in maggiori importazioni. È paradossale che l'Italia che ha evitato la crisi finanziaria e l'ondata di disoccupazione, che ha colpito gli Usa, il Regno Unito, l'Irlanda, la Spagna, in seguito alla caduta del mercato immobiliare, sia riuscita a crearsi, nell'ultimo biennio, una crisi immobiliare propria tramite la nuova tassazione patrimoniale immobiliare.

Ed è quindi incredibile che il ministro dello Sviluppo economico Flavio Zanonato, che vorrebbe togliere ogni tetto alla nuova aliquota di Imu mascherata da tassa per non ben identificati servizi pubblici locali, non si renda conto che questo genera nuovi effetti negativi sull'industria immobiliare e su quelle connesse. Ciò mentre si legge che negli Stati dove il mercato e l'industria immobiliare stanno risorgendo, le economie si riprendono.

Francesco Forte
il Giornale 26.10.'13

Ad agosto, c'era un altro Governo?

Sembra quasi che ad agosto ci fosse un altro Governo. Quanto il Consiglio dei ministri aveva allora approvato, è ora sparito o è stato capovolto. Gli avvenimenti politici succedutisi in un mese e mezzo circa giustificano questo radicale cambiamento? Ciascun socio o lettore, valuti ed esprima un proprio giudizio. Noi ci limitiamo a rammentare i fatti.

Ad agosto, il Governo aveva deciso di varare – “in luogo dell’Imu” (comunicato stampa di Palazzo Chigi del 28 di quel mese) – una “Service tax”, ovvero una tassa (e non un’imposta), collegata ai servizi apprestati da Comuni (ben delineata nella Nota del Governo in pari data) e commisurata ai benefici apportati da tali servizi ai singoli immobili, di cui “aumentino” il valore (ministro Saccomanni, conferenza stampa sempre in pari data). Con la legge di Stabilità di metà ottobre, tutto è cambiato: niente più Service tax, ma un’Imu bis – invece dell’abolizione della già esistente per immobili affittati, ecc. – e applicazione della stessa sulla base delle rendite Monti, così confermate. Insomma, una “patrimonialina” neppure nascosta.

Ad agosto – ancora – il Governo aveva rinunciato a tassare gli immobili involontariamente sfitti. Ora, con la legge di Stabilità, si è prevista la tassazione di questi immobili, con una disposizione di particolare iniquità (per non dire: di particolare immoralità).

Tutto questo, in un quadro di generalizzato aumento della tassazione immobiliare, nel cui ambito non ci si è dimenticati di confermare la vigenza del Tributo ambientale provinciale del quale non si era mai parlato (si prevede, infatti, di abolire le Province, ma non il tributo provinciale, in perfetta coerenza – come la storia insegna – con la più becera fiscalità). Un tributo che assomma a quasi 500 milioni all’anno (e che non viene mai conteggiato dal Ministero dell’economia nei calcoli “ufficiali” del peso della tassazione). Un tributo, ancora, che appare niente più che un esoso duplicato di quanto i proprietari di casa già versano ai Consorzi di bonifica (oltre 200 milioni all’anno).

Il Governo Letta insomma (anche a non voler considerare il pur gravissimo varo della inedita morosità incolpevole – che porterà ad un enorme aggravio del lavoro dei Tribunali – nonché della graduazione prefettizia delle esecuzioni di rilascio) sembra aver cambiato faccia, in settembre-ottobre. Sembra essersi dimenticato anche dei precisi impegni programmatici (agevolazione dell’affitto). Sembra ignorare (o voler ignorare) la situazione – drammatica – di un settore che è fondamentale per la ripresa. I tempi di Monti sembrano essere tornati: ma in modo tartufesco, anziché violento. Speriamo che il Parlamento prenda coscienza dello stato delle cose e ponga rimedio a quello che appare un insieme di errori grossolani, frutto di un clima sociale che il Governo dovrebbe cercare di superare e non di alimentare.

c.s.f.



da la Repubblica, 28.10.13

RIFLETTI

Confindustria
(e 24Ore)
difende le imprese

I sindacati
difendono le imprese

Le Associazioni consumatori
hanno altro da pensare

E LE CASE
CHI LE DIFENDE?
Solo

Confedilizia
e
Domusconsumatori

MA SIAMO BEN POCCHI
RISPETTO A QUANTI
POTREMMO
E DOVREMMO
ESSERE

Associati e fa
associare
i tuoi amici

DIFENDI
LA TUA PROPRIETÀ
dall’esproprio ufficiale
o mascherato

CINGUETTIO

*Risponde
colpo su colpo
a chi
attacca
il risparmio
in edilizia*

www.confedilizia.it
(home page)

NON FIDATEVI

di (presunte) statistiche,
indagini varie, comunicati
sui ribassi dei canoni

CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE

LA CONFEDILIZIA

non vuole
concludere affari
a tutti i costi
per suo lucro

finanza
e borsa
**Fondi chiusi
immobiliari
la paura fa 90
Un’incognita
da 2,5 miliardi**
Adriano Bonafede
alle pagine 16 e 17

Affari&Finanza del 28.10.13 pubblica un interessante articolo, a firma di Adriano Bonafede, sui fondi immobiliari. Nel pezzo giornalistico, dal titolo “Fondi chiusi immobiliari la paura fa 90. Un’incognita da 2,5 miliardi”, si evidenzia come, a partire dal prossimo anno, la metà di questi prodotti finanziari rivolti ai piccoli risparmiatori verrà a scadere. Si tratta di una quota pari a circa 2,5 miliardi che dovrà essere ceduta per rimborsare i sottoscrittori. La congiuntura negativa del mercato immobiliare rappresenta però, in questo contesto, un grave problema: sia per i risparmiatori, che potrebbero ritrovarsi “con una drastica decurtazione del capitale” investito, sia per “le banche che in passato hanno generosamente finanziato l’acquisto, da parte dei fondi, degli immobili e che ancora oggi sono esposte per una quota rilevante del valore di quei beni”. Per questo motivo – si legge nell’articolo – le società di gestione stanno facendo forti pressioni al Governo e alla Banca d’Italia perché intervengano e risolvano la questione.

Della vicenda dei fondi immobiliari prossimi alla scadenza tratta anche il Mondo del 25.10.13, in un articolo dal titolo “I fondi immobiliari in scadenza preoccupano Vegas”. E’ facile immaginare, tuttavia, che tutto si risolverà con la richiesta di altri aiuti o sussidi. Che ci sono sempre quando si tratta di fondi immobiliari (in gran parte bancari) e non di proprietà diffusa.

MONTI

Regole e competitività

“Il rispetto delle regole è una condizione essenziale per garantire la competitività di un Paese. Non sempre si è capito, ma non è solo importante in termini di fiducia dei cittadini ma anche per il funzionamento dell’economia e per creare posti di lavoro”.

(Corriere della Sera 25.10.15)

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

La cedolare trascina le locazioni

Lalocazione 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 sono contenuti in una nota del ministero dell'Economia e delle Finanze con la quale è stata data risposta a un'interrogazione parlamentare in materia.

Nel 2010 - si rileva dalla nota ministeriale - sono stati registrati 1.252.398 contratti di locazione a 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.

*Presidente Confedilizia

da *il Giornale*, 2.11.'13

il Giornale

LUNEDÌ 4 NOVEMBRE 2013

Direttore ALESSANDRO SALLUSTI

Anno XIII - Numero 43 - 1,20 euro*

IMMOBILI TARTASSATI

SETTE MOSSE PER SALVARE LA CASA

da *il Giornale*, 4.11.'13

MAZZATA IN VISTA

Pagheremo un miliardo di tasse in più

Nel 2014 nuove entrate superiori agli sgravi. Serve un fronte comune contro il giogo fiscale

di **Francesco Forte** e **Corrado Sforza Fogliani**

da *il Giornale*, 5.11.'13

SERVE UN FRONTE COMUNE CONTRO LE IMPOSTE

di **Corrado Sforza Fogliani***

da *il Giornale*, 5.11.'13

Tre giorni per calcolare l'Imu

Soltanto il 10 dicembre saranno disponibili le aliquote di tutti i comuni d'Italia. Ma il termine ultimo per i versamenti scade lunedì 16. Con calcoli da farsi a mano

da *ItaliaOggi*, 5.11.13

La Chiesa supera la politica

L'omelia anti-tasse del vescovo «Non pagate se non ce la fate»

da *Libero*, 29.10.'13

Tares, un vero salasso di Stato

da *ItaliaOggi*, 29.10.'13

CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30

La distruzione dell'affitto iniziata con Monti comincia a dare effetti plateali come l'«assedio» al Ministero di Porta Pia. Continueranno se non si corre ai ripari. Ma la legge di stabilità aggrava la crisi.

CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30

O. Giannino, *Il Mattino* 24.10.'13: «L'imposizione sulla casa potrà (con la legge di stabilità) sfiorare i 30 miliardi invece dei 20 del '13. Con un pesante effetto-sfiducia non solo sull'immobiliare».

CONFEDILIZIA SFORZA FOGLIANI ATTACCA: VIA I PARAMETRI DI MONTI PER EVITARE IL SALASSO

«Cambia solo il nome, è una patrimoniale»

Nuccio Natoli
ROMA

«**PIÙ CHE DELUSO**, sono sconcertato e assai preoccupato. Possiamo solo sperare che almeno gli errori da matita blu della Legge di stabilità siano corretti subito». Il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani (nella foto, **Image**), subito dopo aver incontrato il ministro delle Infrastrutture esemplifica: «Il mercato immobiliare non è asfittico è bloccato».

La gente non ha ancora capito se tra Imu eliminata, nuova service tax detta pure Tasi, alla fine si pagherà di più o di meno.

«Non c'è una risposta sicura perché dipenderà da che cosa decideranno i singoli comuni. Escluderei che si paghi di meno, su quanto di più tut-

to può accadere. Ma il punto è un altro»,

Sarebbe?

«Ad agosto la service tax era stata ipotizzata a fronte dei servizi forniti dai Comuni. Poi dopo il balletto sull'Imu da abolire o no, i burocrati romani visto il poco tempo a disposizione hanno fatto un copia incolla della vecchia imposta e gli hanno cambiato nome: service tax. In realtà siamo in presenza di una patrimonialina dai connotati assai ambigui».

Ora il giochino è venuto alla luce.

«Sì, ma non c'è più tempo per cambiare tutta la Legge di Stabilità».

Bisogna rassegnarsi?

«Mai. Noi proponiamo di correggere gli errori più marchiani tipo le inaccettabili rendite stabilite dal governo Monti. Insomma, almeno evitiamo che la gente si trovi di fronte a veri e propri salassi. Poi con una legge delega si può intervenire per riformare tutto ciò

che attiene il mercato immobiliare».

Lo avete proposto al ministro?

«Non solo, gli abbiamo chiesto di intervenire sulla follia dell'attestato di prestazione energetica che devono avere gli immobili».

Risparmiare energia non è cosa da disprezzare.

«Al contrario, va bene. Peccato che nessuno ha ancora spiegato come deve essere l'attestato, chi deve farlo e come. Il risultato è che da agosto moltissimi notai si rifiutano di stipulare compravendite, o contratti di locazione, perché manca l'attestato. È una follia».

Si parla di introdurre la morosità incolpevole per evitare una possibile ondata di sfratti.

«Già, ma che cosa si deve intendere per morosità incolpevole? È chiaro che va definita, che va stabilito chi è autorizzato ad accertarla, che cosa comporta per chi affitta. Sono tutti aspetti che potrebbero finire nella legge delega di riforma del mercato immobiliare».

da QN, 24.10.13

Confedilizia, i più recenti rapporti con le Istituzioni

Il susseguirsi di iniziative parlamentari e governative porta con sé un'altrettanto incessante azione della Confedilizia finalizzata all'illustrazione delle istanze della proprietà immobiliare sia in senso propositivo sia – di gran lunga più di frequente, bisogna dire con rammarico – allo scopo di scongiurare provvedimenti negativi in preparazione ovvero di modificare normative già formalizzate.

In questo quadro, si segnala anzitutto che la nostra Confederazione è stata ascoltata in audizione – unitamente alle maggiori Istituzioni pubbliche e alle più importanti Organizzazioni di categoria – dalle Commissioni Bilancio congiunte di Senato e Camera in merito al disegno di legge governativo “di stabilità” (la vecchia Finanziaria) per il 2014 (il documento depositato in Parlamento è pubblicato su questo stesso numero di Cn).

Come nelle precedenti settimane, poi, il Presidente confederale ha incontrato numerosi esponenti parlamentari e di Governo. In particolare, il Presidente ha incontrato: il Presidente della Commissione Finanze della Camera Capozzone; il Presidente della Commissione Bilancio della Camera Boccia; il Sottosegretario al Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti D'Angelis; i Sottosegretari al Ministero dello sviluppo economico De Vincenti e Vicari; il Capo del Dipartimento affari giuridici e legislativi della Presidenza del Consiglio Deodato; il consigliere giuridico del Vicepresidente del Consiglio Mazamuto; il Capo della segreteria del Ministero delle Infrastrutture Forlani; il Capo della segreteria del Viceministro allo sviluppo economico Calenda; il Segretario generale del Ministero dei beni e delle attività culturali Recchia.

Come sempre, a questi incontri ufficiali del Presidente si è affiancata l'azione degli uffici in relazione alle diverse iniziative normative di Parlamento e Governo.

Confedilizia a “Porta a Porta”

La Confedilizia ha partecipato – con il Segretario generale – a due recenti puntate di “Porta a Porta”, in entrambe le occasioni in relazione alle novità contenute nel disegno di legge di stabilità.

Nella prima occasione, il Segretario è intervenuto alla trasmissione – nell'ambito di un dibattito con il Ministro delle Infrastrutture Lupi ed altri esponenti politici – illustrando il punto di vista della Confederazione sul disegno di legge governativo. Nella seconda occasione, nel corso della puntata l'avv. Spaziani Testa ha avuto modo di illustrare, in concreto e su casi particolari di immobili, le conseguenze della manovra finanziaria su singoli proprietari di casa.

BELLITALIA

Confindustria - Sgravi per loro, tasse per noi

“Le risorse per finanziare l'intervento relativo alla deducibilità dell'Imu dall'Ires e dall'Irap potrebbero essere reperite attraverso la revisione delle regole di concorrenza alla base imponibile Irfep del reddito delle abitazioni non locate diverse dalla prima casa”.

Così, il documento depositato dalla Confindustria in Senato in occasione di un'audizione sulla legge di stabilità, dopo avere espresso delusione per “l'intervento minimale sulla deducibilità del 20% dell'Imu relativa ai beni di impresa” contenuto nel testo proposto dal Governo.

Tradotta in termini più espliciti, la frase riportata significa che l'associazione degli industriali chiede agevolazioni fiscali per la propria categoria, ma propone che a finanziare queste minori tasse siano i proprietari di casa (nella specie quelli che non riescono ad affittare il proprio immobile) attraverso l'aumento delle tasse su questi ultimi.

Chissà cosa pensano della posizione della Confindustria tutti gli industriali che – loro malgrado – hanno case sfitte perché non riescono a trovare inquilini...

Non può non notarsi, allora, il diverso stile che – per rappresentare, nella medesima occasione, la medesima (legittima) istanza – caratterizza Rete Imprese Italia, il soggetto che riunisce le organizzazioni del commercio e dell'artigianato (fra cui Concommercio e Confartigianato). “Rete Imprese Italia – si legge nel documento depositato in Senato – ritiene che debbano essere trovate le risorse necessarie per arrivare alla esclusione dei predetti immobili strumentali dall'Imu o, in subordine, alla deducibilità totale di tale imposta dal reddito d'impresa e dalla base imponibile Irap”. Nessuna indicazione, in questo documento, di “infiere” sulle case non locate, anche involontariamente, per favorire gli imprenditori (ed anche quegli industriali – tanto per essere chiari – che si spartiscono, con altri, 51 milioni di euro di agevolazioni fiscali all'anno, come accertato dalla Commissione Ceriani).

CONFEDILIZIA
ON LINE

Il sito
Confedilizia.eu

ti tiene
aggiornato
sulle novità
dall'Europa

SETTE MISURE URGENTI PER RISOLLEVARE IL MERCATO IMMOBILIARE

di Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

Il mercato immobiliare langue. Ma non è morto. Si tratta solo di agganciare la ripresa che proprio in questo settore è in atto in molti altri Paesi, al traino degli Stati Uniti. Sette misure, in particolare, potrebbero essere decisive (se adottate urgentemente) allo scopo. È naturalmente sottinteso che obiettivo primo, comunque, deve essere l'eliminazione della smodata fiscalità introdotta dalle rendite Monti, insieme all'eliminazione della graduazione pre-fettizia degli sfratti (dagli effetti sfiducia letali, così come l'introduzione del concetto di una indefinita "morosità incolpevole").

1) RIPRISTINARE LA DEDUZIONE IRPEF DEL 15% PER I REDDITI DA LOCAZIONE

La legge di riforma del mercato del lavoro (n. 92/12) ha previsto, a decorrere dal 2015, la riduzione dal 15% al 5% della deduzione forfettaria Irpef per i redditi da locazione. Deduzione da sempre prevista a titolo di riconoscimento delle spese a carico del proprietario che loca (imposte e tasse, manutenzione ordinaria e straordinaria, riparazione, assicurazione, amministrazione, rischio sfritto ecc.) e che fino a qualche anno fa era fissata al 25% (nonostante gli studiosi di estimo valutino intorno al 30% le spese in questione).

Il ripristino della misura del 5% - che si impone per non abbassare ulteriormente l'investimento in immobili da affittare - avrebbe, sulla base di dati del Governo, un costo di 365 milioni di euro. Peraltro, nel corso dell'esame del provvedimento in Commissione Bilancio al Senato nella scorsa legislatura, emerse sulla base della legislazione vigente un aumento della deduzione all'8-10% non comporterebbe oneri per lo Stato.

2) ESTENDERE L'ESENZIONE IMU PER GLI IMMOBILI VENDUTI

La previsione dell'esenzione dall'Imu per gli immobili destinati dalle imprese costruttrici alla vendita per il tempo che le imprese stesse non riescano a venderli, prevista dal decreto-legge n. 102/13 (c.d. "decreto Imu"), richiede - per ragioni di equità e per non creare squilibri nocivi al mercato - di essere estesa anche a fattispecie analoghe che si verificano in capo a soggetti diversi dalle imprese in questione, quali le società immobiliari di gestione o le stesse persone fisiche.

3) LIBERALIZZARE LE LOCAZIONI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

È indispensabile la sostituzione

dell'attuale legge locativa per l'uso diverso, risalente all'equo canone e giudicata dal Presidente Monti come da liberalizzare già nel 1998.

Il maggiore problema scaturente dalla disciplina del '78 consiste nell'obbligo di stipulare contratti di durata inderogabilmente stabilite in periodi lunghissimi, nel corso dei quali il canone di locazione deve per legge rimanere immutato (salvo l'aggiornamento Istat): 12 anni (6+6) per attività industriali, commerciali, artigianali e di interesse turistico nonché per "agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno e altri organismi di promozione turistica e simili", e 18 anni (9+9) per pensioni, trattorie, case di cura, stabilimenti balneari, oltre che per attività alberghiere e teatrali.

Occorre l'approvazione di una normativa, stimolatrice della concorrenza, che consenta di stipulare (in alternativa facoltativa alla vigente legge, che con le sue rigidità crea infatti il caro affitti ed anche lo sfritto) contratti di durata flessibile che facciano riferimento alle norme del codice civile. I locatori potrebbero così stipulare, per durate ridotte, anche contratti a canone ridotto, per venire incontro alle esigenze dei conduttori in questo periodo di crisi. Liberalizzare i canoni solo per contratti a canone altissimo (come si prospetta da qualcuno) non servirebbe a niente per le piccole strutture e ne aggraverebbe, anzi, la situazione.

4) FISSARE - PER LEGGE - AL 4 PER MILLE L'ALiquOTA IMU PER GLI IMMOBILI LOCATI (PER LO MENO IN CASO DI CONTRATTI "CONCORDATI")

La misura in questione avrebbe la finalità di iniziare a contrastare una vera e propria emergenza sociale. Qualora, inizialmente, fosse prevista esclusivamente per i contratti, a canone calmierato per effetto degli Accordi fra organizzazioni dei proprietari e degli inquilini, essa avrebbe un costo che non supererebbe i 70 milioni di euro, dato dall'applicazione della nuova aliquota - rispetto a quella superiore al 9 per mille mediamente applicata per gli immobili locati - ai poco più di 200mila immobili locati con contratto "concordato" (dati Commissione Ceriani).

5) ELIMINARE LA PREVISTA TASSAZIONE IRPEF DELLE CASE NON AFFITTATE

Il disegno di legge di stabilità prevede (art. 25, commi 7 e 8) la tassazione ai fini Irpef degli immobili ad uso abitativo non locati

situati nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale (escludendo quindi le case di villeggiatura).

Si tratta di una disposizione di particolare iniquità. Gli immobili in questione, infatti, sono generalmente quelli che i locatori (spesse volte piccoli proprietari) intendono concedere in locazione, senza peraltro trovare - soprattutto in questo periodo di crisi - inquilini disponibili ad occuparli. E su tali immobili improduttivi di reddito - giova ricordarlo - i locatori sono costretti, oltre che a pagare l'Imu (solitamente con aliquota massima), a sostenere anche tutti gli altri oneri propri di un bene come questo: contributi condominiali, spese di manutenzione ecc. Inoltre, lo sfritto è molte volte creato dalla legge: se i locatori, infatti stipulano contratti con canoni di locazione inferiori al 10% del valore catastale dell'immobile sono soggetti a controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

6) SEMPLIFICARE LA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI ED AMPLIARE L'AMBITO DI APPLICAZIONE (USO DIVERSO, INTERO TERRITORIO NAZIONALE, DEFINIZIONE DI IMPRESE)

La cedolare secca sugli affitti sta funzionando, come dimostrano i dati del Ministero dell'economia e delle finanze. Bisogna però fare di più. In particolare, è necessario introdurre misure di semplificazione della disciplina del tributo, che nelle sue regole applicative si è rivelata farraginosa e complicata, al punto da allontanare persino soggetti potenzialmente interessati a tale regime fiscale.

Inoltre, è necessario estendere l'applicazione della cedolare alle

locazioni ad uso diverso dall'abitativo così come è necessario, da un lato, estendere l'applicabilità dell'aliquota del 15 per cento a tutto il territorio nazionale (mentre ora è limitata ai Comuni ad alta tensione abitativa) e, dall'altro, prevedere una riduzione anche dell'aliquota prevista per gli altri contratti di locazione ad uso abitativo. Inoltre è indispensabile confermare legislativamente un'interpretazione già propria dell'Agenzia delle entrate, prevedendosi che non si intendono effettuare nell'esercizio di attività di impresa le locazioni per la cui amministrazione la proprietà si affidi a professionisti e/o ad associazioni sindacali alle quali sia iscritta.

7) MODIFICARE LA NORMATIVA CONDOMINIALE PER SBLOCCARE I LAVORI STRAORDINARI

L'art. 1155 del codice civile stabilisce, dopo la riforma entrata in vigore il 18 giugno 2015, che l'assemblea di condominio provvede a deliberare sulle opere di manutenzione straordinaria e sulle innovazioni, "costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori".

Di fatto, ciò ha bloccato i lavori nei condomini, in un periodo nel quale molti condomini faticano a pagare persino gli ordinari contributi condominiali. La soluzione a questo stato di cose può essere rinvenuta nell'introduzione di una disposizione che stabilisca che, ove i lavori vengano eseguiti sulla base di un contratto di appalto che preveda il pagamento degli stessi per stati avanzamento, il fondo possa essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti. Si renderebbero così possibili i lavori in parola, nello stesso tempo, però, sempre garantendo agli appaltatori il pagamento delle opere eseguite.

FISCO

Le regole del gioco

Prima si inventano gli incentivi fiscali con determinati parametri: per il mutuo, le spese sanitarie, ristrutturazioni, ecc ecc.; poi, quando hai sostenuto la spesa, cambiano le regole del gioco, sempre a nostro sfavore naturalmente.

Fulvio Taglietti
Milano

da Corriere della Sera, 19.10.13

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Le tasse bloccano le riqualificazioni

L'abolizione – dal 2014 – dell'aliquota agevolata dell'imposta di registro per le operazioni di riqualificazione degli immobili che era stata recentemente introdotta, e il suo ritorno alla misura del 10%, toglierà qualsiasi convenienza per operazioni di trasformazione urbana, a vantaggio di nuove costruzioni e relativo consumo di suolo. Questa la denuncia di Aspesi, che con il suo amministratore delegato Federico Oriana spiega al 24ore: "Le imprese che si avvalgono della norma in esame pongono in essere interventi di recupero sugli immobili così acquistati per poi reimmetterli sul mercato una volta riqualificati. È evidente che tali operazioni richiedono condizioni di fattibilità per essere competitive con fabbricati costruiti *ex novo* e sono quindi necessari il contenimento dei costi, a partire da quelli di acquisto del bene da recuperare e valorizzare, e il conseguente contenimento del prezzo di vendita al fine di risultare competitive sul mercato".



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Righi confermato Presidente

Paolo Righi è stato confermato Presidente nazionale della Fiaip. A rieleggerlo è stato il Congresso nazionale riunito a Genova, nel corso del quale è intervenuto anche il Presidente della Confedilizia.

"Fiaip – ha detto Righi nella sua relazione all'assemblea congressuale – ha già sviluppato forti legami a livello internazionale e intende rafforzare ancora di più il suo ruolo su scala europea e su tutto il territorio nazionale. Nei prossimi 4 anni lavoreremo a fianco di altre associazioni per cercare di ridare fiato al mercato immobiliare che è assolutamente trainante per il nostro Paese".

Insieme con il Presidente nazionale, sono stati eletti: i componenti del Comitato esecutivo Guerino Pucci, Sabrina Cancellieri, Raffaele Demmo, Paolo Papi, Stefano Bertelli, Mario Condò de Satriano; il Vice Presidente nazionale vicario Franco D'Onofrio; il Segretario nazionale Pierangelo Pulcini; il Tesoriere Nazionale Gianluca Savoia.

L'attività di amministratore di condominio e quella di agente immobiliare, se non prevalente

Con una nota del 24.9.'13, il Ministero dello sviluppo economico ha sostanzialmente ribadito – in materia di compatibilità fra professione di agente immobiliare e attività di amministratore di condominio – un orientamento espresso dieci anni fa. Orientamento secondo il quale, se l'attività di amministratore è svolta in modo non professionale, essa è perfettamente compatibile con l'esercizio dell'attività di agente di affari in mediazione.



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

L'attestato che non c'è

Come è noto – si legge sul sito dell'Agiai (www.agiai.it) – nel decreto-legge 65/2013 è stata inserita la seguente norma: "L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti".

Il problema – rileva Agiai – è che la predetta norma, entrata in vigore lo scorso agosto, fa espresso riferimento all'attestato che dovrà essere redatto così da rispondere ai criteri indicati dalla direttiva 2010/51/UE, "con il piccolo particolare che ad oggi, mancando il decreto interministeriale che deve fissarne con esattezza i contenuti, non è possibile anche per il più solerte dei venditori/compratori di immobile munirsi di un tale certificato da allegare al contratto di vendita".

COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

"La *ratio* delle norme che disciplinano l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è quella di rendere disponibili gli alloggi ai soggetti o nuclei familiari che, per le modeste condizioni economiche, non sono in grado di reperire una casa accedendo al libero mercato; pertanto, gli assegnatari degli alloggi medesimi devono essere costantemente in possesso dei requisiti richiesti e l'utilizzazione dell'alloggio come stabile abitazione deve essere permanente, allo scopo di scongiurare qualsiasi speculazione o uso personale non conforme alle particolari esigenze tutelate dalla legge".

Così il Tar della Toscana (Firenze, sez. II) con pronuncia n. 775 del 9.5.'15.

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi
e sedi tf. 06.679.54.89 (r.a.)

I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Estratto conto condominiale, l'imposta di bollo è di 100 euro

L'imposta di bollo sugli estratti conto e sugli altri documenti inviati dalle banche e relativi ai conti correnti intestati ai condominii è pari a 100 euro. Questa la risposta fornita dal Governo – che ha allo scopo riferito quanto fatto presente dall'Agenzia delle entrate – ad una interrogazione parlamentare (5-01165).

Secondo l'Agenzia, per il condominio non può trovare applicazione la misura dell'imposta prevista per i clienti persone fisiche (34,20 euro) bensì quella (di 100 euro, appunto) prevista "se il cliente è soggetto diverso da persona fisica".

Tuttavia, la risposta del Governo si conclude con l'annotazione che "la problematica in esame appare meritevole di ulteriori approfondimenti tecnici da parte degli Uffici dell'Amministrazione finanziaria".

Seminari di formazione

Lanciano, Piacenza, Sassari e Trento saranno le sedi che, nel 2014, ospiteranno i seminari di formazione rivolti agli amministratori iscritti al Registro nazionale e organizzati dal Coram. Gli eventi, dei quali si fornirà il calendario completo sul prossimo numero di *Cn*, seguiranno la tradizionale formula: un relatore principale, l'avv. Nasini, responsabile del Coordinamento condominiale della Confedilizia, che affronterà le novità giurisprudenziali e si soffermerà su alcuni aspetti ancora poco chiari relativi alla nuova normativa in materia condominiale e, a seguire, gli interventi dei consulenti delle sedi territoriali.

Vera casta

I direttori dei grandi giornali che tutti i giorni attaccano la casta, e soprattutto gli amministratori delegati dei grandi gruppi industriali-finanziari che li controllano, godono di stipendi e di privilegi che fanno impallidire quelli di buona parte della "casta".

Robi Ronza

SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convegno sul lavoro domestico, una realtà sociale ed economica

Nell'occasione del trentennale dalla sua costituzione, Assindatcolf ha organizzato, col patrocinio della Camera dei deputati, un convegno per analizzare il lavoro domestico come fenomeno di welfare familiare.

Il convegno si svolgerà, a Roma, la mattina del 28 novembre (a partire dalle 9,30) presso Palazzo Montecitorio - Sala Aldo Moro. Tra i diversi interventi è previsto il saluto del Presidente della Confedilizia, avv. Corrado Sforza Fogliani, e del dott. Renzo Gardella, Presidente dell'Associazione. Parteciperà inoltre Luigi Enrico Golzio, ordinario aell'Università di Modena e di Reggio Emilia, Dipartimento di Economia.

I lavori saranno incentrati sulle condizioni di lavoro e sugli annessi problemi che affliggono molte famiglie, senza dimenticare che la maggioranza dei lavoratori coinvolti è rappresentata da donne o da migranti.

Workshop in Italia su Copertura assicurativa dei lavoratori domestici

Assindatcolf e Fidaldo hanno partecipato, il 25 ottobre scorso, al seminario "Copertura assicurativa dei lavoratori domestici nel quadro dei sistemi europei di protezione sociale", organizzato - nell'ambito del progetto Euroscial II - con l'obiettivo di far conoscere ai funzionari del *Ministério da Previdência Social* del Brasile le caratteristiche più significative dei sistemi normativi di protezione sociale europei applicati al settore domestico.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Finanziamenti per "progetti di ricerca scientifica"

Il Servizio III - Studi e ricerca della Direzione generale per gli Archivi svolge, tra gli altri suoi compiti, la funzione di organo propulsore nei confronti della ricerca scientifica, prefiggendosi come obiettivo il riordinamento e l'inventariazione di complessi archivistici conservati presso soggetti sia pubblici che privati nonché la realizzazione di censimenti, repertori, edizioni critiche di fonti archivistiche, ai fini di una sempre maggiore divulgazione e conoscenza del nostro patrimonio documentario.

Il Servizio III ha, dunque, la possibilità di finanziare, stipulando apposite convenzioni, progetti presentati da enti esterni all'Amministrazione che, realizzati in collaborazione e sotto la supervisione del Servizio stesso e delle Soprintendenze archivistiche competenti per territorio, sono destinati a concretizzarsi in strumenti di ricerca, redatti in formato cartaceo o elettronico. In questa iniziativa - come evidenziato dalle pagine di internet della Direzione generale - un ruolo fondamentale è svolto dagli istituti archivistici presenti sul territorio.

Alla luce di una ottimizzazione delle scarse risorse finanziarie disponibili, i progetti di ricerca sono destinati in particolare ad alimentare da un lato l'attività editoriale degli Archivi di Stato sotto forma di volumi cartacei e dall'altro i contenuti dei Portali tematici realizzati all'interno del Sistema archivistico nazionale (San) e fruibili on-line.

Gli enti che intendano presentare progetti di ricerca dovranno conformarsi a quanto stabilito nel decreto del 19.6.'13 sui criteri di assegnazione dei finanziamenti per i progetti di ricerca scientifica (il cui testo è consultabile all'indirizzo www.archivi.beniculturali.it, sezione "Progetti di ricerca").



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

Nuovo progetto di Confturismo

È stato presentato alla stampa il "nuovo progetto di Confturismo" il cui tema portante è rappresentato da "Il rapporto sulla filiera economica del Turismo". All'evento ha partecipato il Presidente dell'Anbba, Marco Piscopo, in qualità di consigliere di Confturismo, il quale ha ribadito come questo meeting abbia sancito "la nostra affermazione come categoria extralberghiera riconosciuta, nonché abbia gettato le basi per un progetto pienamente condiviso per la promozione del made in Italy nel mondo e la crescita del Mezzogiorno d'Italia".

L'Anbba al TTG Rimini

L'Anbba, in rappresentanza di tutti gli associati, ha partecipato, all'interno dello stand di Confturismo, al TTG di Rimini, la più importante fiera internazionale del settore turistico in Italia. Durante gli incontri, Anbba è riuscita a promuovere al meglio il proprio brand e a conoscere le nuove tendenze e l'andamento del mercato.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Lacasalingaideale.it: guida alla sopravvivenza domestica e familiare

"La casalinga ideale" è un simpatico sito realizzato da una casalinga/lavoratrice (Giorgia/Felicity il suo nome per il web) in cui si trova un po' di tutto e si può leggere "ogni strategia possibile per ottimizzare il tempo e pianificare faccende, pasti, vacanze ecc."

Quest'anno Giorgia/Felicity ha indetto un concorso letterario che consiste nello scrivere un racconto, sul tema "Il Condominio - Chiacchiere, rumori, profumi, segreti e bucato", che poi verrà votato da una giuria composta dagli utenti del Forum (presente nel sito anzidetto).

I risultati verranno resi noti dopo il 30 novembre, ma all'indirizzo www.lacasalingaideale.it è già possibile leggere alcuni racconti che fanno riflettere, a modo loro, sulla vita in generale e non solo su quella in condominio.



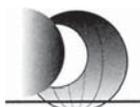
CONFEDILIZIA - SEZIONE SICUREZZA BENI MOBILI

Come fronteggiare la "società della paura"

Il Vademecum "Casa sicura", redatto dalla Sezione sicurezza beni mobili della Confedilizia e disponibile presso le Sedi locali (cfr. *Cn* nov. 10), resta uno strumento essenziale per far fronte alle spese pazze generate dalla cosiddetta "società della paura" (si veda l'interessante articolo apparso su *il Fatto Quotidiano* del 21.10.'13). Infatti, a fronte dei dati sui furti (e su altri reati) che aumentano, cresce anche il nostro bisogno di protezione, che attuiamo con l'installazione di antifurti, telecamere, sistemi di controllo perimetrali sofisticatissimi e tanto altro. Proprio per evitare di spendere soldi inutilmente e per vivere con la tranquillità di aver fatto tutto quanto nelle nostre possibilità, è utile consultare il Vademecum e realizzare, con i consigli degli esperti, il proprio personale progetto di sicurezza.

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

SISTEMA CONFEDILIZIA



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Ruralità con efficacia retroattiva

Come riferito nel relativo articolo illustrativo su questo stesso numero di Cn, il decreto in materia di Imu ha stabilito – con una norma di interpretazione autentica dell'art. 13, comma 14-bis, del d.l. n. 201/11 – che le domande di variazione catastale presentate ai sensi dell'articolo 7, comma 2-bis, del d.l. n. 70/11 e l'inserimento dell'annotazione negli atti catastali producono gli effetti previsti per il riconoscimento del requisito di ruralità di cui all'art. 9 del d.l. n. 557/95 a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda.

La disposizione ha lo scopo di interrompere il contenzioso sorto sulla questione fra Comuni e contribuenti, favorendo questi ultimi e aprendo anche la strada a richieste di rimborso.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Consiglio nazionale e assemblea plenaria dei presidenti dei Centri studi

Si è riunito a Venezia il Consiglio nazionale della Gesticond, sotto la direzione del presidente Russello, per redigere il programma delle attività che le delegazioni territoriali dovranno svolgere nel prossimo trimestre. A latere dell'incontro si è anche tenuta la prima assemblea plenaria dei presidenti dei Centri studi territoriali. L'assemblea, condotta dall'avv. Nasini, presidente del Centro studi nazionale, ha eletto i responsabili delle quattro aree territoriali come di seguito individuate: per il Nord-Est l'avv. Francesca Pozzi; per il Nord-Ovest l'avv. Fabrizio Guizzetti; per il Centro l'avv. Barbara Gambini e per il Sud e le isole l'avv. Guerino De Santis.

Sono stati inoltre stabiliti gli argomenti da trattare nel corso dei momenti di formazione periodica che vedranno coinvolti gli iscritti all'associazione e sono state delineate le linee guida per i corsi di formazione iniziale, destinati a coloro che si avviano a svolgere l'attività di amministratore.

Ogni giorno un cinguettio

Ogni giorno, alle 16,30, viene inserito sul sito confederale (www.confedilizia.it) un nuovo cinguettio, leggibile sulla pagina di apertura, a destra. La rubrica serve a diffondere in modo immediato ed estremamente sintetico l'opinione della Confedilizia e, in particolare, per replicare a provvedimenti e note d'interesse della nostra Organizzazione. Cliccando sull'ultimo cinguettio pubblicato si accede all'archivio completo dei cinguettii.

L.stabilita':Bondi,Letta non inganni italiani con sotterfugi

(ANSA) - ROMA, 21 OTT - "Sulla base dei dati forniti da Confedilizia sull'incredibile aumento della tassazione immobiliare, mi chiedo se il premier Letta sia davvero cosciente delle conseguenze degli atti varati dal suo governo oppure creda di poter ingannare gli italiani attraverso sotterfugi di cortissimo respiro": così il senatore Sandro Bondi, coordinatore del Pdl.(ANSA).

PAE
21-OTT-13 18:31 NNNN

Imposte e cittadini

PATRIMONIALI
(MASCHERATE)
CHE GIÀ ORA
PAGHIAMO

di MASSIMO FRACARO
e NICOLA SALDUTTI

Ci sono cose che
difficilmente il Fisco
ma bisogna

Puntuale articolo di Massimo Fracaro e Nicola Saldutti su *Corsera* (24.10.'13). I due giornalisti – dopo aver sottolineato che “ci sono cose che difficilmente il Fisco ama chiamare con il giusto nome” (e “la manovra economica appena varata ne è un esempio” non ricorrendo mai, in essa, il termine patrimoniale) – passano a trattare del “terzetto delle imposte appena nate”: la Trise (Tassa sui servizi), la Tari (Tassa sui rifiuti) e la Tasi (Tassa sui servizi indivisibili); terzo che – scrivono – rappresenta una “patrimoniale mascherata”, di natura, peraltro, “comunale” (giacché saranno i sindaci a fissarne il livello) e che – aggiungiamo noi – tradisce l'impegno del Governo all'istituzione di una innovativa tassa sui servizi.

Nell'articolo viene evidenziato, fra l'altro, come “prove tecniche” di patrimoniale fossero già arrivate con la Tares, “un'imposta che si misura sulle dimensioni di un appartamento”. E ciò, senza considerare l'Imu, altra “forma di prelievo patrimoniale”, perché “si paga in base al valore degli immobili”, i quali vengono incisi pur “se non danno nessun reddito”.

SPIGOLATURE
STORICHETasse sulla casa,
le origini

Viene considerato una sorta di antenato delle imposte immobiliari il *focatico* (o *fuocatico*). Il termine (in latino medievale *focaticum*, derivato dal latino classico *focus*, “focolare, fuoco”) indicava un'imposta diretta personale, che veniva riscossa per fuoco (dove il nome) o famiglia. In genere non erano previste né esenzioni né commisurazioni al numero dei componenti il nucleo familiare o al loro reddito.

ZANETTI

Il vero
legislatore fiscale

“Il vero legislatore in materia fiscale è l'Agenzia delle entrate. Sono, infatti, i suoi dirigenti e i suoi tecnici di alto livello quelli che scrivono le norme tributarie, normalmente su richiesta del governo. Ma gli stessi sono anche i consulenti più ascoltati di alcuni partiti. Si viene così a creare un vero e proprio corto circuito nel quale una delle parti in gioco finisce anche per essere quella che scrive le regole del gioco stesso. Di più, la capacità tecnica delle alte burocrazie finisce quasi sempre per avere ragione delle esigenze e delle visuali tipiche della politica. Di fatto, viceministri e sottosegretari sono ostaggio di una burocrazia che, all'interno della crescente complessità della disciplina tributaria, è l'unica in grado di districarsi. L'unica in grado di scrivere le norme più tecniche. L'unica in grado di seguire un percorso con un minimo di coerenza nel tempo. Di fatto in materia tributaria si è assistito all'abdicazione della politica, che tra l'altro non è ancora stata in grado di mettere qualche limite alla creazione giurisprudenziale dell'abuso di diritto, che ha già prodotto anni di incertezza e di mancate scelte aziendali, quindi anche di mancati investimenti”.

Dichiarazione dell'on. Enrico Zanetti
ItaliaOggi, 25.10.'13

CONSORZI DI BONIFICA

“Poltronifici per
politici bolliti”

“È sorprendente che, di fronte ad una partecipazione alle elezioni dei Consorzi di bonifica dell'1%, nessun politico si renda conto della distanza tra tali carozzoni, veri e propri poltronifici per politici bolliti, e i contribuenti: dividendo tale percentuale tra varie liste concorrenti significa che un Consorzio che maneggia decine di milioni di euro può essere conquistato con percentuali da prefisso telefonico. Tali consorzi, nella loro aspirazione di ampliare la base contributiva, profittando della diffusa ignoranza delle norme e del complice silenzio degli organi di controllo, impongono spesso indebiti contributi ignorando precise norme di legge. Giova ricordare che l'unica norma che autorizza l'imposizione è l'art. 10 del R.D. 215/1933, subordinato al beneficio tratto dalle opere di bonifica: principio confermato dalla giurisprudenza della Cassazione, per cui occorre un beneficio diretto e specifico, potenziale e futuro tale da tradursi in un incremento di valore dell'immobile soggetto a contribuzione”.

da una lettera al quotidiano *Il Tirreno*, 10.9.'13

Lo scandalo delle scorte

Il *Tempo* del 20.9.'13 pubblica una lunga lista – aggiornata ai primi di settembre di quest'anno – del "battaglione degli scortati". Si scopre, così, che il Direttore generale del Dipartimento dell'amministrazione penitenziaria (Dap), Piscitello, è quello che risulta avere più uomini a disposizione per la sua sicurezza (l'elenco riporta l'indicazione "16+6" unità). Seguono il Ministro della giustizia Cancellieri ("10+6") e il Presidente del Consiglio Letta (15). Per il Presidente del Senato Grasso vengono impiegati complessivamente 10 uomini. Lo stesso dicasi per la Presidente della Camera Boldrini, per il Ministro dell'interno Alfano, per quello della Difesa Mauro e per altre "personalità" tra cui il senatore a vita ed ex-Presidente del Consiglio Monti. Ma la lista, come dicevamo, è lunga. Vi appaiono, fra gli altri, anche i nomi dell'ex magistrato Ingroia (8); dell'ex Ministro della giustizia Severino (8); dell'ambasciatore della Russia Razov (6); degli ex Presidenti di Confindustria Montezemolo (4) e Marcegaglia (3) e dell'attuale Presidente Squinzi (4); del giornalista Maurizio Costanzo (4); dell'ex Presidente della Regione Lazio Polverini (4); degli ex Presidenti della Camera Violante (4) e Fini (4); dell'ex Presidente delle Poste Vizzini (3); del Presidente della squadra di calcio della Lazio Lotito (3); dell'ex Ministro canoista Idem (2), del giornalista Emilio Fede (2), dell'ex Presidente del Consiglio e, ora, europarlamentare De Mita (2).

Rivoluzione culturale-fiscale

Occorre capire e far capire che le imposte non sono una norma bensì un prezzo, e quindi possono, anzi debbono poter variare da un luogo all'altro. E questo non c'entra niente con la disparità di trattamento. Alla base dell'assurda pretesa che siano comunque uniformi c'è l'idea che l'imposta non sia un prezzo ma sia una regola e che quindi se pago di più a Varese e meno a Como è come se a Varese in caso di omicidio mi dessero dieci anni e a Como me ne dessero quindici. S'impone al riguardo con urgenza, prima che sia troppo tardi, una vera e propria rivoluzione culturale.

Robi Ronza

L.STABILITÀ: LETTA "TRISE SARÀ TOTALMENTE DIVERSA DA IMU"

ROMA (ITALPRESS) - "La Trise, la **Service Tax**, non sarà come l'*Imu*, sarà totalmente diversa". Lo ha detto il premier Enrico Letta in conferenza stampa a Palazzo Chigi, parlando della legge di stabilità.
(ITALPRESS).
sat/red
15-Ott-13 20:47

L. STABILITA': LETTA, LA SERVICE TAX SARA' MENO DI IMU E TARES =

Roma, 18 ott. (Adnkronos) - "La **service tax** sarà, come si è sempre detto, molto meno della somma di *Imu* e *Tares*". Lo ribadisce il presidente del Consiglio, Enrico Letta, intervistato dal Tg 1.

(Sam/Opr/Adnkronos)
18-OTT-13 20:08

L.STABILITÀ: GASPARRI "ATTENZIONE AD ALLARME CONFEDILIZIA SU CASA"

ROMA (ITALPRESS) - "Se le preoccupazioni di *Confedilizia* dovessero trovare conferma nel testo definitivo della legge di stabilità, ancora non pervenuto al Senato, dovremmo riscrivere la norma riguardante la casa. Del resto il Pdl, governativo, parlamentare, falco, colomba o ornitorinco, è tutto unito per difendere la casa. Leggeremo le carte e decideremo insieme cosa fare". Lo afferma Maurizio Gasparri (Pdl), vice presidente del Senato.
(ITALPRESS).

sat/com
17-Ott-13 18:40

SFRATTI: CAPEZZONE "GRAVE VOTO PD-SEL CONTRO DIRITTO PROPRIETÀ"

ROMA (ITALPRESS) - "E' molto grave che, in sede di conversione del decreto *Imu*, Pd e Sel abbiano respinto emendamenti ragionevoli di Pdl e Lega (condivisi largamente: anche da Sc, M5s, e da singoli esponenti della sinistra) in materia di **sfratti**". Lo afferma in una nota Daniele Capezzone, presidente della Commissione Finanze della Camera e Coordinatore dei dipartimenti del Pdl.

"L'idea che, nonostante un diritto affermato e riconosciuto in giudizio - aggiunge -, tutto possa essere vanificato da un intervento del Prefetto lede in modo gravissimo e profondo sia il diritto di proprietà sia la certezza del diritto. Siamo dunque alla accettazione dell'esproprio? Che deve fare un proprietario che si è fidato dello Stato?".

(ITALPRESS).
sat/com
15-Ott-13 18:43

CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30

Il patrimonio immobiliare ha una componente statica e una componente dinamica. Ma chi vuole incoraggiare gli investimenti in finanza, ha ridotto quel patrimonio – con le tasse – per intero statico.

Italpress festeggia i 25 anni di attività

L'agenzia di stampa Italpress taglia il traguardo dei 25 anni di attività. Si tratta dell'unica agenzia nazionale con sede in Sicilia; agenzia che, grazie alla scelta di puntare su particolari nicchie di mercato come cronaca e sport minori, è riuscita a resistere anche nell'era di Internet e oggi può contare su una rete di 2mila collaboratori, che consentono di realizzare sedici notiziari tematici, più quello nazionale (oltre ai quattro regionali per coprire l'attualità di Sicilia, Lazio, Lombardia e dell'intero Mezzogiorno).

Il direttore e fondatore è Gaspare Borsellino, il quale ha iniziato la sua avventura di imprenditore a 19 anni, con un investimento di pochi milioni di lire, un fax e un computer Olivetti.

Italpress, a breve, aprirà una nuova sede a Malta, nel centro della Valletta, allo scopo di coprire le notizie di tutta l'area mediterranea.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Contratti transitori, esigenze

I contratti transitori, la cui durata varia da uno a diciotto mesi, possono essere stipulati "per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori". Così stabilisce il d. m. 30.12.'02, all'art. 2, c. 1, chiarendo esplicitamente che l'esigenza può sussistere in capo o al locatore o all'inquilino, e non necessariamente in capo a entrambi.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Disposizioni per il supercondominio

La recente riforma del condominio ha disciplinato anche il cosiddetto supercondominio, prevedendo (art. 1117-bis cod. civ.) che le disposizioni codicistiche sul condominio "si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni", quali individuate dall'art. 1117.

Fabbricati rurali e agevolazioni fiscali

"In tema di Ici, solo l'immobile che sia stato iscritto nel catasto dei fabbricati come rurale, con l'attribuzione della relativa categoria" (A/6, se adibito ad abitazione o D/10, se utilizzato per l'esercizio dell'attività agricola) "non è soggetto all'imposta".

Lo ha stabilito la Cassazione, con ordinanza n. 17765 del 19.7.'13, in linea con quanto già osservato in proposito in una sua precedente decisione (sent. n. 19872 del 14.11.'12).

Occorre puntualizzare, tuttavia, come, con l'entrata in vigore del d.l. n. 201/11 (convertito in l. n. 214/11) in tema di Imu, la disciplina per fruire delle agevolazioni, in ambito rurale, sia mutata. Infatti, per effetto delle nuove disposizioni - così come chiarito nella circolare dell'Agenzia del territorio n. 2/2012 - "la sussistenza dei requisiti di ruralità è indicata negli atti catastali" attraverso una specifica "annotazione indipendentemente dalla categoria attribuita". In altre parole, ai fini di interesse, "per i fabbricati rurali, non è più necessaria l'attribuzione della categoria A/6 e D/10 per gli immobili, rispettivamente, abitativi e strumentali così come in precedenza" stabilito (art. 7, commi 2-bis, 2-ter e 2-quater, d.l. n. 70/11, convertito in l. n. 106/11) e come affermato dalla Cassazione. Ciò, in quanto l'apposizione della predetta annotazione (ottenibile a seguito di specifica domanda e relativa autocertificazione) "ha lo stesso effetto" che le previgenti norme attribuivano all'assegnazione nelle suddette categorie.

BELLITALIA

Compravendite illegali

Nella Capitale, sono circa 1.500 gli alloggi comunali che, ogni anno, vengono illecitamente "passati" da inquilino a inquilino "senza una regolare procedura gestita dal Comune".

(Il Tempo 16.10.'13)

Viaggi gratis sui mezzi pubblici

"Un passeggero su cinque sale sul bus senza biglietto".

(Il Foglio 7.10.'13)

"La casta dei teledivi"1

Al conduttore della trasmissione televisiva "Che Tempo che fa" Fabio Fazio "la Rai ha rinnovato il contratto per tre anni per un importo pari a 5.400.000 euro, cioè 1.800.000 euro l'anno".

(Liberò 15.10.'13)

"La casta dei teledivi"2

"450mila euro". È la somma che "si narra" La7 riconosca al comico Crozza "per 60 minuti di show".

(Liberò 15.10.'13)

Emilia-Romagna, le spese dei gruppi consiliari

Nel 2012 i gruppi consiliari della Regione Emilia-Romagna "si sono spartiti ben 4,9 milioni di euro: 2,6 milioni per le spese di personale più 2,3 per quelle di funzionamento".

(ItaliaOggi 24.10.'13)

"Milano fuorilegge, 4 multe al minuto"

"In un anno le contravvenzioni, nel capoluogo meneghino "sono state 2 milioni e 100mila". Fra queste "1.350 per guida senza patente e in stato di ebrezza".

(il Giornale 5.10.'13)

Errori giudiziari

"Dal dopoguerra a oggi sono ben 4 milioni gli italiani vittime di errori giudiziari"

(il Giornale 21.9.'13)

ASSOEDILIZIA

Costituito l'organismo di mediazione

È stato costituito da Assoedilizia (Associazione territoriale della Confedilizia per la provincia di Milano) l'organismo di mediazione "Assoedilizia Servizi s.r.l." L'organismo ha ottenuto l'iscrizione nel Registro degli enti abilitati a svolgere la mediazione tenuto dal ministero di Giustizia. Le strutture amministrative per lo svolgimento della suddetta attività si trovano a Milano e Lecco.

Maggiori informazioni (es.: regolamento, tariffario, mediatori) possono essere attinte consultando il sito internet di Assoedilizia (www.assoedilizia.com).

Sfratti: non ancora disponibili i dati per la prima metà del 2013

È davvero incredibile che i numeri relativi agli sfratti per la prima metà del 2013 non siano stati ancora resi noti dal Ministero dell'interno. Gli ultimi dati in materia, quelli relativi al 2012, confermano, comunque, una situazione preoccupante. Per le morosità in aumento degli inquilini (come d'altra parte dei condòmini) ma, soprattutto, 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.

PER NON
PERDERE
TEMPO

Ogni cosa al suo posto,
un posto per ogni cosa



Unione Internazionale
della Proprietà Immobiliare



Associazione della Proprietà Edilizia
CONFEDILIZIA DI GENOVA e PROVINCIA



Confederazione Italiana
della Proprietà Edilizia



World Property Day

Genova, 5 – 7 dicembre 2013

Giornata mondiale della Proprietà

PROGRAMMA DEL WORLD PROPERTY DAY 2013
ORGANIZZATO DA www.apegeconfedilizia.org e www.uipei.com

Giovedì, 5 dicembre 2013

19.00 Welcome drink presso gli uffici di APE Confedilizia Genova
Cena

Venerdì, 6 dicembre 2013

10.00 Registrazione al "Palazzo della Commenda"

Caffè di benvenuto

10.30 Cerimonia dei World Property Day

- Anniversari: 130 anni di Confedilizia
100 anni di APEGenova
90 anni di UIPI

- Tassazione delle proprietà immobiliari in Europa, oggi (Mr. Tassos Vappas)
- Tassazione delle proprietà immobiliari in Italia e a Genova (Prof. G. Marongiu - Avv. C. Sforza Fogliani)

12.30 Conferenza stampa di APE Genova, con la partecipazione di una delegazione UIPI

Pranzo

14.00 Meeting con il Comitato per gli Affari Europei (EAC)

17.00 Meeting con i Comitati per il Condominio e gli Affitti

19.00 *Cena di Gala* - "Palazzo della Meridiana"

Sabato, 7 dicembre 2013 - Palazzo della Commenda

10.00/11.30 Meeting con il Comitato Esecutivo dell'UIPI

Coffee break

11.45/13.00 Meeting con il Comitato Proprietari Immobiliari / Comitato per la Restituzione

13.00 *Pranzo - fine dei lavori*

IN VIGORE LA NORMATIVA SULLA MOROSITA' INCOLPEVOLE

In una Circolare, la Confedilizia ha illustrato la normativa e fornito istruzioni, operative ed interpretative, alle Associazioni territoriali aderenti. Nella stessa l'Associazione della proprietà immobiliare sottolinea che la morosità incolpevole riguarda solo la fase dell'esecuzione degli sfratti ed è strettamente collegata all'ammissione al Fondo appositamente istituito per gli inquilini morosi incolpevoli. La morosità incolpevole dovrà essere dettagliatamente definita sulla base di provvedimenti del Ministero infrastrutture e dei Comuni. Solo all'esito della richiesta di ammissione a contributo scatterà la programmazione della graduazione ad opera dei Prefetti, che avrà carattere generale e - anche in base ad una sentenza della Corte costituzionale - non potrà interessare singoli casi. Tutto il provvedimento riguarderà, comunque, i soli Comuni ammessi ai contributi del Fondo, che avrà una disponibilità di 20 milioni.

Entro il 16 dicembre il versamento del saldo Imu, assistenza presso le Associazioni

Scade lunedì 16 dicembre il termine per il versamento del saldo dell'Imu dovuta per il 2013. Al momento di chiudere in tipografia il presente numero del notiziario, vi è l'impegno del Governo - non ancora formalizzato in un provvedimento - a disporre che da tale pagamento (così come da quello dell'acconto) siano esonerati i proprietari di abitazioni principali (escluse le unità immobiliari A1, A8 e A9, i terreni agricoli e i fabbricati rurali).

Ai fini delle aliquote, si segnala che il decreto-legge n. 102/15, appena convertito in legge, ha fissato al 30 novembre il termine per la deliberazione delle aliquote e delle tariffe dei tributi locali per lo stesso anno 2013, prevedendo però che - ai fini Imu - le deliberazioni di approvazione delle aliquote e delle detrazioni nonché i regolamenti acquistino efficacia a decorrere dalla data di pubblicazione nel sito istituzionale di ciascun Comune, che deve avvenire entro il 9 dicembre e deve recare l'indicazione della data di pubblicazione. In caso di mancata pubblicazione entro detto termine, si applicano gli atti adottati per il 2012.

Presso le Associazioni territoriali è possibile ricevere assistenza sia per il calcolo dell'imposta - attraverso il programma on-line messo a disposizione dalla Confedilizia centrale - sia per il suo versamento. Assistenza che in questa occasione pare più che mai necessaria vista la difficoltà estrema nella quale sono stati posti i cittadini, i quali, per conoscere l'entità dell'imposta dovuta, sono costretti ad attendere gli ultimissimi giorni che precedono la scadenza del termine per il versamento.

EVASORI, CONTANTE E IMMOBILI

Nei regimi dittatoriali ogni provvedimento liberticida aveva sempre come causa un nemico.

Nell'eurodittatura fiscale, in cui siamo nostro malgrado finiti, la caccia all'evasore è la scusa più gettonata. In nome di questo spauracchio ci stiamo cacciando da soli nella tonnara che Monti aveva candidamente descritto quando disse che per tassare come si deve "occorreva un monitoraggio della ricchezza che al momento ancora mancava". Ecco la verità, altro che evasione fiscale! Costringere i soldi in banca, confinarli nei conti più spiatati del mondo, dove il prelievo potrà essere effettuato semplicemente schiacciando un bottone, servirà a depredare con più facilità i risparmi degli italiani, completando il lavoro di fino già iniziato con i beni immobili.

Claudio Borghi Aquilini
il Giornale, 31.10'13

ITALIAOGGI

Ogni mercoledì
la sentenza
della settimana
a cura di
Confedilizia

Risparmio Il mattone conviene ancora

Esauritivo articolo del noto giornalista Gino Pagliuca su *CorriereEconomia* (7.10.'15). L'esperto - dopo aver documentato, attraverso simulazioni, come la scelta di passare da inquilino a proprietario, risulti, a determinate condizioni, ancora vincente - passa poi a confrontare gli attuali dati di mercato con quelli del 2006, l'anno del massimo storico per le transazioni immobiliari in Italia, arrivando alla conclusione che "la diminuzione degli scambi è in buona parte dovuta al blocco del credito". Con la conseguenza che "se le banche tornassero a dare, ai tassi e con gli spread di oggi, finanziamenti alle condizioni giudicate standard prima delle crisi, e cioè rata pari a un terzo del reddito e rapporto tra prestito e valore immobiliare del 79/80% le compravendite riprenderebbero subito".

ATTENZIONE

Modifiche alle imposte di registro, ipotecaria e catastale

Per finanziare misure urgenti in materia di istruzione, università e ricerca (d.l. n. 104/13, in corso di conversione) il Governo ha aumentato, fra l'altro, le imposte di registro, ipotecaria e catastale, relativamente ai trasferimenti immobiliari.

Attraverso la novella dell'art. 10 del d.lgs. n. 23/11 (c.d. federalismo municipale), l'articolo 26 del decreto 104 interviene in tema di determinazione, con decorrenza dal 1° gennaio 2014, delle imposte sopra citate.

In particolare la nuova disposizione prevede l'introduzione di un'imposta ipotecaria e di un'imposta catastale, entrambe nella misura di 50 euro, sugli atti di trasferimento a titolo oneroso soggetti all'imposta di registro (mentre in precedenza venivano esentati). Viene inoltre precisato che tali atti, dalla stessa annualità, sono soggetti alla sola imposta di registro nella misura proporzionale del 2% per la prima casa e del 9% per gli altri trasferimenti ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 23/11.

I successivi commi 2 e 3 dell'articolo 26 del decreto in parola prevede che, in tutti i casi in cui la normativa vigente stabilisce che le imposte di registro, ipotecaria e catastale siano liquidate in misura fissa, il relativo importo aumenta, sempre con decorrenza dal 2014, di 32 euro, passando dagli attuali 168 euro a 200 euro.

Con questo intervento l'erario prevede di incassare 444 milioni di euro in tre anni.

"Stangano le case altrui"

"Chi voleva la tassa non avrebbe pagato". Così titola un articolo pubblicato da *Libero* in data 9.10.'13, nel quale viene evidenziato che dei 40 firmatari dell'emendamento Pd che stabiliva il pagamento dell'Imu per le abitazioni principali con rendita catastale superiore a 750 euro, ben 52 non sarebbero stati toccati dalla misura. L'articolo elenca anche i nomi di alcuni dei firmatari: Maino Marchi (rendita catastale: "476,45 euro"); Silvia Fregolent (rendita catastale: "588,76 euro"); Cristina Bargerò (rendita catastale: "464,81 euro"); Luigi Bobba (rendita catastale: "475,14 euro"); Fulvio Bonavitacola (rendita catastale: "55,52 euro"); Francesco Bonifazi (rendita catastale: "325,37 euro"); Paola De Micheli (rendita catastale: "244,05 euro").

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.54.89 (r.a.)

TASSE SULLO SFITTO INVOLONTARIO, UNA BARBARIE SENZA CONFRONTI

di
Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

Il disegno di legge di stabilità prevede che “il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso comune nel quale si trova l’immobile adibito ad abitazione principale, assoggettati all’imposta municipale propria, concorre alla formazione della base imponibile dell’imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali nella misura del cinquanta per cento”.

Si tratta del ripristino di un’imposta che era stata abolita nel 2011 (Governo Berlusconi), con lo stesso provvedimento col quale si istituì la cedolare secca. Il ripristino avviene comunque alle condizioni specificate nella norma che – al di là delle volutamente equivocate dizioni ricorrenti, anche su giornali pretesamente specializzati, tipo “secondo case” per alludere alle case affittate ma facendo in realtà credere, sulla base della terminologia da sempre usata, che si tratti di case di villeggiatura – esclude con chiarezza queste ultime dall’imposizione ripristinata. Un tentativo di ripristino dell’imposta era del resto stato fatto anche ad agosto ma con una dizione che includeva anche le case di villeggiatura, ed allora il tentativo era stato respinto.

La reintroduzione dell’imposizione sulle case non locate nasce anzitutto – com’è facile capire – dall’esigenza di “fare cassa” in tutti i modi, e comunque (frutterà infatti allo Stato, nel 2014, più di 500 milioni di euro), con la consueta, spiccata preferenza della nostra burocrazia e di certa classe politica a gravare sempre sugli immobili, nella noncuranza più assoluta dei gravi effetti già procurati ad un settore di primaria importanza come è quello edilizia e nell’intendimento di colpire (con facilità, perché sempre visibile) una ricchezza che peraltro non è più tale sia per l’abbattimento dei valori che si è avuto sia, soprattutto, perché si ha ricchezza solo quando una proprietà può essere realizzata sul mercato, cosa che proprio non si verifica oggi in Italia. “Fare cassa”, ancora, a carico di una ricchezza presentata come statica dalla stampa oligopolista che propaganda – su consiglio, anche, dell’Europa (della finanza) – la detassazione di “imprese e lavoro” (come se ogni investimento non producesse lavoro), ignara – o finta ignara – che la ricchezza immobiliare ha, comunque, anche una componente dinamica, che è peraltro stata del tutto azzerata da uno smodato fiscalismo, quando avrebbe invece dovuto essere valorizzata e potenziata.

La reintroduzione dell’imposta di cui s’è detto è poi difesa con l’asimmetria esistente nel trattamento fiscale degli immobili non locati e degli immobili locati essendo stato escluso dall’Irpef il reddito derivante dagli immobili non locati mentre il reddito degli immobili locati è stato assoggettato alla stessa imposta. Un’asimmetria rilevata dal Ministro Saccomanni in audizione in Parlamento (e ripresa anche nel documento “Ipotesi di revisione del prelievo sugli immobili”, Mef 7.8.13) per ragioni di coerenza scientifica, ma anche – riteniamo – per le consuete questioni di cassa, come dimostra il fatto che – al solito – l’asimmetria non è stata superata eliminando il carico fiscale Irpef sugli immobili locati (come, comunque, sarebbe stato utile fare) ma – al solito – ripristinando invece un’imposta per chi prima non l’aveva.

Da ultimo la reintroduzione (nella permanente visione romanocentrica della nostra alta burocrazia, e quindi nella visione di quel che più che altrove accade nella Capitale, proprio per ragioni legate a questo suo ruolo) è spiegata con la necessità della lotta all’evasione, presumendosi che gli immobili non locati siano in realtà locati irregolarmente. Ed anche qui, ed ancora una volta, si preferisce – ovviamente – incassare di più, piuttosto che disporre facili ispezioni per controllare se gli immobili che risultano non locati non siano davvero da alcuno occupati.

Per queste “ragioni”, si sceglie dunque di reintrodurre un’imposta di particolare iniquità. Gli immobili in questione sono infatti generalmente quelli che i locatori (per la stragrande maggioranza piccoli proprietari, come noto) intendono concedere in locazione, senza peraltro trovare – soprattutto in questo periodo di crisi – inquilini disponibili. In molti casi si tratta anche di immobili che i proprietari utilizzano direttamente come locali di deposito o che non possono locare – per possibili esigenze personali o di figli – per le lunghe durate contrattuali tuttora previste da una normativa d’altri tempi e che tiene anchilosato il mercato nell’uso abitativo come nell’uso diverso. In molti casi gli immobili non vengono poi locati perché bisognosi di ristrutturazioni, per effettuare le quali i proprietari non dispongono dei mezzi necessari, data la mancanza totale, o quasi, di redditività della locazione nei tempi attuali (stretta com’è fra le alte tasse, la conseguente esi-

genza di non praticare canoni al di sotto dei livelli delle stesse e la non possibilità di rinvenire inquilini con idonee capacità reddituali, dato il periodo di crisi). Su tali immobili improduttivi di reddito – giova ricordarlo – i locatori sono comunque costretti, oltre che a pagare l’Imu (solitamente con aliquota massima), a sostenere tutti gli oneri propri di un bene come questo: contributi condominiali, spese di manutenzione, ecc.

Su questi locatori si abatterà ora – se la legge di stabilità venisse in questa parte varata dal Parlamento come proposta – ancora una tassa in più (alla quale – in virtù di altra legge approvata in via definitiva dal Senato – si aggiungereanno le spese dovute alla presenza negli immobili di morosi “incolpevoli” per lunghi periodi, essendosi voluta aggiungere alla, già lunga, graduazione dell’Autorità giudiziaria e degli Ufficiali giudiziari anche una terza, nuova graduazione, affidata ai Prefetti e cioè a rappresentanti del Governo e dallo stesso nominati con assoluta discrezionalità.

Insomma, alla mancanza di reddito (e alla presenza solo di spese) si aggiunge un’imposta non si sa su cosa se non sulla sfortuna di non riuscire – molte volte per colpa della situazione urbana creata dalla mano pubblica – a trovare un inquilino. Una barbarie senza confronti soprattutto considerando che i locatori non possono neanche pattuire un canone inferiore al 10% del valore catastale per effetto di una norma che lo stesso Stato che li perseguita ha posto (art. 41-ter, dpr n. 600/75), e cioè se non esponendosi alle ispezioni dell’Amministrazione finanziaria.

La situazione rappresentata (da zero imposte a due, per questi immobili) è veramente incomprensibile, oltre che ingiusta, e risulta addirittura una vera e propria persecuzione se si pensa che, oltretutto, la norma in discorso contenuta nella legge di stabilità prevede – per completare l’opera – che la reintroduzione dell’Irpef scatti dall’1.1.13 e cioè retroattivamente, in spregio ancora una volta allo Statuto del contribuente (che sarebbe tra l’altro ora di abrogare, se non altro perché da parte del Parlamento non si irrida pressoché quotidianamente ad una legge solennemente dallo stesso varata). Tutto questo, per finire, anche senza considerare che la reintroduzione dell’Irpef per gli immobili non locati è in palese contraddizione (come già rile-

vato: Gino Pagliuca, *Corsera* 24.10.13) con l’esenzione dell’Imu per gli immobili invenduti delle imprese.

Per lo sfitto involontario – se non prevalessero sempre le solite esigenze di cassa – si dovrebbe in realtà procedere attraverso misure ben diverse, soprattutto fiscali (in ogni caso, ben inferiori alle spese che i Comuni – che peraltro penalizzano l’affitto con le alte aliquote dei tributi loro spettanti, così concorrendo a creare, e ad aumentare, il problema – devono affrontare per alloggiare, molte volte in alberghi, chi è rimasto senza casa: per il Comune di Roma, 21 mila euro all’anno per ogni famiglia). Si potrebbe, in particolare e ad esempio, ipotizzare l’intervento dello Stato e/o degli altri Enti territoriali per consentire alla proprietà edilizia di frazionare gli immobili abitativi di grande metratura (oltre i 200 mq) esistenti in gran numero soprattutto nelle città del Sud (ove tale tipologia era lo “standard”, per l’ormai scomparso “ceto medio”) e creare al contempo più unità immobiliari, di dimensioni più ridotte, corrispondenti alla domanda locativa dell’attuale mercato. Tutto ciò, mediante incentivi alla già presente propensione al frazionamento da parte dei proprietari di immobili di grandi dimensioni, quali ad esempio l’erogazione di finanziamenti a fondo perduto (da reperire anche con risorse europee) o la previsione di altre agevolazioni quali l’esenzione, per tutto il periodo di restituzione delle somme mutuate, dai tributi immobiliari ed in ogni caso la semplificazione, e gratuita, delle pratiche edilizie per i permessi necessari, previa introduzione di norme derogatorie di ogni previsione contraria.

LIBRI

La prima storia del Grande raccordo

Marco Pietrolucci, responsabile del settore tecnico urbanistico della Confedilizia Lazio, affronta, con dovizia di documenti frutto di accurate indagini archivistiche, un tema finora mai organicamente trattato, ossia la storia del Gra, il Grande raccordo anulare che circonda la Capitale. L’ampia opera esce presso Gangemi col titolo *La città del Grande Raccordo Anulare* (pp. 320 con moltissime ill.).

GIURISPRUDENZA CASA

Comproprietà e locazione

La Cassazione ha ribadito (sent. n. 11155/12, inedita) che “la locazione della cosa comune da parte di uno dei comproprietari rientra nell’ambito della gestione di affari ed è soggetta alle regole di tale istituto, tra le quali quella di cui all’art. 2032 cod. civ., sicché, nel caso di gestione non rappresentativa, il comproprietario non locatore può ratificare l’operato del gestore e, ai sensi dell’art. 1705, secondo comma, cod. civ., applicabile per effetto del richiamo al mandato contenuto nel citato art. 2032 cod. civ., esigere dal conduttore, nel contraddittorio con il comproprietario locatore, la quota dei canoni corrispondente alla rispettiva quota di proprietà indivisa”.

Violenza privata in condominio

“Integra il reato di violenza privata (art. 610 c.p.) la condotta di colui che, avendo parcheggiato l’auto in maniera da ostruire l’ingresso al garage condominiale, si rifiuti di rimuoverla nonostante la richiesta della persona offesa”. Lo ha stabilito la Cassazione penale (sent. n. 605/12, inedita).

Prelazione, cessione quote

“Il conduttore di un immobile destinato ad uso commerciale non può esercitare il diritto di prelazione di cui all’art. 38 della legge 27 luglio 1978 n. 392 se il locatore, avente la veste di società commerciale, trasferisca a terzi le quote sociali, oppure si fonda per incorporazione in altra società: la cessione delle quote, infatti, non mutando la titolarità del bene locato, non costituisce un «trasferimento» in senso stretto, né l’art. 38 della legge n. 392 del 1978 accorda al conduttore il diritto di prelazione nel caso di trasferimenti effettuati con negozi diversi dalla compravendita”. Lo ha ribadito la Cassazione nella sentenza n. 8567/12, inedita.

Amministratore nuovo e terzi

“In tema di condominio negli edifici (ha detto la Cassazione nella sent. n. 14599/12, inedita) la nomina di un nuovo amministratore in sostituzione del precedente dimissionario spiega efficacia nei confronti dei terzi, anche ai fini della rappresentanza processuale dell’ente, dal momento in cui sia adottata la relativa deliberazione dell’assemblea, nelle forme di cui all’art. 1129 cod. civ., senza che abbia rilievo la diversa data in cui sia stato sottoscritto il verbale di consegna della documentazione dal vecchio al nuovo amministratore”.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

LEGGE STABILITÀ

BARETTA NON PUO' CONFRONTARSI SOLO CON I COMUNI

Il Sottosegretario all’Economia Pier Paolo Baretta ha dato alla radio l’annuncio, ripreso dalle agenzie di stampa, che sulla Trise si confronterà ulteriormente con i Comuni. Ma la preoccupazione degli enti locali è solo quella di aumentare le proprie entrate, come se la loro spesa fosse incontenibile e indiscutibile nonostante tutti gli sprechi che si vedono abbondanti nella gran parte dei medi e grossi centri urbani. La via di Baretta di chiedere formalmente il confronto solo agli enti tassatori non è dunque la via giusta. Oltretutto bisogna ricordare sempre che tutti i guai dell’attuale legge di stabilità dipendono dal fatto che la Service Tax esaminata e decisa nel Consiglio dei ministri di fine agosto è stata dalla burocrazia completamente stravolta e trasformata in una pura e semplice Imu-bis, sotto la spinta e con il plauso proprio degli enti locali, che non tollerano alcuna forma di federalismo competitivo, che invece sarebbe l’unico modo per ridurre sotto controllo, dopo gli abbondanti tagli fatti alle spese dello Stato, la tuttora incontrollata spesa locale.

DALLE RIVISTE...

**Motivazione e impugnazione della revisione del classamento
Ricchezza immobiliare e imposizione patrimoniale
La modifica (dall’1.1.’14) delle imposte sui trasferimenti
Riforma del condominio – Contributi di urbanizzazione e costruzione**

Questione giustizia (n. 1/13) pubblica uno studio di Alice Pisapia dal titolo “Norme europee in materia di aiuti di Stato e applicazione del giudice nazionale”.

“Immigrazione e lavoro in tempo di crisi” è l’argomento che Sergio Villari tratta su *aggiornamenti sociali* (n. 10/13).

Giorgio Spaziani Testa, Segretario generale confederale, sviluppa preziose considerazioni sul *Corriere tributario* (n. 39/13) in materia di motivazione e impugnazione dell’atto di revisione del classamento “per una efficace difesa dei contribuenti”. Sul precedente numero della stessa rivista, Giuseppe Marini tratta il tema (del tutto – purtroppo – attuale) della ricchezza immobiliare in relazione all’imposizione patrimoniale. Sempre sulla stessa rivista (n. 39), articolo di Nicola Forte sulla riforma dell’imposizione sui trasferimenti immobiliari (a decorrere dal 1° gennaio dell’anno prossimo). Di quest’ultimo argomento si occupa anche Stefano Baruzzi su *il fisco* (n. 36/13), sviluppandone in particolare le criticità.

Sulla *Rivista del Notariato* (n. 5/13) G. Paolo Cirillo tratta il tema della trascrizione dei diritti edificatori in relazione alla circolazione degli interessi legittimi.

Per finire, due temi all’ordine del giorno. Su *Studi e materiali* (n. 5/13) Maurizio Corona propone alcune riflessioni sulle disposizioni di interesse notarile presenti nella recente riforma del condominio. Su *Giurisprudenza di merito* (n. 9/13), studio di Gennaro Ferrari sui contributi di urbanizzazione e di costruzione nella giurisprudenza dei giudici amministrativi.

a cura dell’UFFICIO STUDI della Confedilizia

LALENTE
DI INGRANDIMENTO

Mantra

“Mantra” è un termine che deriva dal sanscrito (traducibile in italiano come “strumento del pensiero”) ed è una formula magica che nella tradizione induista e buddista viene pronunciata per favorire, in particolare, la concentrazione. Da noi si usa per indicare una ripetizione di concetti.

Vegano

“Vegano” (adattamento italiano del termine inglese “vegan”, a sua volta forma contratta della parola “vegetarian”, cioè vegetariano) è colui che pratica il “veganismo”, una filosofia di vita basata sul rifiuto di ogni forma di sfruttamento degli animali (per alimentazione, abbigliamento, spettacolo e ogni altro scopo). Nell’uso comune, però, con vegano si indica anche colui che, più semplicemente, adotta una dieta basata sull’esclusione di tutti i cibi di provenienza animale (e quindi anche latte e derivati, uova ecc).

Wikipedia

“Wikipedia” è un’enciclopedia on-line (anzi, l’enciclopedia on-line per antonomasia), multilingue e gratuita, fondata nel gennaio del 2001. È traducibile con l’espressione: “cultura veloce”: il termine deriva, infatti, dalla fusione di due parole: “wiki” (in hawaiano, “veloce”) e “pedia” (dal greco antico, “formazione, cultura”).

Fisco “strozzino”

Ciò cui siamo di fronte è la crisi finanziaria degli Stati moderni. Non è la crisi finanziaria dell’Italia, o dell’Italia perché è al governo Berlusconi, che domani con Mario Monti verrà risolta in quattro e quattr’otto. È lo Stato moderno in quanto tale che sta crollando sotto il peso della pressione fiscale. Noi abbiamo un prelievo fiscale che essendo attorno al 50% del Prodotto interno lordo, strozza l’economia.

Robi Ronza

Legge di stabilità 2014

Audizione della Confedilizia - 28 ottobre 2013

1. Considerazioni generali

Il disegno di legge di stabilità tradisce le aspettative che erano state generate dalle decisioni assunte dal Governo sotto almeno tre profili, che di seguito si anticipano e che nei paragrafi successivi vengono meglio illustrati.

In primo luogo, non viene rispettato l'impegno del Governo ad un "alleggerimento del carico tributario sugli immobili" (come riportato nel Dossier "La legge di stabilità" sul sito Internet del Governo) o, almeno, ad un mancato aumento dello stesso, posto che, qualora il testo del disegno di legge non venisse modificato, esso determinerà aumenti di tassazione sugli immobili che potranno portare a quasi 10 miliardi di euro di gettito in più rispetto al 2015.

In secondo luogo, non viene rispettato l'impegno del Governo ad una semplificazione e ad un "riordino del sistema di tassazione locale" (comunicato Consiglio dei Ministri 15.10.'13), posto che il numero dei tributi locali – già considerevole – viene aumentato anziché essere diminuito o, come ci si sarebbe dovuti attendere, ridotto a uno.

In terzo luogo, non viene rispettato l'impegno del Governo all'istituzione di una innovativa tassa sui servizi, posto che tale qualificazione non può essere attribuita alla nuova TRISE.

Più in generale, la Confedilizia auspica che l'esame parlamentare possa costituire l'occasione per ripensare le decisioni governative comportanti aumenti di tassazione e per percorrere invece la strada della riduzione della spesa, anche locale, e dell'eliminazione di almeno parte dei trattamenti privilegiati di cui godono larghi strati della nostra economia (anche immobiliare), sia in termini di sovvenzioni pubbliche sia in termini di regimi tributari di favore.

Con riferimento al settore immobiliare, un deciso ripensamento sulle decisioni in materia tributaria assunte con il disegno di legge presentato al Senato – oltre ad essere coerente con uno degli impegni più precisi assunti dal Presidente del Consiglio nel suo discorso di insediamento alle Camere, quello ad "una politica fiscale della casa che limiti gli effetti recessivi in un settore strategico come quello dell'edilizia" – risponderebbe ad una esigenza fondamentale: quella di non gravare ulteriormente un comparto che, a partire dalla manovra dell'autunno del 2011, ha fornito più di ogni altro – attraverso una **tassazione priva di qualsiasi riferimento alla capacità di pro-**

durere reddito da parte dei beni colpiti – le risorse per far fronte alle esigenze dei conti pubblici.

Tale smisurato aumento di tassazione (giova ricordare che l'IMU 2012 ha reso quasi 24 miliardi di euro contro i meno di 10 miliardi assicurati dall'ICI, con un aumento di circa il 140% da un anno all'altro), oltre ad aver portato l'Italia ad un **livello di imposizione sugli immobili ben più alto della media dei Paesi europei** (atteso che già prima della manovra Monti l'imposizione immobiliare era in linea con quella di tali Paesi – cfr. F. Forte, "Miti e realtà della tassazione degli immobili in Italia-Il confronto internazionale", 2012), ha prodotto effetti depressivi sull'intera economia. Per quanto riguarda le compravendite, i dati ufficiali segnalano un **crollo verticale delle transazioni** a partire dal primo trimestre 2012, primo periodo di rilevamento successivo al varo delle misure tributarie di fine 2011. Le Tabelle riportate *infra* mostrano come la contrazione del numero di compravendite sia costante ed inesorabile e abbia trovato ulteriore conferma sino all'ultima rilevazione effettuata, quella relativa al secondo trimestre 2013.

effetti depressivi. Una così elevata contrazione del numero di compravendite determina infatti conseguenze fortemente negative in tutti i settori che con l'immobiliare sono collegati: da quello delle ristrutturazioni (che interessa imprese edili, ditte produttrici di materie prime e di prodotti finiti, studi professionali ecc.) a quello della mediazione immobiliare. Conseguenze che si sostanziano sia nella **perdita di posti di lavoro** e nella **cessazione di attività economiche** sia nella minore attività produttiva svolta, che provocano a loro volta anche minori entrate fiscali in termini di Iva e di imposte sui redditi. La Confedilizia ha stimato che nel 2012 – per effetto del crollo del mercato delle compravendite – siano sfumate, nel solo settore immobiliare, attività economiche per 8-10 miliardi di euro. Attività che – oltre ad agevolare concretamente la crescita, ad arginare la chiusura di imprese e la perdita di posti di lavoro nonché a produrre conseguenti entrate tributarie – avrebbero scongiurato la riduzione di valore che i proprietari diffusi hanno dovuto sopportare da quasi due anni a questa parte.

Tutti elementi, quelli appena citati, che valgono da sé soli a dimo-

strare quanto priva di fondamento sia la tesi – sostenuta, da parte di alcuni, sulla scorta di pigre reiterazioni di vecchie tesi ideologicamente connotate e, da parte di altri, per mere ragioni corporative – che attribuisce all'immobiliare una connotazione di ricchezza "statica", stimolando una tassazione di quest'ultima rispetto all'imposizione su "imprese e lavoro" ovvero sugli stessi beni immobili facenti capo alle prime. Tutto questo, non considerando che il patrimonio immobiliare ha – come insegnano gli economisti – una componente statica, ma anche una componente

2. TRISE

dinamica (che è peraltro stata completamente azzerata dalla tassazione).
In occasione del Consiglio dei Ministri del 28 agosto scorso, il Governo si era impegnato ad introdurre – "in luogo dell'IMU" (comunicato Consiglio dei Ministri 28.8.'13) – una "Service Tax", vale a dire una tassa collegata ai servizi apprestati dai Comuni, commisurata ai benefici apportati da tali servizi ai singoli immobili, di cui "aumentino" il valore (F. Saccomanni, conferenza stampa 28.8.'13).

Con l'istituzione della TRISE – e, in particolare, della sua componente diretta alla copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni (TASI) – nulla di quanto preannunciato si è verificato.

È stato infatti rimaneggiato il tributo per i servizi indivisibili istituito dal Governo Monti come "maggiorazione" della TARES (maggiorazione, limitata a 0-30 centesimi per metro quadro, corrisposta dagli stessi contribuenti della TARES e quindi anche dagli inquilini) e al suo posto è stata istituita una nuova **imposta** (e non una **tassa**), avente la medesima base imponibile dell'IMU, vale a dire le rendite catastali aumentate dagli sproporzionati moltiplicatori della manovra Monti.

Un'imposta – la TASI – che, quanto all'abitazione principale (escluse le unità immobiliari delle categorie A1, A8 e A9), sostituisce solo nominalmente l'IMU, mantenendone tutte le caratteristiche essenziali e, quanto agli immobili diversi dall'abitazione principale (case affittate, negozi, uffici ecc.), si aggiunge all'IMU, aumentando quindi il relativo livello di tassazione. Per tali immobili, infatti, da un'aliquota IMU massima del 10,6 per mille **si passerà ad un'aliquota IMU-TASI massima dell'11,6 per mille** (cioè, peraltro, in contraddizione con quanto il Governo stesso tuttora scrive sul proprio sito Internet nel citato Dossier "La legge di stabilità", dove si legge: "Sulla prima casa al posto di IMU e TARES si verserà la tassa sui servizi municipali. Per la parte riferita ai servizi indivisibili, per il 2014 l'aliquota massima è fissata al 2,5 per mille. Per le altre proprietà immobiliari il Comune potrà riscuotere l'imposta relativa ai servizi indivisibili insieme all'IMU, *ma la somma tra le due non potrà essere superiore alla cifra prevista applicando l'attuale aliquota massima dell'IMU*").

Considerato che l'analisi delle scelte operate dai Comuni nel 2012 dimostra come l'aliquota massima del 10,6 per mille sia stata applicata

TRIMESTRE	NUMERO COMPRAVENDITE	VARIAZIONE RISPETTO AL CORRISPONDENTE TRIMESTRE DELL'ANNO PRECEDENTE
PRIMO 2011	299.059	- 3,6%
SECONDO 2011	550.052	- 5,6%
TERZO 2011	288.299	+ 1,6%
QUARTO 2011	383.819	+ 0,4%
PRIMO 2012	246.086	- 17,7%
SECONDO 2012	263.054	- 24,9%
TERZO 2012	213.860	- 25,8%
QUARTO 2012	270.359	- 29,6%
PRIMO 2013	212.215	- 15,8%
SECONDO 2013	242.817	- 7,7%

Fonte: Agenzia delle entrate

La stretta fiscale sul settore immobiliare – e quella, particolarmente gravosa, sugli immobili locati – ha prodotto **effetti fortemente depressivi anche sul mercato dell'affitto**, che ha subito di fatto una paralisi a partire dall'inizio del 2012. L'investimento in immobili da locare ha perso ogni redditività e ciò ha contribuito a determinare il blocco delle compravendite sopra descritto.

Il crollo del mercato immobiliare ha portato con sé, oltre ad una forte svalutazione del patrimonio immobiliare italiano, nella sua gran parte di proprietà delle famiglie, **ulteriori**

effetti depressivi. Una così elevata contrazione del numero di compravendite determina infatti conseguenze fortemente negative in tutti i settori che con l'immobiliare sono collegati: da quello delle ristrutturazioni (che interessa imprese edili, ditte produttrici di materie prime e di prodotti finiti, studi professionali ecc.) a quello della mediazione immobiliare. Conseguenze che si sostanziano sia nella **perdita di posti di lavoro** e nella **cessazione di attività economiche** sia nella minore attività produttiva svolta, che provocano a loro volta anche minori entrate fiscali in termini di Iva e di imposte sui redditi. La Confedilizia ha stimato che nel 2012 – per effetto del crollo del mercato delle compravendite – siano sfumate, nel solo settore immobiliare, attività economiche per 8-10 miliardi di euro. Attività che – oltre ad agevolare concretamente la crescita, ad arginare la chiusura di imprese e la perdita di posti di lavoro nonché a produrre conseguenti entrate tributarie – avrebbero scongiurato la riduzione di valore che i proprietari diffusi hanno dovuto sopportare da quasi due anni a questa parte.

DOCUMENTAZIONE

in modo molto esteso – addirittura rappresentando la regola nei Comuni di medie e grandi dimensioni – è sin troppo agevole prevedere che il nuovo limite dell'11,6 per mille sarà, come peraltro già pre-annunciato da più di un Sindaco dei maggiori Comuni italiani, il livello sul quale si attesterà, già a partire dal 2014, l'imposizione sugli immobili diversi dall'abitazione principale. Senza contare che, come meglio spiegato in un successivo paragrafo, i Comuni potranno superare tale misura massima attraverso la non abrogata “imposta di scopo” dello 0,5 per mille, così raggiungendo la vetta del **12,1 per mille**.

Ciò che – oltre a rappresentare, per le ragioni sopra esposte, un elemento di iniquità senza precedenti – produrrà effetti devastanti anche dal punto di vista sociale, come nel caso della tassazione degli immobili locati, proprio dopo che gli stessi avevano ricevuto un (piccolo) segnale di attenzione attraverso la riduzione dell'aliquota della cedolare secca in caso di applicazione di contratti concordati (decreto-legge n. 102/13, come convertito).

È solo da far notare, poi, che la cartina di tornasole che la TASI non sia una Service Tax ma una patrimoniale è rappresentata dal fatto che essa colpisce anche le aree fabbricabili (che, in quanto tali, non beneficiano di alcun servizio indivisibile). E se tale imposta dovesse essere mantenuta con questa impostazione, tanto varrebbe trasformarla in quello che di fatto già è, vale a dire una addizionale all'IMU. Si risparmierebbe senz'altro in costi di amministrazione, riscossione, per consulenze ecc.

Per rimediare a quanto sopra, **la TASI dovrebbe essere sostituita da una vera tassa sui servizi**, che dovrebbe avere un carattere di corrispettività e dovrebbe essere a carico dei residenti (proprietari e conduttori) ma anche dei non residenti e, comunque, dei soggetti che occupano l'immobile in via transitoria in relazione ad attività, lavorative o di diversa natura, svolte nei Comuni. La legge nazionale dovrebbe fissare i parametri di riferimento sia in relazione ai servizi collegati in via diretta a un immobile sia in relazione ai servizi collegati in via diretta all'utilizzo da parte degli abitanti di un immobile. I Comuni dovrebbero poi decidere il “peso” dei singoli parametri al fine della determinazione del tributo, sulla base del criterio del beneficio apportato agli immobili e ai contribuenti incisi. Nascerebbe così un vero federalismo competitivo fra enti impositori (con l'attuazione di quel principio del “vedo, pago, voto” enunciato dal Governo): l'unico modo reale di controllare la (incontrollata) spesa locale.

Qualora tale intervento risultasse

impossibile da attuare (nel senso che non si riuscisse a delineare nel dettaglio la normativa di una vera Service Tax con la legge di stabilità o prevedendo nella stessa l'emanazione di decreti legislativi delegati), ed **in via meramente subordinata**, la strada potrebbe essere quella di **attribuire al Governo una delega finalizzata al varo di un tributo avente le caratteristiche sopra indicate**. In questo caso, tuttavia, la disciplina fiscale in essere dovrebbe comunque essere modificata al fine di non determinare quegli aumenti di tassazione che altrimenti sarebbero inevitabili. Considerato che le stime della relazione tecnica – secondo le quali il gettito della TASI sarebbe pari a quello relativo all'IMU prima casa – si basano sull'irrealistica ipotesi dell'utilizzo in tutti gli ottomila Comuni italiani dell'aliquota di base dell'1 per mille, ne deriva che il gettito IMU-TASI potrebbe infatti, lasciando invariati i moltiplicatori Monti, arrivare a crescere sino a 30 miliardi di euro rispetto ai circa 20 miliardi di euro di gettito IMU stimabili per il 2015.

Posto, quindi, che – perché non aumenti la tassazione rispetto al 2015 – si dovrà puntare su un gettito IMU-TASI di 21 miliardi (IMU 2013 pari a 20 miliardi più maggiorazione TARES servizi indivisibili di 1 miliardo), è necessario **ridurre i moltiplicatori Monti** così che essi portino al predetto gettito di 21 miliardi, previa risoluzione del problema politico del trattamento fiscale dell'abitazione principale (trattamento che non sia tale da rendere fondata l'osservazione secondo la quale l'IMU sull'abitazione principale venga ripristinata solo cambiandole il nome in TASI), problema che non esisterebbe se IMU e maggiorazione TARES fossero state sostituite da una vera Service Tax.

Anche relativamente all'attribuzione agli inquilini – in caso di locazione – di parte dell'onere della nuova imposta, deve farsi un'importante annotazione. Lasciare ai Comuni la facoltà di decidere – fra un minimo del 10 per cento e un massimo del 30 per cento – la quota a carico degli inquilini, si risolve solo in un gioco di parole, potendo considerarsi certo che le Amministrazioni locali opereranno tutte o quasi per la percentuale minima. Con la conseguenza che gli inquilini andranno, nella maggior parte dei casi, a pagare meno di quanto fosse dagli stessi dovuto a titolo di maggiorazione TARES per i servizi indivisibili, pari a 0,50 euro a metro quadrato.

Parimenti, al fine di non aggravare ulteriormente la situazione – già drammatica – dell'affitto, si impone la **definizione di un trattamento degli immobili locati** che tenga conto della predetta situazione e considerando che la riduzione

per legge al 4 per mille dell'aliquota IMU per tali immobili – qualora inizialmente prevista limitatamente ai contratti concordati – avrebbe un costo di soli 70 milioni di euro.

Un'osservazione conclusiva sulla TASI merita poi il fatto che il testo governativo reitera una scelta – quella di considerare in quanto tali “di lusso” le **unità immobiliari delle categorie catastali A1, A8 e A9**, che dal 2014 saranno soggette, anche se abitazioni principali, sia all'IMU che alla TASI, per un'aliquota massima complessiva che per le abitazioni principali raggiungerà pertanto la misura dell'**8,5 per mille** (passibile di aumento al 9 per mille in caso di applicazione dell'imposta di scopo) – che, basandosi esclusivamente sul tipo di inquadramento catastale, opera attraverso un criterio del tutto superficiale. In particolare, quanto alle unità immobiliari accatastate in A/1 (“Abitazioni di tipo signorile”), se si consultano i dati relativi a tutti i capoluoghi di provincia, ci si accorge che le unità immobiliari di questa categoria catastale hanno in Italia una distribuzione del tutto disomogenea, a dimostrazione del fatto che il classamento catastale dà una rappresentazione desueta e contraddittoria della realtà (cfr. tabelle allegate). Vi sono infatti diversi capoluoghi che addirittura non hanno neppure uno di questi immobili e altri che ne hanno 5, 6, 300 o 500. Mentre quanto agli immobili accatastati in A/8 («Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici»), è evidente che non ci si rende conto dei costi che in molti casi questi beni comportano anche solo per tenerli in piedi, per cui in qualsiasi modo possono essere considerati ma non “di lusso”. E' una discriminazione che non regge e che configura anche una penalizzazione della nostra cultura e del nostro patrimonio monumentale.

Quanto alla TARI, è indispensabile rafforzare il principio del pagamento della tassa in ragione della quantità di rifiuti prodotti e dell'adozione o meno della raccolta differenziata. Va poi considerata l'unica situazione degli immobili storico-artistici, caratterizzati da enormi superfici, senza una corrispondente attitudine a produrre rifiuti. Con la conseguenza che per tali immobili sarà necessario prescrivere – per ragioni di equità e di sostegno alla tutela del nostro patrimonio storico e artistico – che i Comuni adottino particolari criteri che tengano conto della reale quantità di rifiuti prodotti da questo tipo di immobili (a parte i particolari e più gravosi oneri di manutenzione e conservazione di tali beni, il complesso di vincoli legislativi alla destinazione, all'utilizzo, alla circolazione e al restauro degli stessi nonché l'apporto fornito alla conservazione e alla valorizzazione

del patrimonio storico e artistico nazionale).

5. IRPEF sulle case non affittate

Il disegno di legge di stabilità contiene un altro forte aggravio di tassazione sui proprietari di casa. L'art. 25, commi 7 e 8, del testo presentato dal Governo prevede infatti la tassazione ai fini IRPEF degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale (escludendo, cioè, le case di villeggiatura). Misura che frutterà alle casse dello Stato, nel 2014, oltre 500 milioni di euro.

L'applicazione dell'IRPEF e delle relative addizionali comunali e regionali sulle case non affittate – già soggette a IMU e, dal 2014, anche a TASI e TARI – è stata sostenuta con l'asimmetria che si sarebbe determinata nel trattamento fiscale degli immobili non locati rispetto a quello degli immobili locati essendo, con l'introduzione dell'IMU, stato escluso dall'IRPEF il reddito derivante dai primi. Un argomento comodo per le consuete questioni di cassa, come dimostra il fatto che la denunciata asimmetria non è stata superata disponendo riduzioni del carico fiscale per gli immobili locati ma, appunto, aggravando quello relativo agli immobili non locati.

La tassazione IRPEF delle case non affittate è spiegata anche con la necessità della lotta all'evasione, presumendosi che gli immobili non locati siano in realtà locati irregolarmente. Ed anche qui, ed ancora una volta, si preferisce – ovviamente – incassare di più, piuttosto che disporre facili ispezioni per controllare se gli immobili che risultano non locati non siano davvero da alcuno occupati.

Per queste “ragioni”, si sceglie dunque di reintrodurre **un'imposta di particolare iniquità**, di cui si impone invece la cancellazione.

Gli immobili in questione, infatti, sono generalmente quelli che i locatori (per la stragrande maggioranza piccoli proprietari, come noto) intendono concedere in locazione, senza peraltro trovare – soprattutto in questo periodo di crisi – inquilini disponibili.

In molti casi si tratta anche di immobili che i proprietari utilizzano direttamente come locali di deposito o che non possono locare – per possibili esigenze personali o di figli – per le lunghe durate contrattuali tuttora previste da una normativa d'altri tempi e che tiene anchilosato il mercato nell'uso abitativo come nell'uso diverso.

In molti casi gli immobili non vengono poi locati perché bisognosi di ristrutturazioni, per effettuare le quali i proprietari non dispongono dei mezzi necessari, data la mancanza totale, o quasi, di redditività

DOCUMENTAZIONE

della locazione nei tempi attuali (stretta com'è fra le alte tasse, la conseguente esigenza di non praticare canoni al di sotto dei livelli delle stesse e la non possibilità di rinvenire inquilini con idonee capacità reddituali, dato il periodo di crisi).

Su tali **immobili improduttivi di reddito** – giova ricordarlo – i locatori sono costretti, oltre a pagare l'IMU (solitamente con aliquota massima), a sostenere tutti gli altri oneri propri di un bene come questo: contributi condominiali, spese di manutenzione ecc.

Va inoltre tenuto presente che i proprietari trovano un ostacolo ed un pericolo nel Fisco anche quando – consci della situazione di crisi – giungano alla determinazione di venire incontro alle esigenze degli inquilini, riducendo la richiesta di canone ben al di sotto dei livelli di mercato. Ebbene, in tal caso il rischio concreto – in molti casi la certezza – è che la fissazione di un canone non in linea con il mercato induca l'Amministrazione finanziaria a dare applicazione ad una norma poco nota ma molto insidiosa: quella che prevede (art. 41-ter, d.p.r. n. 600/73) accertamenti tributari quasi automatici in caso di dichiarazione di canoni di locazione inferiori al 10% del valore catastale dell'immobile.

La norma sulla tassazione IRPEF degli immobili non locati è peraltro in **palese contraddizione con l'esenzione dell'IMU per gli immobili invenduti** e non locati delle imprese disposta con il decreto-legge n. 102/13, appena convertito in legge. Per questi ultimi, infatti è stata eliminata un'imposta sul pre-supposto – condivisibile – di non tassare quello che è solo un costo per l'impresa. Per gli immobili delle persone fisiche che si trovano in una situazione analoga rispetto a quelli delle imprese, non solo si mantiene la tassazione IMU, ma si aggiungono altre 4 imposte: la TASI, l'IRPEF, l'addizionale regionale IRPEF e l'addizionale comunale IRPEF. Al proposito, si rileva solo che è contraddittorio che Confindustria, dopo avere ottenuto l'esenzione IMU per gli immobili delle imprese invenduti e non locati, chieda – per ragioni di tutta evidenza – la tassazione degli immobili abitativi non locati.

Da ultimo, va rimarcato che la nuova tassazione delle case non affittate viene disposta con **effetto retroattivo** al 1° gennaio 2013, in spregio ad un principio di civiltà sancito dallo Statuto dei diritti del contribuente e ribadito con forza nel primo articolo della delega per la riforma fiscale approvata dalla Camera e attualmente dall'esame del Senato (A.S. 1058), laddove si afferma che i decreti delegati dovranno essere adottati nel rispetto dei principi dello Statuto dei diritti del con-

tribuente “con particolare riferimento al rispetto del vincolo di irretroattività delle norme tributarie di sfavore”.

4. Permanenza di una congerie di tributi locali

Nella valutazione dell'imposizione fiscale sugli immobili è anche da considerarsi che il disegno di legge di stabilità non attua quell'opera di riordino e di semplificazione del sistema di tassazione locale che il Governo stesso aveva preannunciato e che si impone da tempo per ragioni di civiltà giuridica.

Solo guardando all'imposizione locale legata agli immobili, con riferimento alla quale è stata da più parti e ripetutamente invocata la previsione di un tributo unico, il disegno di legge di stabilità ha – anzi – l'effetto di aumentare il numero di imposte e tasse applicate e riscosse dagli Enti locali. Ciò che – oltre ad impedire, all'evidenza, l'esercizio da parte dei contribuenti di un controllo efficace sull'operato delle singole Amministrazioni – non mancherà di produrre anche maggiori costi di gestione in capo a queste ultime.

In particolare, lo stesso testo presentato dal Governo conferma la vigenza del **tributo ambientale** finora corrisposto alle Province per un carico di quasi 300 milioni di euro all'anno. Un tributo – sconosciuto ai più – che ha avuto nel tempo una costante crescita, passando da una aliquota media del 3,08 per cento registrata nel 1993 ad una aliquota media del 4,48 per cento toccata nel 2012, con oltre due terzi delle Amministrazioni provinciali che applicano l'aliquota massima del 5 per cento. Senza dimenticare che si tratta di un onere che appare niente più che un esoso duplicato di quanto i proprietari di casa già versano ai Consorzi di bonifica (oltre 200 milioni di euro all'anno).

Il disegno di legge del Governo non provvede neppure a sopprimere l'**imposta di scopo comunale** di cui alla legge n. 296/06, come poi ulteriormente regolamentata. Imposta che costituisce un'addizionale all'IMU che i Comuni hanno la facoltà di introdurre con grande discrezionalità per finanziare opere pubbliche. Si applica, infatti, alla medesima base imponibile dell'IMU – maggiorata dai moltiplicatori Monti – con un'aliquota che può arrivare allo 0,5 per mille. Non è invece chiara la sorte dell'analoga **imposta di scopo provinciale**, ancora priva di attuazione ma non formalmente abrogata né dal disegno di legge in esame né da altri provvedimenti normativi.

Il quadro che deriva da quanto sopra è quello di un sistema di tassazione locale complicato e farraginoso che – per il solo settore immobiliare – vedrà convivere tri-

buti numerosi e in parte tali da comportare inaccettabili effetti di duplicazione sui medesimi cespiti: dall'IMU alla TASI, dalla TARI al tributo ambientale, dall'addizionale comunale a quella provinciale, fino ad arrivare alle imposte di scopo. Un quadro che necessita una drastica semplificazione e, al contempo, una sostanziale riduzione del carico fiscale che ne deriva.

5. Alcune proposte concrete

Fermo restando quanto sopra precisato in relazione ai contenuti del disegno di legge presentato dal Governo, si richiama l'attenzione su alcune proposte che la Confedilizia confida che Parlamento e Governo vogliano prendere in considerazione al fine di fornire al settore immobiliare alcune delle risposte che lo stesso si attende.

Semplificare la cedolare secca sugli affitti ed ampliarne l'ambito di applicazione

La cedolare secca sugli affitti sta funzionando, come dimostrano i dati del Ministero dell'economia e delle finanze. 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). E anche la percentuale di contratti registrati con opzione per la cedolare è in aumento, essendo passata dal 21% del 2011 al 52% del 2012.

La sequenza dei dati relativi alle locazioni fa pensare che si tratti di contratti emersi e che quindi l'imposta sostitutiva abbia raggiunto uno dei suoi obiettivi, quello della riduzione del “sommerso”.

Bisogna però fare di più. In particolare, è necessario introdurre misure di semplificazione della disciplina del tributo, che nelle sue regole applicative si è rivelata farraginoso e complicata, al punto da allontanare persino soggetti potenzialmente interessati a tale regime fiscale.

Inoltre, è necessario estendere l'applicazione della cedolare alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo, al fine di dare ossigeno ad un settore particolarmente in crisi anche a causa dell'introduzione dell'IMU sperimentale.

Quanto al settore abitativo, ferma restando l'opportuna riduzione – attuata con il “decreto IMU” – dal 19 per cento al 15 per cento dell'aliquota prevista per i contratti “concordati”, al fine di ampliare l'utilizzo della cedolare in questo settore è necessario, da un lato, estendere l'applicabilità dell'aliquota del 15 per cento a tutto il territorio nazionale (mentre ora è limitata ai Comuni ad alta tensione abitativa) e, dall'altro, prevedere

una riduzione anche dell'aliquota prevista per gli altri contratti di locazione ad uso abitativo.

Chiarire la norma sulle imprese della cedolare sugli affitti

Molti locatori si astengono dall'optare per il sistema della cedolare secca ritenendo che la sola gestione di più unità immobiliari locate configuri (o possa configurare) lo svolgimento dell'attività di locazione in regime di impresa e determini quindi l'impossibilità ad accedere a tale regime fiscale.

Per favorire un sempre maggiore accesso dei locatori al regime della cedolare, è indispensabile confermare legislativamente un'interpretazione già propria dell'Agenzia delle entrate, prevedendosi che non si intendono effettuate nell'esercizio di attività di impresa le locazioni per la cui amministrazione la proprietà si affidi a professionisti e associazioni sindacali alle quali sia iscritta.

Estendere l'esenzione IMU per gli immobili invenduti

La previsione dell'esenzione dall'IMU per gli immobili destinati dalle imprese costruttrici alla vendita per il tempo che le imprese stesse non riescano a venderli, prevista dal decreto-legge n. 102/13, come convertito in legge, richiede – per ragioni di equità – di essere estesa anche a fattispecie analoghe che si verificano in capo a soggetti diversi dalle imprese costruttrici, quali le società immobiliari di gestione o le stesse persone fisiche.

Ripristinare la deduzione IRPEF del 15% per i redditi da locazione

La legge di riforma del mercato del lavoro (n. 92/12) ha previsto, a decorrere dal 2013, la riduzione dal 15% al 5% della deduzione forfettaria IRPEF per i redditi da locazione. Deduzione da sempre prevista a titolo di riconoscimento delle spese a carico del proprietario che loca (imposte e tasse, manutenzione ordinaria e straordinaria, riparazione, assicurazione, amministrazione, rischio sfritto ecc.) e che fino a qualche anno fa era fissata al 25% (nonostante gli studiosi di estimo valutino intorno al 30% le spese in questione).

Il ripristino della misura del 15% – che si impone anzitutto per ragioni di equità – avrebbe, sulla base di dati del Governo, un costo di 565 milioni di euro. Peraltro, nel corso dell'esame della norma in Commissione Bilancio al Senato nella scorsa legislatura, emerse che sulla base della legislazione vigente un aumento della deduzione all'8-10% non comporterebbe oneri per lo Stato.

Esentare da ogni imposta gli accordi di riduzione dei canoni di locazione

Capita con sempre maggior frequenza che vi siano proprietari disposti a concedere una riduzione del canone di locazione a un proprio

DOCUMENTAZIONE

inquilino che rischia di diventare moroso, perché non più in grado di pagare l'importo pattuito. Se locatore e conduttore concordano di formalizzare la riduzione, l'Agenzia delle entrate ha fatto presente (risoluzione n. 60/E del 2010) che occorre registrare la modifica del contratto. Ciò, al fine di attribuire a tale modifica la data certa, posto che l'accordo di riduzione del canone può comportare la diminuzione della base imponibile ai fini dell'imposta di registro e delle imposte sui redditi e, conseguentemente, la corresponsione di minori imposte. La registrazione, però, costa 67 euro di imposta fissa. E per il bollo sono dovuti 16 euro per ogni foglio (pari a 100 righe). Dunque, venire incontro a esigenze di un inquilino concedendogli una riduzione di canone ha un costo.

Si rende pertanto necessario disporre l'esenzione dagli oneri di bollo e registro nel caso di diminuzione del canone.

Eliminare la norma sulla graduazione degli sfratti

La Camera dei deputati, con un'esigua maggioranza, ha respinto la proposta di cancellare dal testo del decreto-legge n. 102/13, poi convertito in legge senza modifiche per effetto del ritiro di tutti gli emendamenti presentati in Senato, la previsione di una graduazione - affidati ai Prefetti - degli sfratti per morosità incolpevole.

La graduazione prefettizia (per la quale la norma non prevede né limiti di tempo né modi) viene ad aggiungersi a quelle operate dalla Magistratura e, di fatto, anche dai singoli Ufficiali giudiziari procedenti. Si tratta di una disposizione palesemente incostituzionale e contraria alla certezza del diritto, dato che un provvedimento del Giudice di fissazione dello sfratto può essere posto nel nulla da una autorità amministrativa.

Individuare e definire fattispecie oggettive di "morosità incolpevole"

Il decreto-legge n. 102/13, come convertito in legge, prevede l'istituzione di un Fondo destinato agli inquilini "morosi incolpevoli".

Si rende necessario - ad evitare equivoci e contenzioso, anche in caso di eventuale utilizzo della medesima espressione per provvedimenti di diversa natura - procedere ad una definizione legislativa puntuale della fattispecie in questione, in relazione ad oggettivi accadimenti che determinino la condizione di cui alla norma. A tale scopo, si potrebbe fare riferimento agli intestatari di contratti di locazione ad uso abitativo il cui mancato pagamento del canone sia dovuto a: licenziamento, escluso quello per giustificato motivo soggettivo; percepimento della sola indennità di cassa integrazione ordinaria o straordinaria; mancato rinnovo di contratti di lavoro a tempo de-

terminato o di lavoro atipico in essere al momento della stipula del contratto di locazione; cessazione di attività di imprese registrate alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Nel senso sopra indicato è anche un Ordine del Giorno accolto dal Governo in sede di esame del citato decreto (9/1544-A/1. Misiani).

Liberalizzare le locazioni ad uso diverso dall'abitativo

Si propone la sostituzione dell'attuale legge locativa per l'uso diverso, risalente all'equo canone.

Il maggiore problema scaturente dalla disciplina del '78 - di cui Mario Monti chiedeva la liberalizzazione accelerata già 15 anni fa - consiste nell'obbligo di stipulare contratti di durata inderogabilmente stabilite in periodi lunghissimi, nel corso dei quali il canone di locazione deve per legge rimanere immutato (salvo l'aggiornamento Istat): 12 anni (6+6) per attività industriali, commerciali, artigianali e di interesse turistico, nonché per "agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno e altri organismi di promozione turistica e simili", e 18 anni (9+9) per pensioni, trattorie, case di cura, stabilimenti balneari, oltre che per attività alberghiere e teatrali.

L'ingessatura/sclerotizzazione delle locazioni è data dalla lunga durata imposta dalla legge, come sopra specificata. Invero, nella situazione attuale le attività piccolo-imprenditoriali non sono in grado di corrispondere ai locatori canoni rapportati alle imposte ed alla lunga durata. Nello stesso tempo, per i locatori è all'evidenza impossibile accedere a canoni ridotti rispetto a quelli reputati di mercato in una situazione normale, cosa alla quale invece accederebbero se la legge desse loro la possibilità di concordare contratti di più breve durata.

In via sperimentale, si propone l'approvazione di una normativa, stimolatrice della concorrenza, che consenta di stipulare (in alternativa facoltativa alla vigente legge, che con le sue rigidità crea infatti il caro affitti ed anche lo sfitto) contratti di durata flessibile che facciano riferimento alle norme del codice civile.

Allo scopo dell'alleviamento del disagio delle strutture medio-piccole, peraltro, la liberalizzazione - che viene prospettata nel Piano Destinazione Italia predisposto dal Governo - delle sole locazioni caratterizzate da alti canoni (che riguarderebbero soggetti come centri commerciali e simili) non servirebbe. Si tratterebbe di una misura che, semmai, aggraverebbe ulteriormente la situazione degli operatori più piccoli.



La CONFEDILIZIA è l'organizzazione storica della proprietà immobiliare. Gli interessati possono avere ogni informazione sulla sua attività, oltre che sui problemi in genere della proprietà edilizia, dal mensile **Confedilizia notizie** e rivolgendosi alle sedi territoriali dell'organizzazione (oltre 200), presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri. Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia locativa (a cominciare dai calcoli di convenienza o meno per la cedolare secca) e per la stipula e gestione dei contratti di locazione sia liberi che con agevolazioni fiscali nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti, ecc.) e ogni utile servizio (assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti, ecc.). Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia nonché utilizzare il Servizio assistenza amministratori. Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono ricorrere al Servizio conciliazione controversie condominiali e al Servizio conciliazione controversie proprietario/inquilino nonché fruire gratuitamente del Servizio di visite catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con INTESA SANPAOLO. Attraverso una convenzione con il RINA, la Confedilizia assicura agli iscritti il Servizio certificazione qualità degli immobili.

Per informazioni sulle strutture locali della Confedilizia
tel. 06.6792532 (r.a.)

CONFEDILIZIA dal 1885, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale
Via Borgognona, 47 - (5° piano) - 00187 Roma
tel. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

Uffici operativi
Via Borgognona, 47 - (2° piano) - 00187 Roma
tel. 06.69942495 (r.a.) - fax 06.6796051

Uffici amministrativi
Via della Vite, 32 - 00187 Roma
tel. 06.6798742 (r.a.) - fax 06.69797107

Uffici Organizzazioni collegate
Via Emanuele Gianturco, 5 - 00196 Roma
tel. 06.52650952 (r.a.) - fax 06.52652673

Uffici Enti bilaterali
Corso Trieste, 10 - 00198 Roma
tel. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



La Confedilizia
è vicina per ogni
necessità agli
amministratori
del proprio
condominio

Informati presso l'Associazione della tua provincia
Elenco Associazioni territoriali: www.confedilizia.it



GRADUAZIONE AMMINISTRATIVA SFRAZZI, INCOSTITUZIONALITÀ

In linea generale, la graduazione amministrativa degli sfratti è esclusa, sul piano costituzionale, per due fondamentali ragioni.

1) La pubblica amministrazione non può avere il potere di non eseguire provvedimenti di sfratto del Giudice, poiché questo, oltre a comportare una confusione tra potere giudiziario ed esecutivo, violerebbe il principio di difesa e di effettività della tutela dei diritti accertati in sede giudiziaria di cui agli artt. 24, 111 e 115 Cost. (tra le tante, Cass. Civile SS.UU. n.5233 del 26 maggio 1998, per cui, nell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, "la prestazione della forza pubblica [da parte dell'Amministrazione pubblica] si configura non come un provvedimento discrezionale, bensì come un vero e proprio atto dovuto da parte dell'amministrazione di polizia"; "una volta concesso il nulla osta per l'assistenza della forza pubblica a seguito della riconosciuta eseguibilità dello sfratto, il provvedimento di concessione, trattandosi ormai di atto dovuto privo di discrezionalità amministrativa, può essere sospeso o differito soltanto per motivi tecnici"; e Corte costituzionale, sent. n. 321 del 1998, per cui il legislatore non può consentire (neppure) "al prefetto, nel determinare puntualmente tempi e modalità di concessione della forza pubblica anche in deroga all'ordine delle richieste, di conoscere delle singole esecuzioni con un intervento che (...) perde i caratteri della mera collaborazione all'esecuzione forzata, della ausiliarità e della strumentalità rispetto al provvedimento giurisdizionale. Si tratta di un intervento che giunge a determinare un sostanziale differimento amministrativo della singola esecuzione forzata, incidendo in tal modo sul principio costituzionale della tutela giurisdizionale delle situazioni soggettive. Difatti il diritto di agire in giudizio per la tutela dei propri diritti (art. 24, primo comma, Cost.) comprende la fase dell'esecuzione forzata, la quale è diretta a rendere effettiva l'attuazione dei provvedimenti giurisdizionali, che non può essere elusa o condizionata da valutazioni amministrative di opportunità").

2) Il differimento dell'esecuzione dello sfratto determinato dalla pubblica amministrazione, senza un ristoro economico e/o un termine preciso e tassativo di durata si configura come esproprio sostanziale della proprietà privata senza indennizzo, vietato dall'art. 42 Cost. e dal diritto europeo (come ha chiarito, in più di un'occasione condannando l'Italia, anche la Corte europea dei diritti dell'uomo: cfr. tra le altre, ad es. le sentt. Ghidotti c. Italia, 21 febbraio 2002, Ricorso

n. 28272/95; Capitano c. Italia, 11 luglio 2002, Ricorso n. 28724/95; e Capellini c. Italia, 16 dicembre 2004, Ricorso n. 64009/00; anche nella sent. n. 166 del 2008, la Corte costituzionale, solo peraltro in funzione del sancire la competenza regionale per programmi di edilizia pubblica, ha dichiarato incostituzionale una legge statale attributiva della competenza per Commissioni di "graduazione" amministrativa degli sfratti ai Comuni, soggiungendo che non sono ascrivibili automaticamente a competenza statale per l'ordine pubblico "norme che incidono, non sulla procedura di rilascio, ma solo sulla graduazione degli aventi diritto ai fini di agevolare il passaggio «da casa a casa», nell'intento di attutire il loro disagio abitativo").

Questi problemi di costituzionalità non possono essere risolti nemmeno ancorando la graduazione amministrativa dell'esecuzione degli sfratti al concetto di "morosità incolpevole". Questo concetto è stato già adoperato, dal legislatore regionale, per lenire, peraltro in via di eccezione e con predeterminazione dei casi da considerare tali, le conseguenze della morosità di utenti in affitto in immobili pubblici (ad es., per evitare la decadenza dall'affitto: cfr. Consiglio di Stato, Sez. V, sentt. nn. 1350 del 2007 e 797 del 2008). Ma lo stesso concetto, se può essere calzante come criterio per l'erogazione di aiuti e contributi pubblici agli inquilini in disagio abitativo, non è utilizzabile,

per sua natura, per la graduazione amministrativa dell'esecuzione di provvedimenti giurisdizionali di sfratto pronunciati dal Giudice. Infatti, paralizzando per una morosità "incolpevole" che può dipendere da molte ragioni diverse e non codificate (malattia, disoccupazione, spese familiari impreviste, ecc.), non ha una durata predefinita e non contempla indennizzo, il rilascio degli immobili di proprietà privata, si ricadrebbe fatalmente nell'esproprio sostanziale, facendo dipendere la compressione di facoltà tipicamente ricomprese nei diritti del proprietario privato, quale quella di avere la disponibilità del bene, da valutazioni discrezionali, in contrasto con l'art. 42 Cost. e le convenzioni internazionali: se il potere pubblico, per l'"incolpevolezza" dell'inquilino, può assumersi le conseguenze economiche della morosità, con programmi di aiuto e contributi aventi finalità sociale, non si può, però, addossare le conseguenze della morosità stessa al singolo proprietario privato, egli stesso incolpevole. Mentre, d'altro lato, dichiarando l'"incolpevolezza" dell'inquilino, con riflessi a carico del proprietario privato, la pubblica amministrazione si sovrapporrebbe alle valutazioni compiute in sede di sfratto dal Giudice, che ha dichiarato la "morosità" illecita nel rapporto tra locatore e locatario, togliendo effettività alla tutela giurisdizionale della proprietà privata (artt. 24, 111 e 115 Cost.).

prof. Avv. Vittorio Angiolini

Svizzera e fisco locale

Come il caso della Svizzera conferma, il sistema più efficace per arrivare in modo democratico alla riduzione della spesa pubblica è la concorrenza fiscale. In Svizzera i Cantoni e i Comuni possono abbassare le tasse, cioè hanno dei campi di imposizione, ma dentro i campi di imposizione possono tassare di più o di meno. Allora ci si trova magari con due Comuni, uno di fianco all'altro, dove in uno si paga cinque e nell'altro si paga tre. Allora quelli che stanno nel Comune dove si paga cinque vanno dal loro sindaco e gli dicono: «Perché da noi si paga cinque, quando di là si paga tre?». E se il sindaco non ha una risposta convincente perde le elezioni. Non è detto che sia ingiustificato pagare di più. Però le ragioni della maggior spesa devono venire dimostrate. Magari occorre fare un nuovo ponte. E perciò i cittadini di quel Comune per tre anni pagheranno cinque. Poi, però, finito il ponte, torneranno a pagare tre.

Robi Ronza



informa su tutte le novità che interessano

CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30

Dove va il Pd? Ha preteso di aggiungere una graduazione prefettizia degli sfratti alla graduazione giudiziaria. Dura reazione del M5S: è una graduazione incostituzionale e che mina la certezza del diritto.

Quando stabilità significa tasse

La pazzia idea di patrimoniale nascosta dietro la fiducia al governo

Roma. La convocazione dei sindacati lunedì per iniziare, proprio da loro, a discutere della legge di stabilità è il primo atto formale di Enrico Letta, dopo la capitolazione del Cav. e il ridimensionamento dell'ala berlusconiana del Pdl. Così, tra inni alla stabilità e sbuffi d'incenso post democristiano e popolare-europeo, molti si chiedono se questa fase due sarà all'insegna delle tasse e della concertazione, con il piano della Confindustria che intende così ar-

fiducia-bis aveva però annunciato l'obiettivo di reperire risorse ripescando la spending review e affidandola all'ennesimo commissario, Carlo Cottarelli, direttore del dipartimento fiscale del Fmi. Qualcuno nota che, prima di prendere impegni sui soldi da distribuire, sarebbe stato meglio attendere i primi tagli alla spesa. I più rizziosi osservano anche che viene normalmente accolta la richiesta di "normalità".

da IL FOGLIO, 4.10.13

CONTRATTO DIPENDENTI PROPRIETÀ EDILIZIA, PER SAPERNE DI PIÙ**Accordo integrativo Ccnl per la proprietà edilizia**

È stato siglato l'Accordo integrativo del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti della proprietà edilizia firmato da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Utucs.

Con tale Accordo – che entrerà in vigore l'1.1.14 e avrà validità sino alla scadenza del Contratto cui afferisce – sono state fissate, per i lavoratori con profili professionali A), B) e D5), ai quali venga affidato lo svolgimento del servizio di raccolta e/o confezionamento e/o trasporto e/o movimentazione dei rifiuti, le relative indennità minime mensili, che si applicano salvo diversa contrattazione territoriale e fatte salve le eventuali condizioni di miglior favore esistenti.

Inoltre, le Parti sociali hanno ulteriormente esemplificate le mansioni che possono essere svolte dai lavoratori con i professionali D2) e D4) (cfr., da ultimo, Cn ott. '13).

I primi (istruttori sportivi) possono avere il compito, ciascuno per la propria disciplina, di: analizzare le performance individuali e comuni; motivare chi usufruisce del servizio con definizione di obiettivi individuali o comuni, dando preferenza ad allenamenti di gruppo per permettere la socializzazione; proporre strumenti, tecniche ed i diversi metodi per la costruzione di programmi personalizzati e comuni dopo aver acquisito – a seconda delle discipline considerate – i necessari certificati medici per l'espletamento delle attività in questione; assistere e coadiuvare chi usufruisce del servizio, nella corretta esecuzione degli allenamenti o percorsi proposti.

I secondi (assistenti familiari) possono prendersi cura e accudire i bambini in un clima familiare; intrattenere i bambini in funzione della loro età, anche tramite attività ludiche concordate preventivamente coi genitori; sempre gli assistenti possono prendersi cura e intrattenere persone anziane autosufficienti, sulla base delle indicazioni date da chi usufruisce del servizio, nonché stimolarne la socializzazione attraverso attività di gruppo.

Per le anzidette figure professionali, infine, è stato deciso che la durata del lavoro effettivo (che deve risultare da atto scritto) non possa superare le 8 ore giornaliere e le 40 ore settimanali.

Il testo dell'Accordo può essere richiesto alla Sede centrale di Confedilizia.

IN G.U.**Contributo ai Comuni**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 4.10.'13, n. 233, il decreto del Ministero dell'interno 27.9.'13 di ripartizione del contributo ai Comuni per il ristoro del minor gettito Imu 2013.

Tutela, valorizzazione e rilancio beni, attività culturali e turismo

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'8.10.'13, n. 236, la l. 7.10.'13, n. 112, di conversione, con modificazioni, del d. l. 8.8.'13, n. 91, recante disposizioni urgenti per la tutela, la valorizzazione e il rilancio dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Sicurezza e contrasto violenza di genere

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 15.10.'13, n. 242, la l. 15.10.'13, n. 119, di conversione, con modificazioni, del d. l. 14.8.'13, n. 93, recante disposizioni urgenti in materia di sicurezza e per il contrasto della violenza di genere, nonché in tema di protezione civile e di commissariamento delle province.

Finanza pubblica e immigrazione

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 15.10.'13, n. 242, il d.l. 15.10.'13, n. 120 contenente misure urgenti di riequilibrio della finanza pubblica nonché in materia di immigrazione.

Periodo di vigenza dell'ora legale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 18.10.'13, n. 245, il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 18.9.'13 con il quale è stato determinato dalle ore due di domenica 30.3.'14 alle ore tre (legali) di domenica 26.10.'14 il periodo di vigenza dell'ora legale per l'anno 2014.

Fiaip e Gesticond firmano un protocollo d'intesa

Fiaip, Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali, e Gesticond, Libera Associazione nazionale amministratori immobiliari, hanno siglato un protocollo di intesa per accrescere la professionalità degli amministratori di condominio già aderenti alla Federazione, con l'obiettivo di promuovere la qualificazione professionale e consentire agli iscritti Fiaip di poter usufruire dei servizi offerti da Gesticond.

L'accordo siglato dal Presidente di Fiaip Paolo Righi e dal Presidente di Gesticond Diego Russello, arriva a seguito della recente riforma del condominio che dallo scorso 18 giugno ha cambiato la vita a circa 50 milioni di italiani e ad alcune migliaia di amministratori condominiali in tutt'Italia, e risponde all'esigenza di accrescimento formativo e di maggiore qualificazione professionale degli iscritti alla Fiaip che già svolgono l'attività di amministratore condominiale.

Grazie all'accordo, gli associati Fiaip avranno la possibilità di associarsi anche a Gesticond e quindi di usufruire dei servizi offerti dalla stessa associazione, aderente alla Confedilizia (tra le quali amministrazioni condominiali computerizzate, redazioni di tabelle millesimali e regolamenti condominiali, pratiche contabili e tecnico amministrative, stime e consulenze fiscali), a condizioni particolarmente vantaggiose. La Fiaip promuoverà la stessa convenzione anche attraverso una serie di convegni, tavole rotonde ed incontri che si svolgeranno su tutto il territorio nazionale e vedranno la partecipazione dei dirigenti di Gesticond.

“Grazie all'accordo con Gesticond – ha dichiarato Paolo Righi, Presidente di Fiaip – ci apprestiamo a programmare nuove iniziative comuni su scala territoriale per il rilancio e la crescita dei nostri amministratori, e realizzeremo ini-

ziative formative ed eventi congiunti anche al fine di mettere in contatto la professionalità dell'agente immobiliare e quella dell'amministratore condominiale per creare nuove opportunità per i professionisti nel settore immobiliare”.

“L'accordo concluso da Fiaip e Gesticond, sottolinea il Presidente di quest'ultima, Diego Russello, nasce dal comune denominatore tra le due associazioni, consistente nell'esigenza della tutela del patrimonio condominiale, tanto che entrambe le organizzazioni aderiscono a Confedilizia, Confederazione italiana della proprietà edilizia, il cui scopo primario è quello di tutelare la proprietà immobiliare. Questo accordo, che rafforza i rapporti già da tempo intercorrenti tra le due associazioni, consentirà di offrire ad un mercato sempre più in continua evoluzione professionisti preparati a svolgere al meglio le proprie attività.”

Regime premiale per lo studio di settore dell'immobiliare

Lo studio di settore dell'immobiliare (il VG40U, che riguarda – fra l'altro – l'attività di locazione immobiliare e quella di compravendita di immobili su beni propri) accede al “regime premiale” per il periodo di imposta 2012.

Giova ricordare che gli studi di settore sono lo strumento con il quale l'Amministrazione finanziaria stima la capacità delle imprese e dei professionisti di produrre ricavi o conseguire compensi, in relazione alla struttura organizzativa adottata e all'ambiente economico in cui operano.

L'art. 10 del d.l. n. 201/'11 ha introdotto uno specifico regime premiale per i contribuenti soggetti al regime di accertamento basato sulle risultanze degli studi di settore, che risultino congrui, coerenti e “fedeli”.

Nei confronti di tali contribuenti il regime premiale dispone che: a) siano preclusi gli accertamenti di tipo “analitico-presuntivo”; b) la determinazione sintetica del reddito complessivo sia ammessa solo a condizione che il reddito complessivo accertabile ecceda di almeno un terzo quello dichiarato; c) sia ridotto di un anno il termine di decadenza per l'attività di accertamento effettuata ai fini delle imposte dirette e dell'Iva.

Per beneficiare del regime premiale il contribuente deve: 1) dichiarare, anche per effetto dell'adeguamento, ricavi o compensi pari o superiori a quelli risultanti dall'applicazione degli studi di settore; 2) avere regolarmente assolto gli obblighi di comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore, indicando fedelmente tutti i dati previsti; 3) risultare coerente con gli specifici indicatori previsti dai decreti di approvazione dello studio di settore.

Adotta un km di portico

Il Resto del Carlino del 2.10.'13 segnala che il Comune di Bologna è alla ricerca di sponsor per la pulizia e il lavaggio dei portici presenti in città. Il progetto si chiama “Adotta un km di portico”. Le aziende che aderiranno all'iniziativa otterranno la visibilità del nome, fra le altre parti, anche sulle pagine Internet dell'Amministrazione comunale.

la lettera

Proprietà privata cancellata da questa legge

Sopra, il titolo dell'appropriata (e accurata) lettera di una proprietaria di casa pubblicata da *il Giornale* (cronaca di Milano) il 26 ottobre scorso. Giustamente si sottolinea (in essa, e nel completo articolo a fianco di Marta Bravi) che forse, nel varare con leggerezza la disposizione sulla morosità "incolpevole", non ci è resi conto della voragine che si è aperta nei rapporti locatori-conduttori. Non ci si è resi conto – in particolare – della pericolosità di introdurre nel nostro ordinamento giuridico un concetto del genere, assolutamente indeterminato (infatti, chi ha voluto questa norma si è opposto ad ogni oggettivizzazione della fattispecie). Non si comprende, poi, neanche il silenzio del Ministero della Giustizia e del Csm davanti ad un fatto del genere, che è fra l'altro destinato a triplicare – per le esigenze di accertamento – il lavoro dei Tribunali. Altrettanto, neppure il Ministero degli interni sembra essersi accorto di quanto succederà allorché i Prefetti (eppure, alla Giustizia c'è un Prefetto) dovranno destreggiarsi nella materia, predisponendo le graduazioni (generalmente, e solo generali, per quanto ha stabilito la Consulta in una causa promossa dalla Confedilizia) di rilascio, in aggiunta – e a superamento, orribile dictu – di quella dell'Autorità giudiziaria (il cui giudicato sarà sottoposto ad altra Autorità, amministrativa).

Irap, quando non è dovuta

L'esercizio di attività di lavoro autonomo è escluso dall'applicazione dell'Irap "qualora si tratti di attività non autonomamente organizzata".

E' quanto ha precisato la Cassazione, con sentenza n. 22941 del 9.10.'13, accogliendo, così, il ricorso contro una cartella di pagamento relativa all'imposta in questione proposto da un avvocato, il quale era privo di una "propria struttura organizzativa", non aveva "dipendenti", utilizzava "modesti beni strumentali" ed esercitava usufruendo "dell'ospitalità dello studio" di un collega.

MOROSITÀ "INCOLPEVOLE", GRADUAZIONE "PROGRAMMATA" AI PREFETTI

Il Senato ha approvato in via definitiva (e senza neppure poterlo discutere – come alcuni senatori hanno lamentato – per l'imminente scadenza del termine di conversione del decreto-legge, su Imu ed altro) un provvedimento che, tra l'altro, stabilisce che le Prefetture adotteranno "misure di graduazione programmata dell'intervento della forza pubblica nell'esecuzione dei provvedimenti di sfratto".

La norma rappresenta un nuovo elemento, che si aggiunge a tanti altri specie di natura fiscale, di scoraggiamento dell'affitto, già peraltro notevolmente ridotto. Un elemento che, ancora, è destinato ad aggravare l'emergenza abitativa in atto nel Paese e della quale comunque – nello stesso momento in cui la si incoraggia – ci si lamenta, da parte di molti anche al fine di ottenere cospicui fondi per costruire alloggi pubblici che, al meglio, potranno forse servire allo scopo fra una decina d'anni.

La misura concernente i Prefetti è strettamente collegata al Fondo – istituito dalla stessa legge – per l'erogazione di contributi a favore di inquilini morosi "incolpevoli" (una fattispecie finora del tutto inedita per la nostra legge). Come dichiarato dall'on. Braga (Pd), che ha presentato e sostenuto in aula il particolare provvedimento (approvato coi voti di Pd e Sel), esso mira ad "affrontare e attutire l'impatto sociale del fenomeno crescente degli sfratti di morosità incolpevole", ai quali solo – quindi – si applica, al di là degli aspetti, che in fatto ricorrono, di palese incostituzionalità (a suo tempo indicati dalla stessa Consulta in analoghi fattispecie) e al di là, anche, della interpretazione che la giurisprudenza darà dell'«incolpevolezza» (un concetto non certo sufficientemente pensato da chi l'ha voluto, specie nei suoi effetti), individuando conseguentemente anche le fattispecie di carattere generale nelle quali essa potrà essere ritenuta ricorrente.

CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30

Graduazione sfratti. Per i giudici, limiti (l. 392/78). Per i Prefetti, nessun limite (stando alla legge approvata e nonostante la sentenza Corte cost. del '98).

SFORZA FOGLIANI: GRADUAZIONE PREFETTIZIA MINA CERTEZZA DIRITTO

Il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato:

"Mi chiedo se sia cambiato il Governo che c'era ad agosto. Per tutti, un solo esempio. Allora, registriamo un segnale di speranza con l'incoraggiamento alla cedolare secca. Oggi, il Pd prima ha impedito che si arrivasse – come da noi proposto e recepito da molti parlamentari – ad una precisa definizione della morosità incolpevole, che diventerà così una fattispecie lasciata alla libera inventiva, e poi ha aggiunto alla graduazione giudiziaria degli sfratti una graduazione prefettizia assolutamente slegata da qualsiasi indicazione su modi e tempi della stessa. E il Governo, cosa ha fatto in questo frangente? Non ha espresso una propria opinione, beccandosi le ferme proteste di forze della maggioranza come il PdL e pure di Scelta civica, ma anche dell'opposizione, come la Lega e il M5S che, in particolare, ha fatto notare a Pd, Sel e Governo che la nuova graduazione mina la certezza del diritto ponendo nel nulla un provvedimento giudiziario. In questo caso, dunque, le sentenze si possono anche non rispettare... La speranza è che le forze leali alla Costituzione facciano quadrato per rimediare, difendendo diritti, alla giustizia e alla proprietà, che non possono essere piegati alla demagogia politica della Sinistra estrema".

CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30

On. A. Pagano (Camera 10.10.'13): "Attribuire ai Prefetti la graduazione degli sfratti lede irreparabilmente i diritti del proprietario". Invece, arriverà anche questa graduazione. Forza, ragazzi...

Ai blocchi di partenza l'Anagrafe nazionale della popolazione residente (Anpr)

Con la pubblicazione in G.U. del d.p.c.m. 25.8.'13, n. 109, è partito l'iter per l'istituzione dell'Anagrafe nazionale della popolazione residente (Anpr). Infatti, il decreto n. 109 definisce le fasi progettuali con cui sarà istituita l'Anagrafe che subentrerà all'Indice nazionale delle anagrafi (Ina) e all'Anagrafe della popolazione italiana residente all'estero (Aire) e, gradualmente, alle anagrafi della popolazione residente e dei cittadini italiani residenti all'estero tenute dai Comuni, sulla base di un apposito piano da completarsi entro il 31.12.'14. Come specificato anche in un'apposita circolare del Ministero dell'Interno (n. 19/'13), infatti, sul piano attuativo è previsto che tempi e modalità della complessiva realizzazione del progetto siano stabiliti con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, di cui il decreto n. 109 si configura come il primo, che dà pertanto avvio al processo di graduale attuazione del disegno delineato dal legislatore, realizzando, nello specifico, il subentro della nuova base di dati nazionale all'Ina e all'Aire.

È legge il decreto Imu/cedolare

È stato convertito in legge il decreto-legge n. 102/13 contenente – fra l'altro – misure in materia di Imu e cedolare secca sugli affitti. Di seguito si dà conto delle novità di nostro maggiore interesse.

Imu

- Per il 2015 non è dovuta la prima rata dell'Imu per le seguenti categorie di immobili:
 - abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9
 - unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari
 - 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
 - terreni agricoli
 - fabbricati rurali
- Per l'anno 2015 non è dovuta la seconda rata dell'Imu (mentre fino al 30 giugno l'imposta resta dovuta) relativa ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Gli stessi immobili sono esenti da Imu a partire dal 2014.
- Ai fini Imu, le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, sono equiparate all'abitazione principale. Per il 2015, tale disposizione si applica a decorrere dal 1° luglio. Dal 2014 sono equiparati all'abitazione principale i fabbricati di civile abitazione destinati ad "alloggi sociali" (d.m. 22.4.'08).
- La detrazione Imu di 200 euro prevista per le abitazioni principali si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità.
- Non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica ai fini dell'applicazione della disciplina Imu sull'abitazione principale a un unico immobile, iscritto o iscrivibile in Catasto come unica unità immobiliare (esclusi quelli di cui alle categorie catastali A/1, A/8 o A/9), che sia posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco. E' però prevista la presentazione di una dichiarazione. Per il 2015, tale disposizione si applica a decorrere dal 1° luglio.

- Le domande di variazione catastale presentate ai sensi dell'articolo 7, comma 2-bis, del d.l. n. 70/11 e l'inserimento dell'annotazione negli atti catastali producono gli effetti previsti per il riconoscimento del requisito di ruralità a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda.
- I Comuni possono equiparare all'abitazione principale, ai fini Imu, le unità immobiliari e relative pertinenze – escluse quelle delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 – concesse in comodato dal soggetto passivo dell'imposta a parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale. In caso di più unità immobiliari concesse in comodato dal medesimo soggetto passivo dell'imposta, l'agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. La norma prosegue dicendo che "ciascun Comune definisce i criteri e le modalità per l'applicazione dell'agevolazione di cui al presente comma, ivi compreso il limite dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) al quale subordinare la fruizione del beneficio".

Cedolare

Viene ridotta dal 19% al 15% l'aliquota della "cedolare secca sugli affitti" per i contratti "concordati", applicabile nei Comuni considerati ad alta tensione abitativa (elenco sul sito Internet confederale).

La disposizione opera "a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2015" e quindi già con riferimento ai versamenti in acconto da effettuarsi per l'anno in corso.

Per gli altri contratti di locazione (ad uso abitativo) l'aliquota applicabile resta quella del 21%.

Tares

Per il 2015, il Comune può stabilire di applicare la componente della Tares diretta alla copertura dei costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti tenendo conto dei seguenti criteri: commisurazione della tariffa sulla base delle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia delle attività svolte nonché al costo del servizio sui rifiuti comprensivo delle operazioni di riciclo, ove possibile; determinazione delle tariffe per ogni categoria o sottocategoria omogenea moltiplicando il costo del servizio per unità di superficie imponibile accertata, previsto per l'anno successivo, per uno o più coefficienti di produttività quantitativa e qualitativa di rifiuti; commisurazione della tariffa tenendo conto, altresì, dei criteri determinati con il d.m. n. 158/98; introduzione di ulteriori riduzioni ed esenzioni, che tengano conto della capacità contributiva della famiglia, anche

attraverso l'applicazione dell'indicatore della situazione economica equivalente (Isee).

Nel caso in cui il versamento relativo all'anno 2015 risulti insufficiente, non si applicano le sanzioni se il Comune non ha provveduto all'invio ai contribuenti dei modelli di pagamento precompilati.

Mutui

Viene agevolata – attraverso l'intervento della Cassa depositi e prestiti e dell'Abi – l'erogazione di mutui garantiti da ipoteca su immobili residenziali da destinare all'acquisto dell'abitazione principale, "preferibilmente appartenente ad una delle classi energetiche A, B o C", e ad interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica, con priorità per le giovani coppie, per i nuclei familiari di cui fa parte almeno un soggetto disabile e per le famiglie numerose.

Sfratti

Si stabilisce che le Prefetture adotteranno "misure di graduazione programmata dell'intervento della forza pubblica nell'esecuzione dei provvedimenti di sfratto". La misura è strettamente collegata al Fondo – istituito dalla stessa legge – per l'erogazione di contributi a favore di inquilini morosi "incolpevoli" (una fattispecie finora del tutto inedita per la nostra legge). Come dichiarato dall'on. Braga (Pd), che ha presentato e sostenuto in aula il particolare provvedimento, esso mira ad "affrontare e attutire l'impatto sociale del fenomeno crescente degli sfratti di morosità incolpevole", ai quali solo – quindi – si applica, al di là degli aspetti, che in fatto ricorrono, di palese incostituzionalità (a suo tempo indicati dalla stessa Consulta in analogia fattispecie) e al di là, anche, della interpretazione che la giurisprudenza darà della "incolpevolezza", individuando conseguentemente anche le fattispecie di carattere generale nelle quali essa potrà essere ritenuta ricorrente.

Termine deliberazione aliquote

Viene fissato al 30.11.'15 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione degli enti locali per il 2015. Termine che porta con sé quello per la deliberazione delle aliquote e delle tariffe dei tributi locali per lo stesso anno 2015.

Ai fini Imu viene però anche previsto che, per il solo anno 2015, le deliberazioni di approvazione delle aliquote e delle detrazioni nonché i regolamenti acquistino efficacia a decorrere dalla data di pubblicazione nel sito istituzionale di ciascun Comune, che deve avvenire entro il 9 dicembre e deve recare l'indicazione della data di pubblicazione. In caso di mancata pubblicazione entro detto termine, si applicano gli atti adottati per il 2012.

ECCEZIONI COSTITUZIONALI

Legge Pinto: limite all'indennizzo

Con un'ordinanza depositata il 15.4.'13 (pubblicata sulla 1ª Serie speciale, G.U. del 25.9.'13), la Corte d'appello di Reggio Calabria ha di nuovo sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 2-bis, comma 3, l. n. 89/01, nella parte in cui limita la misura dell'indennizzo (liquidabile in favore della parte che abbia subito un danno per la durata irragionevole del processo presupposto) al "valore del diritto accertato" senza alcuna ulteriore specificazione o limite, comportando in tal modo l'impossibilità di liquidare in alcuna misura un'equa riparaazione in favore della parte che, nel processo presupposto, sia risultata interamente soccombente (sul tema cfr. Cn ott. '13).

Usi civici e poteri del commissario regionale

Con ordinanza depositata il 15.6.'13 (pubblicata sulla 1ª Serie speciale, G.U. del 2.10.'13), la Corte di cassazione ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 29, l. 16.6.'27, n. 1766, nella parte in cui consente al Commissario regionale per gli usi civici d'iniziare d'ufficio i procedimenti giudiziari che egli stesso dovrà decidere in violazione del principio costituzionale di terzietà ed imparzialità del giudice.

Sanzioni contratti non registrati

Con ordinanza depositata il 7.5.'13 (pubblicata sulla 1ª Serie speciale, G.U. del 25.10.'13), il Tribunale di Roma ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 3, comma 8, d.lgs. n. 25/11, che stabilisce una specifica disciplina sanzionatoria per i contratti di locazione non registrati nei termini (sul tema, da ultimo, cfr. Cn ago. '13).

CINGUETTIO

La tua voce di protesta

CONTENUTI E REGOLE
su
www.confedilizia.it

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).

Sana competizione

Noi abbiamo un'idea di competizione rimodellata sulle gare sportive in cui tutti corrono e alla fine salgono sul podio soltanto in tre. Quello che sale sul più alto ha la medaglia d'oro, gli altri due qualcosa di meno. E tutti gli altri vanno a farsi una doccia ed è finita lì. È come se non fossero nemmeno arrivati. La competizione sociale non è questo. Diciamo che il suo prototipo è piuttosto il traffico stradale dove tutti cercano di arrivare più presto possibile, ma non è che soltanto due o tre vengono premiati. A parte il caso drammatico di incidente, arrivano tutti quanti alla loro meta, insomma tutti quanti ricevono il loro premio. È una competizione intesa come metodo per aiutare ciascuno ad arrivare alla rispettiva meta più in fretta possibile. La competizione nel significato sociale della parola è questo. Per non sfasarsi competizione e solidarietà hanno poi bisogno l'una dell'altra. La competizione è tenuta a freno dalla sussidiarietà e viceversa.

Robi Ronza

LIBRI

Titoli del debito pubblico

Il *Catalogo dei Titoli del Debito Pubblico Italiano* giunge alla IV edizione, fatto che da solo attesta l'interesse e la curiosità per il volume, opera di Alex Witula in collaborazione con Enzo Fatarella (pp. 560 con molte ill., Portafoglio Storico ed.). Sono catalogati e quotati titoli degli Stati Preunitari, del Regno d'Italia e della Repubblica Italiana, con ricchezza di dati.

CORBEILLE

L'eldorado? In Svizzera

"Il regime fiscale del Ticino" prevede "imposte al 17,1% e l'Iva all'8%". "Chi assume personale del luogo ha rimborsati per due anni gli oneri sociali e un quarto degli investimenti in settori innovativi gode di contributi a fondo perduto". Lo scrive *il Giornale* del 27.9.13, spiegando così le ragioni perché sempre più imprenditori italiani trasferiscono le loro aziende in Svizzera.

Il sito Internet di Pompei? Solo in italiano

"Il sito di Pompei (www.pompeisites.org) è redatto solo in Italiano". Lo segnala *ItaliaOggi* nella rubrica "DIRITTO & ROVESCIO" del 2.10.13; rubrica che chiosa con il seguente commento sarcastico: "Chi lo ha programmato solo in italiano (ancora nel 2013!) dovrebbe essere licenziato con l'accusa, infamante, di aver distrutto posti di lavoro in un Paese dove la disoccupazione giovanile ha raggiunto il 40,1%".

Budelli venduti all'asta

QN del 2.10.13 dà conto dell'avvenuta vendita all'asta (a seguito del fallimento della società che ne era proprietaria) dell'isola di Budelli: un gioiello dalla sabbia di colore rosa che si trova nelle acque che bagnano il nord della Sardegna. L'acquirente è un imprenditore neozelandese che ha speso, per aggiudicarsela, circa tre milioni di euro.

Quando la rabbia si sfoga in una stanza

Un articolo pubblicato su *La Stampa* del 10.9.13 parla della "Camera della rabbia". Una stanza dove, per 55 euro l'ora, chiunque può andare a sfogarsi fracassando bottiglie e mobili con possenti mazze da baseball (non prima, però di aver indossato un'apposita armatura contro gli infortuni). Questa ed altre stanze destinate allo stesso scopo si trovano in un capannone nella campagna forlivese gestito da un giovane che - dopo aver visto "camere" simili in Messico e Stati Uniti - ha deciso di importare l'idea anche in Italia.

Richiesta di giustizia creativa

Un avvocato Keniota ha chiesto alla Corte internazionale di giustizia dell'Aja l'annullamento della condanna a morte di Gesù. Il legale ha chiamato in causa anche l'Italia e lo Stato di Israele, "eredi rispettivamente dell'Impero Romano e del regno giudaico di Erode". La notizia è riportata sul numero di settembre 2013 della rivista *Storia in rete*, dove è anche precisato che molto probabilmente la bizzarra richiesta "non sarà nemmeno presa in considerazione" (speriamo...).

"Donne che odiano gli uomini"

Il Giornale del 25.10.13 pubblica un articolo nel quale si riferisce dell'iniziativa di una Onlus ("Ankya"), con sede a Milano, che fornisce sostegno legale e psicologico agli "uomini vittime delle donne". Leggendo l'articolo si viene a sapere, infatti, che su 1.500 maltrattamenti commessi in un anno (luglio 2012-luglio 2013), tra Milano e provincia, "180 sono violenze" commesse da donne contro uomini; così come su 915 casi di stalking, "ben 138 vedono come bersaglio un uomo". Dati difficili da reperirsi, non è politicamente corretto...

Cedolare, versamenti entro il 2 dicembre - In Associazione, calcolo convenienza

Entro lunedì 2 dicembre deve essere versata la seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca per il 2015.

Si segnala che - come riferito nel relativo articolo illustrativo su questo stesso numero di *Cn* - il decreto-legge in materia di Imu, appena convertito in legge, ha ridotto dal 19% al 15% l'aliquota della cedolare per i contratti "concordati" applicabile nei Comuni considerati ad alta tensione abitativa (elenco sul sito Internet confederale). La disposizione opera "a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013" e quindi già con riferimento ai versamenti in acconto da effettuarsi per l'anno in corso.

La cedolare segue le regole dell'Irpef, con un versamento in acconto e uno a saldo. A cambiare è la misura dell'acconto, pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente.

Il pagamento dell'acconto va effettuato:

- in un'unica soluzione, entro lunedì 2 dicembre (dato che il 30 novembre è sabato), se l'importo è inferiore a 257,52 euro
- in due rate, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro:
 - la prima, del 40%, doveva essere versata entro il 17 giugno scorso (o entro l'8 luglio per le persone fisiche che fruiscono della proroga concessa ai soggetti interessati dagli studi di settore)
 - la seconda, del restante 60%, deve essere versata entro il prossimo 2 dicembre.

In generale, l'acconto non è dovuto nel primo anno di esercizio dell'opzione per la cedolare, poiché manca la base imponibile di riferimento, cioè l'imposta sostitutiva dovuta per il periodo precedente (in tale periodo d'imposta il reddito derivante dall'immobile è stato infatti assoggettato a Irpef). Inoltre, l'acconto non è dovuto quando l'anno di prima applicazione della cedolare è anche il primo anno di possesso dell'immobile.

Per il versamento della cedolare, tramite modello F24, vanno utilizzati i seguenti codici tributo:

- 1840 (Cedolare secca locazioni - Acconto prima rata)
- 1841 (Cedolare secca locazioni - Acconto seconda rata o unica soluzione)
- 1842 (Cedolare secca locazioni - Saldo)

La cedolare secca è "compensabile" con le regole ordinarie.

Si ricorda che presso le Associazioni territoriali della Confedilizia è possibile effettuare il calcolo di convenienza del regime della cedolare attraverso un programma informatico - aggiornato con la nuova misura della cedolare per i contratti "concordati" - che consente di ponderare ogni elemento della situazione reddituale e fiscale del singolo proprietario (aliquota Irpef marginale, oneri deducibili, detrazioni d'imposta ecc.) e quindi di giungere a risultati precisi ed attendibili (a differenza di altri strumenti variamente pubblicizzati che, attraverso comparazioni elementari e approssimative, rischiano di indurre in errore i proprietari interessati).

NOTA DELLA CONFEDILIZIA IN OCCASIONE DELL'AUDIZIONE DEL SEGRETARIO GENERALE DELL'ORGANIZZAZIONE, GIORGIO SPAZIANI TESTA, ALLA COMMISSIONE BILANCIO DEL SENATO

La legge di stabilità è gravemente recessiva sul piano generale ed assesta un colpo mortale ai segnali di ripresa del mercato immobiliare. Travolge l'impianto dell'imposizione immobiliare annunciato ad agosto e che avevamo condiviso. Che la Confindustria chieda in audizione la tassazione degli immobili non locati quando ha chiesto ed ottenuto l'esenzione dall'Imu degli immobili invenduti delle imprese, è segno dei tempi oltre che di una palese contraddittorietà. La legge di stabilità lascia infatti intatti i settori privilegiati del sistema delle cooperative, delle società immobiliari del grosso capitale e delle aziende locali dei servizi per raschiare il barile sempre, e solo, nel settore della proprietà diffusa, ormai allo stremo per come il ceto medio è stato colpito e continua ad essere colpito. Fra l'altro, viene anche espressamente mantenuto il tributo provinciale ambientale (che grava sui proprietari di casa per quasi 500 milioni di euro) nonostante l'abolizione delle Province e nonostante ancora che esso sia un doppione dei contributi di bonifica (che fruttano oltre 200 milioni di euro). Occorre che questi madornali errori vengano rimossi. Confidiamo nel Parlamento, a cominciare dal Senato, al quale abbiamo illustrato nostre proposte, anche senza spese, ma che pur darebbero quel segno di fiducia di cui, soprattutto, ha bisogno il Paese. Occorre che questi madornali errori, imposti dal partito della spesa, specie locale, vengano rimossi.

CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30

Qualcuno del Governo ci può spiegare cos'ha a che fare la Trise con il comunicato e la conferenza stampa del 28 agosto? Basta cambiare nome alla tassa per fare il contrario di quanto dichiarato?

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

2 Dicembre 2013 - Lunedì

Irpef - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2013 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

Cedolare secca - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca per il 2013.

16 Dicembre 2013 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di novembre 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 novembre 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 novembre 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette

addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 2013.

Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della seconda rata dell'imposta municipale propria per il 2013, pari al 50% dell'imposta dovuta.

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - DICEMBRE 2013

Dicembre 2013

Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di lavoro domestico, contestualmente alla corrispondenza periodica della retribuzione, deve essere predisposto in duplice copia il prospetto paga.

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

Sul catasto 270 mln

Un altro passo verso la riforma del catasto. Nella legge di stabilità è, infatti, previsto lo stanziamento di 270 milioni di euro, spendibili in sei anni a partire dal 2014, per consentire l'attuazione del progetto di riforma contenuto nella delega fiscale. La disposizione, inserita all'interno dell'art. 9 comma 14 (Rifinanziamento esigenze indifferibili e ulteriori finanziamenti), consente la spesa di 20 milioni di euro per l'anno 2014 e di 50 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2015 al 2019, a conferma del quinquennio necessario per l'attuazione della riforma del catasto, così come più volte sottolineato dal direttore delle Entrate, Attilio Befera.

M5S: le piattaforme petrolifere paghino l'Imu

I deputati del Movimento 5 Stelle (M5S) hanno presentato un emendamento, in sede di conversione in legge del cosiddetto "decreto Imu" (d.l. 102/13), finalizzato a far pagare l'imposta municipale sugli immobili anche alle piattaforme petrolifere in mare.

SEGNALAZIONI

Raffaele Liucci, *Il politico della domenica. Ascesa e declino di Massimo Cacciari*, stampa alternativa ed., pp. 48

Un libello ironico e polemico che non risparmia certo critiche al filosofo ex sindaco di Venezia, giudicato negativamente, sia per il suo presenzialismo, sia per la sua attività amministrativa.

Stefano Maglia, *Grey economy*, Inerio ed., pp. 100

La storia infinita del Sistri, i pasticci sulla gestione dei rifiuti, il discusso caso dell'Ilva e tanti altri scandali, errori, peripezie in materia ambientale, illustrati con chiarezza e completezza.

Enzo Forcella, *Apologia della paura*, a cura di Sandro Gerbi e Raffaele Liucci, Aragno ed., pp. XVI + 350

Ampia antologia di testi storici, giornalistici, memorialistici dedicati agli anni del fascismo, della seconda guerra mondiale, del dopoguerra, su temi molteplici: dal mondo cattolico, al neofascismo, da grandi questioni militari, a motivi politici.

Gustavo Gutiérrez, *Dalla parte dei poveri*, Messaggero di S. Antonio-Editrice missionaria italiana, pp. 192

Un confronto tra l'ideatore della teologia della liberazione e l'attuale prefetto della Congregazione per la dottrina della fede: le due teologie sono molto più vicine di quanto si potrebbe ritenere.

TROPPI DIVIETI FUMO O NON FUMO RICORDATEVI CHE SIAMO LIBERALI

di **Nicola Porro**

C'è chi confonde l'idea liberale con un'ideologia: un set di regole precise e immutabili. Un dogma. Il fascino liberale è che esso, piuttosto, è un metodo. Prendiamo il caso delle sigarette e del maldestro tentativo governativo (poi annacquato) di vietarne l'uso in auto in presenza di minori. È l'apoteosi dello statalismo. Cioè l'esatto contrario del metodo liberale. La religione di Stato decide cosa sia buono e giusto per il singolo, usurpando il libero arbitrio. La «violenza» dell'imposizione statale detta un comportamento o uno stile di vita che, se non rispettato, procura sanzioni. Molti considereranno la questione delle sigarette una bazzecola. Ma dietro questa pensata c'è un'ideologia pericolosa e che pervade le nostre istituzioni. Che banalmente si può riassumere così: c'è un gruppo di persone (politici e burocrati) da noi retribuite che pretendono di sapere cosa sia meglio per noi. Una roba da far accapponare la pelle.

La libertà è pericolosa. È pericoloso aprire un'azienda, è pericoloso concepire un figlio, è pericoloso pensare diversamente, è pericoloso mangiare, bere e fumare. Ma è molto più pericoloso che qualcuno decida per noi riguardo questi affari. Un effetto collaterale di questo diffuso cancro ideologico è la deresponsabilizzazione che provoca dell'individuo. Ci conformiamo alla legge non perché ne siamo convinti, ma perché la trasgressione è punita. In un recente libro dell'istituto Bruno Leoni (*Breve storia della libertà*) si ricorda l'esperimento psicologico di Milgram. La facciamo breve: i cittadini possono diventare carnefici del prossimo, pur non volendolo, solo perché l'Autorità lo richiede e solo grazie alla pulizia della coscienza che ci fornisce un meccanismo di deresponsabilizzazione. In quanti casi un funzionario pubblico può devastare una vita, una storia, un'impresa solo imponendo il rispetto di una norma?

da *il Giornale*, 27.7.13

I prezzi folli dei parcheggi privati nelle grandi città

“Parcheggiare in centro costa come una camera in albergo”. Così s'intitola un articolo di *Liberò*, pubblicato il 29.5.13, nel quale si dà conto di un'inchiesta condotta dal mensile *Quattroruote* sul prezzo dei parcheggi privati nel centro delle grandi città. “La media è di 5 euro l'ora”, con punte di 7 euro. Le tariffe giornaliere possono arrivare, invece, a più di 67 euro. Un abbonamento mensile, infine, può costare fino a 700 euro.

PERCHÉ È DIFFICILE TAGLIARE LA SPESA

L'INSUPERABILE TABÙ ITALIANO

di **ALBERTO ALESINA e FRANCESCO GIAVAZZI**

Con un articolo del 12.7.13, il *Corriere della Sera* indica la strada per cercare di uscire dalla crisi: meno tasse sul lavoro per far sviluppare l'occupazione; meno tasse sui consumi per far ripartire la domanda; tagliare la spesa pubblica. Nel nostro Paese invece – si sottolinea nell'articolo – si “aumenta la pressione fiscale senza far nulla per ridurre le spese delle amministrazioni pubbliche”, che anzi continuano ad aumentare. Come esempio da seguire si cita l'Irlanda: Paese che, correggendo i conti soprattutto attraverso una riduzione delle uscite, ha ricominciato a crescere.

Deve versare i canoni di locazione il conduttore che non restituisce l'immobile in attesa dell'indennità

Cassazione, 25 luglio 2013, n. 15876 (Pres. Trifone, Rel. Carleo)

Il conduttore che rifiuta di restituire l'immobile in attesa di ricevere dal locatore il pagamento dell'indennità per l'avviamento dovutogli è tenuto al pagamento del corrispettivo convenuto, dato che non ha alcun diritto di ritenzione e che può evitare di pagare il corrispettivo, a mezzo di offerta, anche informale, di restituzione.

CONDUTTORE INADEMPIENTE

Cassazione, 15 giugno 2013, n. 14850. Pres. Finocchiaro, Est. Petti, P.M. Gambardella (diff.)

Il conduttore il quale ometta di adottare le misure prescritte dalla legge, al fine di garantire la sicurezza dell'attività svolta nell'immobile (nella specie, destinato ad attività alberghiera senza rispettare la normativa antincendio), si rende inadempiente al contratto di locazione, in quanto espone il locatore al maggior rischio di essere chiamato a rispondere di eventuali danni patiti da terzi e causati dalla omessa adozione delle suddette misure (C.c., art. 1455; c.c. art. 1587).

La decisione è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

GIUSTIZIA TRIBUTARIA

Appello anche nel merito

L'art. 59 del D. Lgs. 31.12.1992 n. 546 sul processo tributario (articolo che prevede i casi di rimessione della causa, da parte della Commissione tributaria regionale, alla Commissione provinciale) non preclude in appello, qualora non ricorra una delle ipotesi di rimessione alla Commissione di primo grado, “la possibilità di esame del processo nel merito, a condizione che l'appellante abbia correttamente riproposto, insieme alla censura di erroneità della dichiarazione di inammissibilità, le relative censure di merito”.

Richiamando la sentenza della Cassazione a sezioni unite del 14.12.1998 n. 12541, così si è espressa la Corte costituzionale nell'ordinanza 27.6.2013 n. 166/2013.

APPROPRIAZIONE INDEBITA DELL'AMMINISTRATORE

Cassazione, 10 luglio 2013, n. 29451. Pres. Macchia, Est. Manna, P.M. Viola (conf.)

È ravvisabile l'ingiusto profitto proprio del delitto di cui all'art. 646 c.p. nel fatto del soggetto che – malgrado la revoca assembleare dalla carica – continui a comportarsi da amministratore del condominio (creando così una gestione parallela a quella del nuovo designato), reputando la relativa delibera illegittima al punto da invitare i condomini dissenzienti a sottoscrivere un documento in suo sostegno. (C.p., art. 646) (1)

La decisione è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

(1) Nel senso che l'ingiusto profitto di cui all'art. 646 c.p. non deve necessariamente connotarsi in senso patrimoniale, cfr. Cass. pen., sez. II, 12 novembre 2010, n. 40119, Ric. Pasquinelli, in *Ius&Lex* n. 5/2013, Ed. La Tribuna.

CHAT E CELLULARE ALTRUI

Cassazione – penale – 29 aprile 2013 n. 18826 (Pres. Zecca; Est. Guardiano)

Inserire in una chat di incontri personali, il numero di cellulare di un'altra persona che ignora la cosa, in associazione a uno pseudonimo (il telematico nickname) per danneggiare la stessa persona facendola apparire sessualmente disponibile, integra il reato di sostituzione di persona di cui all'articolo 494 del Cp, nella modalità dell'attribuzione di un falso nome.

Il nuovo contrassegno di parcheggio per disabili

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 205 del 31 agosto scorso il Decreto del Presidente della Repubblica (in vigore dal 15 settembre) che uniforma ad una direttiva europea il contrassegno di parcheggio per disabili e la relativa segnaletica stradale degli appositi spazi di sosta.

Il contrassegno comunitario per disabili è già stato adottato da tempo da molti Stati dell'Unione Europea. Adesso anche il nuovo pass italiano sarà valido finalmente nelle aree di parcheggio per disabili di tutta l'Unione Europea evitando così che gli interessati possano incorrere in sgradite sanzioni, sempre possibili nel caso in cui le autorità del Paese interessato non avessero riconosciuto validità al vecchio modello italiano.

Sulla parte frontale, che sarà esposta sul parabrezza, il nuovo pass avrà un colore diverso da quello tradizionale (avrà infatti sfondo blu e il logo della carrozzina bianco) e comparirà anche la data di scadenza e il codice del pass.

Nella parte posteriore, invece, saranno inseriti tutti i dati del titolare, come nome del disabile e foto, che non saranno visibili dall'esterno.

Per un periodo transitorio di tre anni i permessi precedentemente rilasciati resteranno validi, ma in sede di rinnovo o di nuova emissione verrà rilasciato il nuovo modello. Sempre entro 3 anni la segnaletica stradale orizzontale e verticale riguardante la mobilità delle persone disabili dovrà essere adattata recependo la rappresentazione grafica e cromatica del nuovo contrassegno.



Il paradosso di tasse superiori all'utile realizzato dall'impresa

In Italia le tasse non sono semplicemente elevate, ma in certi casi pretendono che un'azienda paghi di più dell'utile che produce. No signori, non mi sono sbagliato a scrivere, non ho preso un colpo di sole, è la constatazione della realtà. L'impresa edile di mio padre, a fronte di un utile di 19mila euro, è stata costretta a pagare 23mila euro di tasse. E tutto è dipeso da due tasse. La prima è l'Irap, la seconda è l'Imu, che è dell'80% superiore alla vecchia Ici e che mio padre è costretto a pagare anche sugli immobili invenduti. Queste due voci hanno provocato questa situazione assurda, in cui le tasse sono superiori all'utile. Come fa l'economia a ripartire quando lo Stato è il primo ad opprimere le aziende?

Ruben Agnesi

da 24Ore, 28.7.13

Toh, che novità! (per molti proprietari di casa è così da due anni)

il graffio

La non-patrimoniale

Il ministro **Franceschini** al *Corriere*: «Patrimoniale è una parola che spaventa. Non la uso. Parlo invece di spostare l'imposizione dal lavoro alla rendita. Nella manovra c'è, con l'aumento dell'imposta di bollo. Bisogna continuare su questa strada ma non parliamo di patrimoniale». Appunto, basta non dirlo.

da *Libero*, 25.10.13

Pressione Fisco al 53 per cento

La pressione fiscale effettiva «si è impennata fino al 55%, dieci punti oltre quella apparente», ha detto il Presidente della Corte dei conti, Giampaolino. Un dato ottenuto rapportando il carico impositivo solo al Pil dichiarato al fisco, con esclusione della ricchezza non dichiarata (ma ricompresa, per stima, nel Pil ufficiale). Un esercizio, ha aggiunto Giampaolino, che «ha consentito sia di correggere verso l'alto il livello della pressione fiscale (quella effettiva), sia di evidenziare un ampliamento della distanza dai partners europei».

Cavalli (Lega Nord)

(elma) «Consulenza da 210mila euro quella affidata dal Consorzio di bonifica di Piacenza: 70mila euro lordi all'anno, per tre anni, per "lo sviluppo gestionale dell'ente" sotto il profilo informatico». Lo segnala Stefano Cavalli Lega Nord in una interrogazione al presidente della Regione Emilia-Romagna, Vasco Errani. «È vergognoso che mentre si aumentano i minimi di contribuzione del 30 per cento, si affidino incarichi così onerosi, confermando una gestione quantomeno discutibile delle spese - commenta indignato Cavalli. Chiedo ad Errani se ritenga conforme ad una politica di contenimento della spesa lo stanziamento previsto e sollecito un'immediata azione, sotto il profilo legislativo, per imporre un freno alle consulenze». Nel mirino di Cavalli, in particolare, «la faraonica inaugurazione della condotta Agazano-Battibò, il mantenimento di inutili sedi in affitto, discutibili progetti mascherati come "consorzi di scopo"». «Pensiamo che la spesa sia affidata troppo alla discrezione personale e poco a limiti e controlli», contesta il consigliere.

«Consorzio di bonifica: affidata consulenza da 210mila euro»

CALVARIO DELL'IMU Quanti cambiamenti

Il governo, con l'Imu e tutte le variazioni di pagamento, proroghe e posticipi, ha reso una tassa, già di per se odiosa, anche un calvario!

Fulvio Taglietti
f.taglietti@libero.it

da *Corriere della Sera*, 4.6.13

da *LIBERTÀ*, 1.8.13

TASSE

Minime o massime? La parola ad Einaudi...

Per favore, tassate pure, ma non prendeteci in giro. Tassate, perché voi, classe politica, da anni, segnatamente i titolari del superdicastero economico, non siete capaci di far altro, se non agire sulla leva fiscale. Però, almeno, evitate sia i ricorsi ai soliti eufemismi, come «rimodulazione» o «ritocco», offensivi per il contribuente, sia i calcoli basati su una generosa tendenza degli enti locali a tenere le aliquote ai livelli minimi. Nemmeno un agiografo dell'*Anci*, nemmeno un apologeta dei comuni, nemmeno un maniaco tifoso delle amministrazioni locali, oserebbe asserire che di fronte a una forcella di aliquote i comuni si precipitano a scegliere quella più bassa e proseguano, impertentiti lungo i secoli, a serbarla. Gli esempi si sprecano. La tassa di soggiorno, balzello creato per colpire i non residenti (i turisti provengono da altri comuni e quindi non votano nei posti in cui sono tassati), dopo la previsione legislativa ha conosciuto due esiti: è aumentato costantemente il numero dei comuni che la applicano; fra questi, non pochi hanno deciso d'incrementarla. Beninteso, hanno accampato nobilissimi scopi, specie di «mantenere i servizi», parola d'ordine dietro la quale si celano gli sprechi più vistosi, le iniziative più assurde, le spese più immotivate. La storia dell'Ici è una storia di aumento delle aliquote: sia di quelle fissate per legge, sia di quelle sotterranee (incrementi delle rendite catastali per far cassa, trovata genialmente esasperata per l'Imu dal governo Monti e da «sperimentale» resa oggi immortale), sia di quelle concretamente decise dai singoli comuni. Ignoto al 99% dei contribuenti che lo pagano, il tributo ecologico introitato dalle province è in sostanza un'addizionale sulla tassa rifiuti. Le province possono fissarlo fra l'uno e il cinque per cento della tassa pagata ai comuni per i rifiuti. Sapete com'è andata? Che nel 1995, anno inaugurale, l'aliquota media nazionale era del 3,08%, quindi già ben oltre il

livello medio concesso dalla legge; nel 2011 era arrivata al 4,41% per salire, nel 2012, al 4,48% (dati dell'Ufficio studi Confedilizia). Se voi conferite a un sindaco, a un amministratore, a un assessore, la possibilità di deliberare un'aliquota fra un minimo e un massimo, state certi che non si accontenterà del minimo. Non è una novità. Citiamo quanto affermato da Luigi Einaudi alla Costituente (31 luglio '46): «Per far sì che ognuno degli enti abbia la sua parte (di imposte), ma che non ecceda un certo livello, si sono adoperati in Italia mezzi ben noti. Il legislatore ha stabilito un limite massimo: ma Comuni e Province, dopo averlo raggiunto, hanno dichiarato che non potevano vivere, e allora si è creato un secondo limite a cui sollecitamente tutti i Comuni sono arrivati; e, allorché se ne è creato un terzo, questo è stato subito raggiunto dalla totalità dei Comuni. È un sistema che non funziona, perché crea negli amministratori dei Comuni e delle Province la tendenza ad ottenere l'autorizzazione ad arrivare fino al limite massimo stabilito; essi finiscono per concepire il raggiungimento dell'ultimo limite di tassazione come una cosa naturale; come un diritto di proprietà. L'amministratore del Comune concepisce il diritto di giungere fino a un certo limite come un dovere di giungervi, tanto più che la spinta a spendere c'è sempre, quando esiste la possibilità di tassare. In tal modo si arriverebbe anche al quarto e al quinto limite, se ci fossero. Si era immaginato di trovare un freno nel senso che l'eccedenza oltre il limite dovesse essere autorizzata con una legge sociale; ma la sola conseguenza di questo è stata la moltiplicazione dei disegni di legge per la fissazione dei limiti». Dopo di che, c'è qualcuno che ritiene possibile che i comuni si accontentino dell'un per mille sulle Tasi, quando potrebbero arraffare il 2,5?

Cesare Maffi
ItaliaOggi, 25.10.'13



Sopra, il titolo dell'articolo per perorare la patrimoniale che Carlo De Benedetti (unico caso al mondo di persona che porta un cognome diverso da quello di suo fratello: Debenedetti) ha scritto non sul suo giornale (*la Repubblica*), ma su *24Ore* (25.10.'13). Il *Foglio quotidiano* gli ha replicato il 25.10 con un editoriale dal titolo «La patrimoniale furba dell'Ingegnere - Ora CDB vuole tassare i "ricchi" per finanziare la concertazione» nel quale, fra l'altro, è detto: «Per finanziare il taglio annuale del cuneo occorrerebbe una patrimoniale l'anno. Con effetti immaginabili: dalla riduzione progressiva dei patrimoni sui quali agire, e quindi del gettito, alla fuga dei capitali. Ma non è solo questo che non convince nella versione dell'Ingegnere, dotato peraltro anche di cittadinanza svizzera (benché garantisca di pagare le tasse in Italia, figura tra i primi contribuenti della Confederazione). La sua patrimoniale statalizza beni privati redistribuendoli non a beneficio della collettività, ma di una parte sociale, seppure importante: il cuneo fiscale riguarda i dipendenti privati e le imprese. Non i professionisti o i piccoli imprenditori. In termini numerici, 2,7 milioni di famiglie «ricche» dovrebbero «finanziare» alcune migliaia di industriali, facilitando loro le relazioni sindacali, per giunta senza alcun criterio di produttività. Non basta il refrain marxista della «rendita improduttiva» contrapposta alla «produzione e al lavoro» per nascondere quella che pare una furbata».

L'ASSESSORE RISPONDE

Diciannove italiani hanno rifiutato la casa popolare proposta

da LIBERTÀ, 13.10.'13

Perché sprecano ancora soldi in case popolari? Forse - è paradossale, ma può essere - perché si spendono più soldi che a favorire la locazione.

L'ALGORITMO DI SILVER "UNA PREVISIONE GIUSTA È QUASI UN'ECCEZIONE"

La Repubblica del 5.10.13 pubblica un articolo sul trentacinquenne Nate Silver "l'enfant prodige della statistica americana": appena ventenne inventò un algoritmo per prevedere le performance dei giocatori di baseball. L'articolo contiene anche un'ampia intervista a questo "mago dei numeri" (autore del libro "Il segnale e il rumore", Fandango editore) nella quale l'intervistato afferma candidamente che, comunque, "i campi in cui la scienza delle previsioni può esibire dei successi sono quasi delle eccezioni" e che occorre senz'altro diffidare "di chi si dice sicuro al 100%" delle proprie proiezioni. Tanti auguri, dunque, per il nostro futuro Catasto algoritmico.

Monsignore, addio? Interviene Papa Francesco

Protonotari apostolici, prelati d'onore di Sua Santità, cappellani di Sua Santità. Questi titoli onorifici sono poco noti in sé, ma recano un esteriore privilegio: chi ne è insignito si fregia dell'appellativo di "monsignore". Dall'inizio del pontificato di Francesco, è stata sospesa la concessione (spettante al Papa) di tali onorifici uffici, che rendono gli insigniti membri della "Famiglia Pontificia". È probabile che una riforma, parziale o compiuta, della Curia romana rechi con sé un ripristino di tali cariche, eventualmente in altra forma (del resto, prima del 1968 erano denominati in altra maniera, come camerieri segreti e cappellani segreti). Resta che però, attualmente, non si creano insigniti di questi uffici onorifici.

CONSORZI DI BONIFICA, IL CARICO URBANO CRESCE SEMPRE CONTRIBUENZA CONSORTILE ANNO 2012

REGIONI	CONTRIBUENZA				
	AGRICOLA		EXTRAGRICOLA		TOTALE
	EURO	%	EURO	%	EURO
PIEMONTE	32.261.046	86,99	4.825.494	13,01	37.086.540
LOMBARDIA	36.923.246	60,40	24.209.924	39,60	61.133.170
TRENTINO A.A.	1.589.100	79,84	401.286	20,16	1.990.386
VENETO	65.479.123	58,83	45.815.790	41,17	111.294.913
FRIULI V.G.	12.410.287	91,34	1.176.690	8,66	13.586.977
LIGURIA	580.906	51,85	539.362	48,15	1.120.268
EMILIA-ROMAGNA	67.009.378	51,06	64.223.018	48,94	131.232.396
TOSCANA	9.544.414	18,95	40.817.837	81,05	50.362.251
MARCHE	3.640.137	100,00	0	0,00	3.640.137
UMBRIA	2.660.821	45,50	3.186.508	54,50	5.847.329
LAZIO	21.889.025	72,89	8.142.829	27,11	30.031.854
ABRUZZO	7.845.007	78,94	2.092.678	21,06	9.937.685
MOLISE	3.672.110	97,11	109.216	2,89	3.781.326
CAMPANIA	14.957.416	52,25	13.671.720	47,75	28.629.136
PUGLIA	38.068.848	100,00	0	0,00	38.068.848
BASILICATA	9.782.573	80,91	2.307.547	19,09	12.090.120
CALABRIA	11.309.785	100,00	0	0,00	11.309.785
SICILIA	10.523.100	96,00	438.983	4,00	10.962.083
SARDEGNA	13.753.759	100,00	0	0,00	13.753.759
TOTALE	363.900.081	63,19	211.958.882	36,81	575.858.963

Fonte: elaborazione Confedilizia su dati Anbi 2012

La tabella che pubblichiamo parla da sola. I proprietari d'immobili urbani pagano per i Consorzi di bonifica (sorti, non dimentichiamolo, con fini esclusivamente rurali) quasi 212 milioni di euro, nel 2012, con un gravame largamente superiore a un terzo del peso totale (il 36,81%). In valori assoluti tre regioni svettano: l'Emilia-Romagna, con oltre 64 milioni di contribuzione urbana; la Lombardia, ove i proprietari urbani pagano quasi 46 milioni; la Toscana, con poco meno di 41 milioni versati dalla proprietà extragricola. In percentuale, se esorbitante si presenta la situazione toscana (addirittura oltre i 4/5 dei contributi escono dalle tasche dei proprietari extragricoli), pesante è pure la situazione dell'Umbria (54,5%), mentre in Liguria, Emilia-Romagna e Campania il carico della contribuzione urbana è quasi a metà del totale.

Un raffronto con la situazione di alcuni anni addietro (prendiamo come esempio il 2006: si veda la tabella su *Cn* magg. '08) dimostra come la tendenza sia univoca: la proprietà urbana paga sempre di più, sia in percentuale sia in valori assoluti. Nel giro di sei anni, infatti, la percentuale degli urbani è salita dal 51,77 al 36,81%: cioè, è cresciuta di oltre il 5%. L'aumento è stato di ben 65 milioni di euro: da 147 a 212 milioni, in cifre tonde. Sempre arrotondando i numeri, si vede che in Lombardia gli urbani pagano quasi 10 milioni in più (+12%), nel Veneto 10 milioni in più (+3%), in Emilia-Romagna 15 milioni in più (+3%), in Toscana circa 17 milioni in aumento (+14%), mentre in Campania è quasi raddoppiato l'onere, da 7 a poco meno di 14 milioni (+11%).

CONTRATTI INNOVATIVI

Le soluzioni individuate nella prassi

Contratto di locazione abbinato ad un **contratto preliminare** di vendita con obbligo bilaterale, cioè per entrambe le parti, di addivenire alla stipula del definitivo, stipulato con intervento del Notaio e trascritto in Conservatoria Registri Immobiliari trattato agli art. 1351 cod. civ. (forma), art. 2645 bis cod. civ. e 2652 n. 2 cod. civ. (trascrizione), art. 2932 cod. civ. (esecuzione in forma specifica). Cioè il cosiddetto **Rent to buy con preliminare**.

Contratto di locazione abbinato a **patto di opzione d'acquisto** concesso al conduttore, che potrà scegliere se addivenire all'acquisto o meno, mentre il locatore è sempre obbligato alla vendita, cioè il cosiddetto **Rent to buy con opzione**.

Contratto di locazione abbinato ad un **patto di riscatto automatico** secondo cui, dal momento di un certo numero di canoni consegua automaticamente il passaggio di proprietà dell'immobile locato (art. 1526, ult. comma cod. civ.), cosiddetto **Rent to buy con patto di riscatto automatico**.

Vendita a rate con riserva della proprietà disciplinata dagli art. 1523 e seg. Cod. civ., che è una particolare variante dell'ultima ipotesi ed in cui la proprietà passa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, senza che nell'operazione si debba stipulare un contratto di locazione, cosiddetto **Rent to buy con riserva della proprietà**.

Vendita con patto di riscatto, disciplinata dall'art. 1500 cod. civ.

Vendita sottoposta a condizione risolutiva per il caso di inadempimento del compratore.

(a cura di Pier Paolo Bosso)

Nuove parole l'adulescente

Il *Messaggero* del 25.9.'13 dà conto dei neologismi che stanno via via arricchendo (si fa per dire) la nostra lingua. L'elenco è lungo. Solo per fare qualche esempio segnaliamo: "rosicone" ("chi si rode puntualmente di invidia per i successi altrui"); "fraccata" ("grande quantità di cose"); "adulescente" (un via di mezzo "fra un adolescente e un adulto"); "beauty contest" ("procedura di selezione per distribuire risorse in modo efficiente"); "retro-running" ("corsa all'indietro").

Attrazione fatale

Potrei citare nomi di artigiani varesini che si sono spostati a Mandrisio, la città svizzera che si trova a 12 chilometri da Varese, e da lì possono lavorare a Varese in forza degli accordi fra la Svizzera e l'Unione Europea. Sempre più spesso non si riescono a trattenere gli infermieri migliori negli ospedali di Varese, e in quelli di Como ancora di più. In Ticino hanno un reddito quadruplo di quello che hanno in Italia sia perché hanno uno stipendio maggiore sia perché la tassazione è molto inferiore. Perciò appena possono si spostano in Svizzera. Nelle zone di frontiera con la Svizzera si vede per così dire *in vitro*, qualche cosa che però, man mano che anche l'economia si emancipa da vincoli territoriali grazie alla telematica eccetera, finirà di interessare territori sempre più ampi.

Robi Ronza

Monete in pagamento e potere liberatorio

Per le monete metalliche è fissato quello che si definisce "potere liberatorio", ovvero il numero massimo di pezzi usabile per un pagamento. Per tutte le monete in euro, è stato stabilito dall'art. 11 del regolamento (CE) n. 974-98 in 50 pezzi, indipendentemente dal valore. Quindi, si va da 50 pezzi a 1 centesimo, pari in totale a 50 centesimi, fino a 50 pezzi da 2 €, pari in tutto a 100 €.

Codice della strada e rotonde non ancora regolamentate

Il Codice della strada (d.lgs. n. 285/92) non regola le rotonde. Gli unici riferimenti in materia si trovano, sostanzialmente, in due pareri resi dal ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Nel primo (datato 15.5.'08, Rif. nota fax del 23.11.'07), si specifica che le rotonde altro non sono che "intersezioni a raso", la cui realizzazione è "ammessa solo tra strade ad unica carreggiata, e cioè extraurbane secondarie, strade locali extraurbane e urbane, e strade urbane di quartiere"; è esclusa, invece, "per strade a due carreggiate, e cioè autostrade, strade extraurbane principali e strade urbane di scorrimento". Nello stesso documento si precisa anche che "la circolazione sull'anello deve essere organizzata sempre su una sola corsia (e deve conseguentemente svolgersi in accodamento)".

Nel secondo parere (datato 19.1.'11, prot. n. 207), che tratta segnatamente della circolazione sulle rotonde, si evidenzia che, in linea generale, la disciplina di tale circolazione può essere desunta dall'art. 154 ("Cambiamento di direzione o di corsia o altre manovre") del predetto Codice. Così, in particolare, i conducenti, prima di effettuare una manovra, devono "assicurarsi di non creare pericolo o intralcio agli altri conducenti, e segnalare con sufficiente anticipo la loro intenzione". Inoltre, "quale che sia l'ordine di precedenza stabilito nella rotonda, chi si immette sull'anello deve azionare l'indicatore sinistro, chi ne esce deve azionare l'indicatore destro".

Insomma, nonostante le rotonde in Italia esistano da circa quindici anni e durante questo periodo il Codice della strada abbia subito una serie considerevole di modifiche (ben undici, quasi una all'anno), non v'è ancora una norma che tratti espressamente della materia, al punto che, per avere qualche indicazione in proposito, bisogna, allo stato, far riferimento ad un paio di pareri (peraltro non certo esaurienti) del Ministero delle Infrastrutture.

Ancora sull'algoritmo

Su *Confedilizia notizie* di giugno e luglio abbiamo trattato dell'utilizzo che oggi viene fatto dell'"algoritmo" dando conto di quanto riportato dalla stampa al riguardo. Segnaliamo adesso altri cinque casi - ripresi ancora una volta da articoli di giornali - per i quali si ricorre a questo tipo di procedimento sistematico di calcolo: per rimuovere le "foto senza veli" sui social network (*la Repubblica* 10.7.'13); per controllare conversazioni telefoniche ed email al fine di prevenire possibili attacchi terroristici (*la Repubblica* 9.6.'13); per individuare un'eventuale predisposizione genetica a qualche malattia (*Panorama* 29.5.'13); per prevedere rivolte di piazza (*il Fatto Quotidiano* 5.6.'13); per misurare la "frustrazione" (*L'Espresso* 4.7.'13). Occorre poi sottolineare che il procedimento in questione è anche utilizzato per verificare la correttezza delle coordinate bancarie e, da parte dell'Agenzia delle entrate, per il trattamento delle informazioni "scudate". Come fatto notare già in altre occasioni, ora è previsto che si faccia con gli algoritmi anche il nuovo Catasto.

AMIANTO

Rimozioni? Non sempre

di
Pierpaolo Albricci

L'obbligo di rimozione per l'amianto si riferisce solo a quello friabile danneggiato. Infatti, la legge n.257 del 1992 impone la rimozione dei manufatti in cemento-amianto non sempre e non in assoluto, bensì avendo riguardo alla loro pericolosità. La pericolosità non è né uniforme né egualmente elevata: la presenza di amianto non è, in sé, sempre pericolosa. Il pericolo dipende, infatti, dal grado di friabilità, ossia dalla capacità dei materiali di rilasciare fibre che potenzialmente siano inalabili. Le fibre sono sprigionate nell'aria per effetto di una sollecitazione: manipolazioni, vibrazioni, correnti d'aria, infiltrazioni di umidità o altro.

Già diverse sentenze (per esempio, Tar Toscana n. 6722 del 2010, e Tar Campania, n. 6786 del 2006) hanno annullato ordinanze di rimozione emesse da aziende sanitarie locali a carico di proprietari di edifici con presenza di amianto che si trovava in buono stato di conservazione. Un esperto, l'ing. Nicola Belotti, ha così spiegato a *Il Secolo XIX* (28.4.2011): «nella maggior parte delle situazioni ci troveremo ad avere a che fare con manufatti in amianto presenti negli edifici civili oppure in fabbricati industriali».

L'approccio corretto è saper distinguere fra i manufatti in amianto compatto e quelli in amianto friabile. Un manufatto in amianto compatto o cemento amianto è un oggetto costituito prevalentemente di cemento e solo in parte di amianto. Questo fa sì che la semplice pressione manuale non possa facilmente danneggiare o deteriorare il manufatto. Certamente danneggiamenti provocati con utensili possono causare la liberazione delle polveri. Un manufatto in amianto friabile è di solito meno resistente e con una percentuale decisamente più alta di amianto. Esempi di manufatti compatti sono i camini, serbatoi, tubazioni, lastre di coperture, mentre manufatti friabili sono le coibentazioni delle tubazioni nelle centrali termiche, rivestimenti a spruzzo, materiali isolanti».

Sono parole chiare, che ben riassumono la situazione. È evidente quindi, conclude il tecnico, che solo un danneggiamento su un manufatto friabile causa un rischio elevato, «per il rilascio di una notevole quantità di polveri ricche di amianto». Fuori del caso della friabilità non è ammessa l'egualianza immediata fra amianto e obbligo di rimozione.

(da *ItaliaOggi*, 29.5.'13)

La casa più cara d'Italia

"A Milano in vendita la casa più cara d'Italia". Così titola il *Corriere della Sera*, in un articolo del 28.8.'13, precisando che si tratta di una villa nobiliare di fine '800 messa in vendita a 40 milioni di euro. Nell'articolo si riferisce anche di una speciale classifica - stilata dal portale immobiliare "Idealista" (www.idealista.it) - degli "immobili più cari d'Italia". Al secondo posto si posiziona un casale a Cecina (55 milioni); al terzo una villa a Porto Cervo (15 milioni).

DELUSIONE PER LA LEGGE DI STABILITÀ; NON CONSOLIDA' I SEGNALI DI RIPRESA

La legge di stabilità ha profondamente deluso gli operatori immobiliari. Con lo stravolgimento della service tax delineata ad agosto (e la sua trasformazione in una elementare patrimonialina) si è abbandonata ogni possibile ipotesi di federalismo competitivo fra enti impositori (e sostanzialmente, quindi, ogni spinta al miglioramento dei servizi e all'abbassamento dei costi). Lo stravolgimento in questione ha poi portato con sé l'estensione e la conferma senza limiti temporali delle rendite Montedison (e cioè di una pressione fiscale spropositata). Gli effetti non tarderanno a farsi sentire. Dalla legge di stabilità ci si attendeva che i segnali di ripresa (che c'erano) venissero consolidati e invece si è consolidata solo una fiscalità che è la causa prima dell'attuale, persistente blocco del mercato.

Per riavviare il mercato immobiliare il problema centrale è quello di ridare una redditività alle locazioni, sulle quali si basa l'investimento immobiliare diffuso. Il campo d'azione della cedolare secca va ampliato, le locazioni abitative - e, soprattutto, quelle ad uso diverso dall'abitativo - vanno sottratte a regole non più al passo coi tempi, che hanno anchilosato il settore. Per favorire gli investimenti esteri, poi, quella che va cancellata - e nonostante qualsiasi suggerimento venga dall'Europa (della finanza) - è la sensazione che l'Italia sia l'unico Paese a non agganciare la ripresa perché è rimasto il più sovietizzato. Anche nelle locazioni d'impresa.

Imu agevolata per botteghe storiche

Come venire incontro all'incessante chiusura di esercizi commerciali, nei centri storici, ma non solo? L'ex sindaco di Bologna, Giorgio Guazzaloca, ha lanciato una proposta dalle colonne del *Resto del Carlino*, trovando adesioni: abbattere l'Imu per i proprietari di "botteghe storiche", così da favorire diminuzioni di canoni, tali da agevolare la permanenza in attività degli esercenti.

LEGGE STABILITÀ: HA VINTO IL PARTITO DELLA SPESA PUBBLICA LOCALE

Con la legge di stabilità prevista dal governo, ha vinto il partito della spesa pubblica locale, cioè della spesa pubblica nella quale si annidano le maggiori sacche di spreco. Sono infatti stati cancellati i consistenti tagli di spesa preannunciati ma, soprattutto, gli enti locali hanno evitato che partisse anche in Italia un vero federalismo competitivo fra enti impositori, che è quanto Regioni e grossi Comuni in specie temevano più di ogni altra cosa perché avrebbe rivoluzionato il loro modo di operare. E' il risultato dello stravolgimento della service tax delineata ad agosto e trasformata ora in un'elementare patrimonialina pura e semplice, senza alcun collegamento coi servizi, così da evitare ogni innovazione. Non vivremo, dunque, nessuna stagione di speranza – se il Parlamento non vi porrà rimedio – per il miglioramento della qualità dei servizi e la diminuzione dei costi, andremo avanti col federalismo all'italiana, quello aggiuntivo cioè, che aggiunge nuove tasse locali e basta. Lo stravolgimento in questione estende inoltre l'applicazione ad ulteriore titolo e a nuovi contribuenti delle rendite Monti e cioè di una tassazione sulla casa spropositata, che molti proprietari non saranno in grado di pagare, avendo già da tempo dato fondo ai risparmi. Un pessimo segnale al mercato immobiliare ed agli investitori in edilizia, che bloccherà ogni segnale di ripresa.

Sforza Fogliani: «Ma così il prelievo non è più legato ai servizi reali»

da *Il Messaggero*, 17.10.'13

Corte dei Conti e acquisto di un (oneroso) crocifisso

Con sentenza n. 643 del 25.9.'13 la Corte dei Conti ha assolto dall'accusa di danno erariale i funzionari ministeriali che, nel 2008, autorizzarono l'acquisto (per più di 3 milioni di euro), da parte del ministero per i Beni Ambientali e Culturali, di un crocifisso ligneo, senza avere la certezza che l'autore fosse, effettivamente, Michelangelo.

Nella motivazione i giudici contabili evidenziano, in particolare, l'"insufficiente" e "incongrua" istruttoria svolta per dimostrare la sussistenza di un danno per lo Stato. Per i magistrati, infatti, la stima (di 850mila euro) effettuata dall'esperto chiamato a calcolare il reale valore del crocifisso "procede da ordini di considerazioni che nulla hanno a che vedere" con il criterio normativo "della particolare rilevanza che il bene ha rivestito per la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura".

Sfrattano Silvio e ci tassano la casa

da *IL TEMPO*, 5.10.'13

Consorzi di bonifica: qual'è l'importo dei fondi pubblici erogati in loro favore?

In questo momento di crisi economica e finanziaria generalizzata, sarebbe opportuno che lo Stato rendesse maggiormente trasparente l'erogazione di fondi pubblici. Un pungolo in tal senso è costituito da un'interrogazione del deputato Costa (Pdl), rivolta al Ministro per gli affari regionali, con la quale – considerato che i Consorzi di bonifica svolgono la loro attività in parte con contributi dei proprietari obbligatoriamente consorziati e, in parte, con fondi erogati da enti pubblici – si chiede di sapere a quanto ammonti l'importo dei fondi erogati, a qualsiasi titolo, dallo Stato e dalle Regioni a favore di tali enti.

A MILANO

Il Comune: sgomberi mirati contro l'illegalità. Antagonisti, blitz all'Aler
Case popolari, ogni mese cinquanta nuove occupazioni

da *Corriere della Sera*, 4.10.'13

Spirito libero ed economia

Lo spirito, se è libero, crea un'economia varia, in cui coesistono proprietà privata e proprietà di gruppi, di corpi, di amministrazioni statali, coesistono classi di industriali, di commercianti, di agricoltori, di professionisti, di artisti, le une dalle altre diverse, tutte traenti da sorgenti proprie i mezzi materiali di vita, capaci di vivere, se occorre, in povertà, ma senza dover chiedere l'elemosina del vivere ad un'unica forza, si chiami questa Stato, tiranno, classe dominante, sacerdozio intollerante delle fedi diverse da quella ortodossa. Devono, nella società libera o liberale, l'individuo, la famiglia, la classe, l'aggruppamento, la società commerciale, la fondazione pia, la scuola, la lega artigiana od operaia ricevere bensì la consacrazione della propria vita legale da un organo supremo, detto Stato; ma devono sentire e credere di vivere ed effettivamente vivere di vita propria, coordinata alla vita degli altri ma non immersa nella vita del tutto e derivante dalla tolleranza dell'organo del tutto.

Luigi Einaudi

Le frasi riprodotte sono tratte dal testo *LUIGI EINAUDI In lode del profitto e altri scritti* a cura di Alberto Giordano, ed. IBL Libri.

Piani dall'alto

I piani dall'alto non sono una novità ma una cosa antica quanto il mondo e in tutte le carte di tutti i principi (non dell'epoca illuministica, perché allora incominciava la critica) dell'epoca di decadenza, che venne dopo quella la quale spinse l'economia italiana nel 1200 e 1300 a fastigi mai prima raggiunti, essi diventarono comuni: e fu allora e saranno di nuovo in avvenire – se essi saranno nuovamente applicati – non uno strumento di elevazione sociale ed economica, ma uno strumento di oppressione politica.

Luigi Einaudi

A FINE ANNO

Da Tarsu a Tasi un ingorgo di versamenti



Tares, Tari, Tasi, Imu. L'ingorgo di tasse sul mattone rischia di trasformarsi a dicembre in un vero caos bollette. Tra vecchi e nuovi tributi roba da mandare in tilt anche i contribuenti più ligi, che oltre alle imposte sugli immobili devono vedersela con una mole di adempimenti che non ha eguali in Europa. Il primo elemento di confusione viene dalla tassa rifiuti, che ha dato il la a un vero balletto di acronimi. Le vecchie Tia e Tarsu a dicembre verranno infatti soppiantate dalla nuova Tares, più costosa perché deve coprire per intero il costo del servizio e perché contiene un antipasto della futura service tax sui servizi indivisibili, per i quali già nel 2013 si pagano 30 centesimi a metroquadro. La Tares si dovrebbe pagare il 16 dicembre, ma il 40% dei comuni, informa il servizio politiche territoriali della Uil, hanno già deciso di far slittare il versamento a febbraio del prossimo anno. Ma a gennaio del 2014, appena presa un po' di confidenza con la Tares, i contribuenti dovranno sostituirla con la Tari, la costola "rifiuti" della nuova Trasi, che bisognerà versare il 16 del mese. Si può immaginare un anziano alle

prese con due bollettini a un mese di distanza, entrambi per una tassa sui rifiuti con due impronunciabili nomi diversi. Per i possessori di seconde case poi andrà ancora peggio. Oltre al groviglio di bollettini sui rifiuti dovranno vedersela anche con la sovrapposizione dell'Imu, che per loro resta in vigore il prossimo anno e la nuova Trise, che contiene sia la parte servizi indivisibili (Tasi) che quella appunto rifiuti (Tari). L'Imu si continuerà a pagare in due rate da saldare il 16 giugno e il 16 dicembre. Ma a stretto giro bisognerà versare anche la Trise il 16 di gennaio, luglio e ottobre. Mentre magari a febbraio per non farsi mancare niente bisognerà compilare il bollettino della Tares sui rifiuti per il 2013. In tutta questa girandola di versamenti bisognerà poi vedere se le due componenti della Trasi verranno effettivamente pagate in un'unica soluzione. La Tari sui rifiuti potrebbe infatti richiedere un pagamento a parte, giacché fino ad oggi i comuni per incassare la tassa si sono avvalsi delle società di riscossione. Insomma, il "come" potrebbe risultare più oneroso del "quanto" pagare. (pa. ru.)

da LA STAMPA, 25.10.'13

FONDI PER I MONDIALI

E nel Dl spunta la norma Renzi

Il dubbio era già venuto a una prima lettura del decreto sugli enti locali. Ma non è che dietro i 900mila euro di rimborso alla Federazione ciclistica italiana per l'organizzazione dei mondiali di ciclismo in Toscana si nasconda il pressing della città di Firenze che li ha ospitati e del suo sindaco (Matteo Renzi) sempre più lanciato verso un palcoscenico nazionale? Dubbio che si rafforza alla luce delle bozze del provvedimento circolate ieri. Una delle quali all'articolo 2, comma 8, reca la dicitura «norma Renzi» scritta a penna. Chissà da chi, chissà perché. (Eu.B.)

da 24Ore, 30.10.'13

Tasse sui redditi fondiari

Nonostante le dichiarazioni del premier Enrico Letta («Per la prima volta non crescono le tasse») e del vice Angelino Alfano («Siamo le sentinelle antitasse»), è stata proposta la reintroduzione della tassazione dei redditi fondiari di terreni e fabbricati non locati, ancorché nella misura del 50 per cento. Ciò è ingiusto in quanto per il 2013 sussiste ancora l'Imu sulle seconde case non locate, con aliquote penalizzanti. Non è poi vero che la casa, in molti casi, sia tenuta sfitta per volontà del proprietario. Nei miei nuclei familiari, tra genitori e figli, abbiamo due case che non riusciamo ad affittare, nonostante, abitando in un capoluogo di provincia, siano sul mercato a canone concordato (3+2) e la mancata affittanza perdura da inizio anno. Perché infierire con doppie tassazioni? Spero che in sede di conversione della legge si possa rimediare.

Leopoldo Ghibaudi - Como

da 24Ore, 20.10.'13

SEGNALAZIONI

Gabriele Turi, *La cultura delle destre*, Bollati Boringhieri ed., pp. 176

L'autore sostiene che "le destre" avrebbero svolto nell'ultimo ventennio un ruolo egemonico nella cultura italiana, ispirandosi a individualismo, consumismo, edonismo, diffidenza per l'altro e attaccamento ai valori cattolici tradizionali.

Michele Tosca, *Quando i cristiani perseguitarono i pagani*, Chiaramonte ed., pp. 282

Con abbondanza di citazioni, specie da storici antichi, e con riflessioni ponderate, si analizza "la storia nascosta del Cristianesimo violento", chiarendo soprattutto i termini reali delle persecuzioni ai cristiani.

Leonetta Bentivoglio, *Il mio Verdi*, Castelvecchi ed., pp. 232 con ill.

Quindici opere di Verdi, raccontate attraverso le interviste di una ventina fra grandi direttori d'orchestra, registi, cantanti e uomini di spettacolo, e spiegate mediante schede e altri strumenti di analisi.

Nicola de Neckir, *Contro la meritocrazia*, la meridiana ed., pp. 88

Un polemico libello a favore di un'università delle capacità, dei talenti, delle differenze e dei meriti, contro la pseudo meritocrazia e la pretesa di misurare il valore.

Giuseppe Giaccio, *La decrescita*, Diana ed., pp. 160

Analisi delle molteplici letture e interpretazione del "mito della decrescita", in rapporto con l'economia, l'etica, l'ambiente, l'immigrazione e con "l'uscita dalla società dei consumi".

David Schmitz, Jason Brennan, *Breve storia della libertà*, pref. di Guido Vitiello, IBL Libri ed., pp. 278

Un'indagine sintetica di momenti cruciali nell'evoluzione della storia della libertà individuale, anche mediante la presentazione dell'opera di talune grandi figure, da Lutero a Adam Smith: più che storia filosofica, è storia di popoli e guerre, di re e sudditi.

Gianni Cappellin, *L'uomo di sale*, Pagliai ed., pp. 254

La doppia faccia del Venezuela sotto Ugo Chavez: foresta amazzonica, spiagge incantevoli e natura incontaminata contrapposte a criminalità, sangue e terrore. L'autore subì un pesante sequestro con la figlia, salvandosi a stento.

Girolamo Franzini, *Le cose maravigliose dell'anima città di Roma*, a cura di Flavia Cantatore, Roma nel Rinascimento ed., pp. XXXIV + 130

Una chicca storica: l'edizione anastatica di una guida illustrata di Roma, apparsa nel 1588 per un anno santo, edita in formato tascabile con vivo successo, specie per le silografie più volte riprodotte nei secoli.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Il deputato Crippa (Movimento 5 Stelle) è il primo firmatario di una proposta di legge con la quale si intende intervenire su una serie di norme in materia di limiti e modalità di controllo dell'esposizione a campi elettromagnetici nonché di installazione e modifica di impianti di telecomunicazione.

Disposizioni per il censimento, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio architettonico e archeologico ipogeo, sono contenute in una proposta di legge del deputato Arlotti (Pd).

Il senatore Consiglio (Lega Nord e Autonomie) è il primo firmatario di un disegno di legge recante disposizioni per l'istituzione del sistema "Casa Qualità".

La senatrice De Monte (PD) ha presentato un disegno di legge che mira a modificare l'art. 65 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, in tema di condominio degli edifici.

Modifiche agli artt. 86 e 90 del Tuir in materia di trattamento tributario delle cooperative edilizie a proprietà indivisa sono contenute in un disegno di legge d'iniziativa del senatore De Poli (Scelta Civica per l'Italia).



da ItaliaOggi7, 14.10.'13

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 aprile	2012 - aprile	2013	1,1 % 0,825 %
Variazione maggio	2012 - maggio	2013	1,2 % 0,900 %
Variazione giugno	2012 - giugno	2013	1,2 % 0,900 %
Variazione luglio	2012 - luglio	2013	1,2 % 0,900 %
Variazione agosto	2012 - agosto	2013	1,1 % 0,825 %
Variazione settembre	2012 - settembre	2013	0,8 % 0,600 %

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.

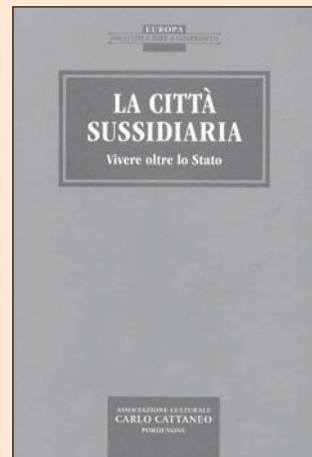
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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 aprile	2012 - aprile	2013	1,3 %
Variazione maggio	2012 - maggio	2013	1,3 %
Variazione giugno	2012 - giugno	2013	1,4 %
Variazione luglio	2012 - luglio	2013	1,2 %
Variazione agosto	2012 - agosto	2013	1,2 %
Variazione settembre	2012 - settembre	2013	0,9 %

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 da uno studio di *Robi Ronza* pubblicato nel volume *La città sussidiaria - Vivere oltre lo Stato* a cura di Carlo Lottieri ed edito dall'Associazione culturale "Carlo Cattaneo" (Pordenone).

SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

Una fidejussione bancaria (che ti garantisce di più) al posto del deposito cauzionale

INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE CONFEDILIZIE LOCALI

E PRESSO TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA/SAN PAOLO



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

Anno 23
Numero 10

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza
Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 5 novembre 2013

Il numero di ottobre 2013 è stato postalizzato il 21.10.2013