



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

● RIORDINO TASSAZIONE
PROFONDA DELUSIONE (pag. 2)

● 97 milioni il debito
dello Stato con proprietari
di beni culturali (3)

● Dal 16 ottobre, il locatore
tiene il canone per se' (3)

● Ance e Confedilizia
appello a Letta (7)

ASSINDATCOLF (pagg. 8,11)

● Legge di stabilità,
le imposte possibili (8)

● 10,6 e 11,6 per mille,
una storia da leggere (9)

● Messaggi all'Incontro del 21 (pagg. 12-13)

● Confedilizia sulla
MOROSITÀ INCOLPEVOLE (13)

● UN GRAZIE DA LEGGERE (15)

● Tabella retribuzioni
dipendenti proprietà (17)

TUTTO CONDOMINIO (pagg. 21-23)

AUGURI DI
BUONE FESTE

(per quanto consentito
dai tempi che corrono)

INCONTRO DEL 21 A ROMA



P
e
r
s
o
n
a
l
i
t
à

e tanta,
tanta

g
e
n
t
e

PROFONDA DELUSIONE

Alla fine, dopo tante discussioni, la partita s'è chiusa nel modo più strambo, con un tributo definito ora IUC (il TUC si prestava troppo ad essere chiamato TRUC), e cioè con un Tributo Unico Comunale che però ne contiene tre, uno e trino come la Santissima Trinità. Un gioco furbesco?

La realtà è comunque che lo Iuc non è altro che un insieme dell'IMU, di una vera e propria IMU bis (TASI) e di una tassa rifiuti con un nome nuovo (TARI). Il tutto, lasciando invariati e rendendo addirittura stabili gli spropositati moltiplicatori Monti che erano stati introdotti in via provvisoria ed eccezionale.

Per questo impianto, non c'è altro da esprimere che una profonda delusione. La riduzione dell'aumento dell'aliquota massima IMU-TASI dal 10,6 per mille all'11,6 per mille (che, se pur nascosto tra le righe, la Confedilizia aveva subito rilevato e denunciato; se ne sono accorti "fini osservatori", s'era detto alla Camera) è solo un atto dovuto. Non si poteva infatti pensare che si avesse il coraggio di aumentare formalmente il livello massimo della tassazione in una situazione nella quale i proprietari che locano versano allo Stato il canone che percepiscono fino al 16 ottobre tenendo per sé solo quello relativo a 77 giorni, e questo salvo fatti straordinari comunque pressoché ricorrenti. La mancata eliminazione, poi, del ripristino della tassazione – abolita nel 2011 e respinta solo 3 mesi fa – degli immobili anche involontariamente non locati, molte volte a causa delle politiche dei Comuni, è un'ignominia non degna di un Paese civile. Il voltafaccia del Governo sulla service tax approvata e ufficialmente comunicata dalla Presidenza del Consiglio nell'agosto scorso e ora sostituita con una vera e propria Imu bis, rappresenta dal canto suo una nuova, reiterata vittoria del partito della spesa e dello spreco locale, non attenuata dal pur positivo riferimento alla necessità che le aliquote della tassa servizi siano correlate da parte dei Comuni ai servizi e ai loro costi.

I soci della Confedilizia sanno bene che, più volte, abbiamo espresso la considerazione che dietro il disegno, prima di Monti e ora (dopo ottobre e i relativi fatti politici) del Governo Letta, poteva ritenersi che vi sia la precisa intenzione di indirizzare il risparmio verso la finanza piuttosto che verso la proprietà immobiliare, come sempre avvenuto dal secondo dopoguerra in poi. Ora, Francesco Forte ha magistralmente confermato questo convincimento facendo presente che l'ideologia dell'imposta patrimoniale diffusa sulla proprietà immobiliare alberga da qualche po' in certe forze politiche oltre che nei finanziari di riferimento delle stesse. "Per essi – ha scritto testualmente l'ex Ministro delle finanze – la proprietà di immobili dei risparmiatori persone fisiche, è una ricchezza statica da combattere. Gli immobili debbono appartenere ai grandi gruppi finanziari: assicurazioni, fondi di investimento, banche, che li daranno in affitto. I risparmiatori debbono investire in azioni, obbligazioni, fondi di investimento, risparmio bancario. Il capitalismo popolare dei piccoli proprietari, che hanno la casa propria, la seconda casa, dei risparmiatori che affiancano alla pensione, la proprietà di una casetta o due, che affittano, va combattuto. Bisogna fare perdere agli italiani questo vizio, a suon di tasse". È in quest'ottica, del resto, che soggetti giuridici, per lo più appartenenti al grosso capitale, anche cooperativo, si spartiscono 500 milioni di euro di agevolazioni all'anno per imposte immobiliari.

c.s.f.

AFFITTO CONDANNATO ALL'ESTINZIONE Appello a Lupi

Appreziamo la sottolineatura del Presidente Letta sulla migliorabilità della legge di stabilità. Segnaliamo un punto migliorabile, per tutti: l'aberrazione, ora prevista, di colpire anche con l'Irpef le unità immobiliari di cui sia provato che non vengono locate involontariamente. Per le locazioni, poi, abbiamo già rappresentato al Ministro Lupi, con delega alle politiche abitative, che con questa legge l'affitto viene condannato all'estinzione alla scadenza di ogni contratto in corso.

(dichiarazione Presidente confederale 27.11.'13)

ULTIMORA

IL PROVVEDIMENTO CHE IL MINISTRO LUPI STA PREPARANDO PER IL RILANCIO DELL'AFFITTO APRE IL CUORE ALLA SPERANZA. SAREBBE LA PRIMA NORMATIVA DA TRE ANNI A QUESTA PARTE A FAVORE DELLA PROPRIETÀ DIFFUSA, L'UNICA CHE DA SEMPRE ASSICURA LA MOBILITÀ SUL TERRITORIO. CONTIENE MISURE CONCRETE E, NELLA PIÙ GRAN PARTE IMMEDIATE, CHE VENGONO INCONTRO ALLA CERTEZZA DEL DIRITTO E CREANO DUNQUE QUELLA FIDUCIA NELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHE NON PUÒ MANCARE, SE SI VUOLE LA RIPRESA.

(dichiarazione
Presidente confederale
3.12.'13)

I Comuni amano il massimo...

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.

L. Einaudi,
Costituente, 31.7.'46

Notariato e contratti di convivenza

Il Notariato ha predisposto specifici contratti per disciplinare – sulla base di quanto consentito dall'attuale normativa – l'assetto patrimoniale delle unioni di fatto. Tali accordi – denominati "contratti di convivenza" – si occupano di regolare, fra l'altro, la contribuzione alla vita domestica, il mantenimento in caso di bisogno del convivente, la proprietà dei beni. A partire dal 2.12.'13 questi contratti possono essere stipulati presso tutti gli studi notarili in Italia.

Per avere maggiori informazioni, si può consultare il sito Internet www.contrattidiconvivenza.it.

Savoncelli alla presidenza del Consiglio Geometri

Maurizio Savoncelli è il nuovo Presidente del Consiglio nazionale Geometri e Geometri laureati.

Vivissime congratulazioni dalla Confedilizia, nella riconferma di una collaudata collaborazione.

Moncalvo Presidente della Coldiretti

Roberto Moncalvo (ingegnere, piemontese, 33 anni) è il nuovo Presidente della Coldiretti.

La Confedilizia esprime il proprio compiacimento, formulando ogni migliore augurio.

Nuovo Centrodestra, nuovo Gruppo al Senato e alla Camera

Si è costituito, sia al Senato sia alla Camera, il Gruppo parlamentare denominato Nuovo Centrodestra. Di seguito riportiamo i nomi dei componenti dei due nuovi Gruppi.

Senato

Piero Aiello, Andrea Augello, Antonio Azzollini, Laura Bianconi, Giovanni Bilardi, Antonio Stefano Caridi, Massimo Casano, Federica Chiavaroli, Francesco Colucci, Franco Conte, Antonio D'Alì, Mario Dalla Tor, Nico D'Ascola, Giuseppe Esposito, Roberto Formigoni, Antonio Gentile, Carlo Giovanardi, Marcello Gualdani, Bruno Mancuso, Giuseppe Francesco Maria Marinello, Paolo Naccarato, Pippo Pagano, Gaetano Quagliariello, Luciano Rossi, Maurizio Sacconi, Renato Schifani, Salvatore Torrisi, Simona Vicari, Guido Viceconte.

Camera

Angelino Alfano, Gioacchino Alfano, Paolo Alli, Maurizio Bernardo, Dorina Bianchi, Antonino Bosco, Raffaele Calabrò, Luigi Casero, Giuseppe Castiglione, Fabrizio Cicchitto, Enrico Costa, Nunzia De Girolamo, Vincenzo Garofalo, Alberto Giorgetti, Antonio Leone, Beatrice Lorenzin, Maurizio Lupi, Antonino Minardo, Dore Misuraca, Alessandro Pagano, Filippo Piccone, Vincenzo Piso, Sergio Pizzolante, Eugenia Roccella, Barbara Saltamartini, Gianfranco Sammarco, Rosanna Scopelliti, Paolo Tancredi, Raffaello Vignali.

Per i Gruppi parlamentari iniziali cfr. Cn n. 4/'13

La forza della libertà

La vitalità e la forza della libertà civile consistono in un *Governo limitato* e in una *illimitata libertà della parola scritta*

Peter Forsskål

Detrazioni IMU

L'Imu è un'imposta reale sulle cose, non sulle persone in base al reddito e alla capacità contributiva. Ogni ragionamento su detrazioni da applicare all'Imu, stravolge la natura stessa dell'imposta e rischia di alimentare ulteriormente l'ineguaglianza (www.freefoundation.com)

IL VIAGGIO DI PIOVENE (1)

Genova

La vita popolare e l'aristocrazia sono incorporate insieme, quasi piani diversi di un unico castello.

(da: G. Piovene,
Viaggio in Italia,
Baldini-Castoldi ed.)

CINGUETTIO

La tua voce
di protesta

CONTENUTI E REGOLE
su
www.confedilizia.it

LA LENTE DI INGRANDIMENTO



Colletti bianchi

"Colletti bianchi" è una espressione che deriva dall'inglese "white collars". Indica soggetti (impiegati, manager ecc.), che per la natura stessa della loro professione possono svolgere la normale attività lavorativa indossando camicie chiare. La locuzione risale agli anni '30. La paternità, però, è incerta. Secondo alcuni è da attribuirsi allo scrittore americano Upton Sinclair; secondo altri, invece, al direttore generale della General Motors, Peter Sutherland, autore di un'opera dal titolo "Autobiografia di un colletto bianco".

Sexting

Il termine "sexting" – crasi delle parole inglesi "sex" (sesso) e "texting" (inviare sms) – è un neologismo con cui si indica l'invio di messaggi sessualmente espliciti o immagini inerenti il sesso tramite telefono cellulare o Internet.

BENI CULTURALI: OLTRE 97.000.000 DI EURO DA CORRISPONDERE A PRIVATI

97.263.468,66 euro. A tanto ammonta la somma complessiva che il Ministero dei beni e delle attività culturali deve corrispondere, con riferimento a lavori collaudati fino al 31 dicembre 2011, a privati cittadini per interventi di restauro o conservativi autorizzati, dagli stessi eseguiti su beni d'interesse storico artistico sotto la costante sorveglianza della Soprintendenza.

Questo è quanto emerge dalla risposta, fornita dal Sottosegretario dott.ssa Borletti Buitoni, ad un'interrogazione sull'argomento presentata dai deputati Zanetti, Matarrese e Santerini, del Gruppo parlamentare di Scelta civica per l'Italia.

Il Sottosegretario ha inoltre affermato che "l'importo complessivo è soggetto a notevole incremento, tenuto conto di tutti i lavori collaudati successivamente al 31 dicembre 2011, compresi quelli autorizzati fino alla data del 14 agosto 2012 (l'ultimo giorno utile per la concessione del contributo in parola prima dell'entrata in vigore del D.L. n. 95/12) ed ancora non collaudati".

La questione interessa numerosi proprietari, possessori o detentori di beni culturali che, financo dal 2006, hanno richiesto al Dicastero preposto l'erogazione dei contributi, prevista dall'articolo 31 del decreto legislativo n. 42 del 2004 (Codice dei beni culturali e ambientali) e che, ancora a data corrente, dopo aver affrontato considerevoli oneri per il restauro e la conservazione del bene, sono in attesa dell'erogazione delle somme dovute e liquidate dagli organi tutori.

C'è da considerare, inoltre, l'introito che ci sarebbe per le casse statali, a seguito del versamento dell'Iva da parte dei privati, nel momento in cui il Ministero dovesse procedere ad erogare i contributi in parola. Del debito ha dato notizia la Confedilizia, che da tempo segue il problema.

Il Presidente confederale, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato:

"I soldi arretrati delle imprese, sono stati restituiti o cominciano per alcune fattispecie ad essere restituiti. Bisogna seguire la stessa strada, senza discriminazioni tra cittadini e categorie magari anche corrispondendo acconti a chi non ne ha ancora ricevuti in corso d'opera, così da evitare che la mancanza di liquidità in capo ai proprietari determini un depauperamento continuo di strutture monumentali".

CHI È INTERESSATO AL PROBLEMA PUÒ SEGNALARSI ALL'ADSI O ALLA CONFEDILIZIA CENTRALE

COI VALORI OMI, AUMENTI DELLE RENDITE FINO A PIU' DEL 1000% RIMEDI MINIMI PER UN CATASTO CIVILE

Immobile categoria A/2 – 5 vani (circa 100 mq)

Città	Rendita catastale attuale	Valore locativo OMI*	Differenza
Napoli (zona Vomero)	800,51	9.960 (8,5 euro/mq mese)	+ 1.144%
Milano (zona Cenisio)	877,98	7.800 (6,5 euro/mq mese)	+ 788%
Palermo (zona Brancaccio)	322,79	3.960 (3,5 euro /mq mese)	+ 1.127%
Perugia (zona Madonna Alta)	516,46	5.640 (4,7 euro/mq mese)	+ 992%
Roma (zona sub-Aurelio)	787,60	11.400 (9,5 euro/mq mese)	+ 1.347%

* valore minimo-secondo semestre 2012

Elaborazione Confedilizia su dati Agenzia entrate/territorio e OMI

La tabella mette a confronto le attuali rendite catastali di specifiche unità immobiliari (5 vani per circa 100 mq, categoria A/2) di 5 città italiane con i valori locativi che tali unità immobiliari avrebbero secondo i dati contenuti nell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate/territorio (ipotesi di tassazione immobiliare avanzata in questi giorni per il periodo precedente l'entrata in vigore del nuovo Catasto). I dati dell'OMI, per quanto risulta, non sono censiti direttamente sul territorio sulla base di canoni di locazione accertati bensì ricavati attraverso un coefficiente non noto applicato al valore degli immobili. Ed è questa la ragione per la quale i raffronti fra rendita catastale e valore locativo OMI presentano differenze anche molto sensibili, oltre che a riguardo di diversi confronti che vengono effettuati, anche in relazione alle varie città

16 ottobre: giorno di liberazione fiscale del proprietario che affitta

Il proprietario che lochi una unità immobiliare finisce di pagare le imposte in autunno. Il suo giorno di liberazione fiscale è il 16 ottobre. Fino ad allora, e cioè il 79% del canone, se ne va in tasse. Questo, poi, in caso di mancanza di impegnativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e, soprattutto, senza morosità. Imprevisti che invece ci sono, e in certi anni in entità tali da azzerare quanto percepito dal locatore anche relativamente ad anni precedenti. Il calcolo, effettuato dall'Ufficio studi di Confedilizia, ha visto come protagonista un ipotetico contribuente con un'aliquota marginale Irpef del 38%, proprietario di un immobile medio (di categoria catastale A2, con rendita di 1.000 euro) condotto in locazione ad un canone pari a 600 euro mensili. Nel conteggio sono stati considerati i costi dell'ammortamento del prezzo per l'acquisto dell'immobile, le spese manutentive relative allo stesso e tutte le imposte (statali, comunali e regionali), compresi i contributi ai Consorzi di bonifica.



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Convegno sulla riforma del condominio

“I primi 6 mesi dalla riforma. Luci ed ombre. Cosa ha funzionato e cosa no”. Questo il titolo del convegno, organizzato dall’Agiai, che si è svolto a Torino nell’ambito del salone dell’immobiliare Restruttura.

L’incontro – che è stato aperto dal Presidente di Agiai, Mongiovì, e che ha visto come prima relazione quella del Presidente confederale – ha esaminato la riforma del diritto condominiale sia da un punto di vista “statico”, analizzando le nuove norme introdotte dalla legge n. 220/12, sia da un punto di vista “dinamico”, con riferimento alle possibili modifiche migliorative della riforma stessa. Il tutto, con una particolare attenzione alla figura dell’amministratore. In particolare, sono state, in modo pienamente esaustivo, affrontate – dai diversi relatori – le novità introdotte sia per quanto riguarda gli adempimenti fiscali e contabili ai quali è chiamato l’amministratore condominiale sia le nuove disposizioni in materia di ripartizione spese, tabelle millesimali e regolamento condominiale. Moderatore del Convegno, Saverio Fossati.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

No a misure irrazionali e inique

“L’eventualità, anticipata dal Presidente del Consiglio, di reperire le coperture necessarie a compensare la soppressione della seconda rata Imu 2013 attraverso un innalzamento della misura del prossimo acconto dell’Ires e dell’Irap dimostra che la fiscalità di questo Paese è ormai governata da criteri irrazionali che hanno effetti iniqui”. Così un comunicato Ania in merito ad ipotesi di interventi fiscali sul comparto assicurativo.

“Appare inaccettabile – si legge ancora nel comunicato – che un settore che in momenti particolarmente difficili ha contribuito in misura significativa alla stabilità di questo Paese mantenendo e rinnovando una quota importante del debito pubblico italiano, continui ad essere oggetto di provvedimenti fiscali penalizzanti”.

EBINPROF

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

Borse di studio anno 2012/2013 per i dipendenti da proprietari di fabbricati

Come ogni anno, l’Ebinprof ha dato il via ai nuovi bandi per assegnare le borse di studio per i figli (e assimilati) dei dipendenti da proprietari di fabbricati. Ai bandi relativi agli studenti universitari possono partecipare anche gli studenti che – non avendo superato i 40 anni – siano loro stessi dipendenti da proprietari di fabbricati.

Nel merito, sono in concorso: 35 borse di studio da 1.500 euro cadauna per studenti di istituti o scuole superiori che abbiano superato l’esame di Stato a conclusione dell’anno 2012/2013; 35 borse di studio da 2.000 euro cadauna per studenti universitari che abbiano sostenuto, nell’anno scolastico 2012/2013, almeno il 70% degli esami previsti dal piano studi; 35 borse di studio da 3.000 euro cadauna per neolaureati che abbiano sostenuto l’esame di laurea nell’anno 2013; 3 borse di studio da 4.000 euro cadauna a neolaureati che abbiano sostenuto l’esame di laurea nell’anno 2013 in materia di diritto del lavoro o scienze sociali. Il termine ultimo per la presentazione delle domande è il 31.5.14.

Ogni utile informazione può essere chiesta alla segreteria al numero 06.44239166 oppure inviando una mail all’indirizzo info@ebinprof.it.

SISTEMA CONFEDILIZIA

FIAIP
FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

L’Imu va tolta, è una patrimoniale che deprime il mercato immobiliare

“Il Governo Letta sta disattendendo le promesse fatte in merito alla diminuzione della pressione fiscale sulla casa. Pensiamo si debba reintrodurre una vera service tax, una tassa basata sui servizi che permette un vero federalismo fiscale”.

Così il Presidente nazionale della Fiaip, Paolo Righi, intervenendo a Roma all’Incontro promosso da Confedilizia sulla tassazione immobiliare, che ha visto la partecipazione di tutta la dirigenza nazionale Fiaip.

“Hanno stravolto la legge di stabilità con l’introduzione di un’ennesima patrimonialina”, ha sottolineato il Presidente Fiaip Paolo Righi nel suo intervento. “L’Imu va tolta perché è una patrimoniale che ha depresso il mercato. Bisogna dire no a nuove imposte sulla casa che deprimono il mercato e distruggono famiglie ed imprese. Lo Stato deve abbassare le proprie spese. Non è possibile avere una spesa annuale di 850 miliardi di euro e non riuscire a trovare 2 miliardi per abolire ad esempio la seconda rata dell’Imu. Quello che chiediamo è un abbassamento della pressione fiscale, questo Stato impari ad essere virtuoso”.

“Siamo contrari – ha proseguito Righi – ad una tassazione eccessiva sul comparto immobiliare che porta a una decrescita del nostro mercato. E infatti negli ultimi tre anni abbiamo perso più della metà delle compravendite. Vanno pertanto cambiate le modalità con cui si tassano gli immobili in Italia – ha sottolineato il Presidente nazionale Fiaip, lanciando un appello ai “politici di buona volontà” che hanno a cuore il destino del Paese – perché il Governo Monti, attraverso l’aumento del 60% dei coefficienti catastali, ha praticamente portato la tassazione immobiliare italiana a 25 miliardi”.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Sistema Confedilizia: invito a Roma

L’Asages è un segmento importante del sistema Confedilizia e proprio per questo anche i suoi associati sono stati chiamati a raccolta per la riunione (affollatissima) sulle tasse, che si è svolta a Roma il 21 novembre scorso (cfr. prima pagina di questo notiziario).

Il Presidente di Asages, marchese Manfredi Landi di Chiavenna, ha infatti inviato a tutti i soci il relativo invito e, “ritenendo tale evento pubblico un importante momento per far sentire la voce di tutti gli interessati – e quindi anche di coloro che possiedono un archivio privato che, nella maggior parte dei casi, è conservato presso immobili di proprietà” – ha raccomandato loro di partecipare alla riunione.



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

Promozioni in corso

Sul sito dell’Anbba (www.anbba.it) si possono leggere le ultime manifestazioni con cui gli associati (aderendo) possono promuovere la propria attività ed il proprio B&B: sono aperte le iscrizioni per partecipare, per esempio, al “Workshop Ace - XVIII° edizione di Art Cities Exchange”, che si svolgerà nel Palazzo dei Congressi a Roma il prossimo 3-4 febbraio.

Per conoscere tutti gli eventi in scaletta e per avere maggiori informazioni al riguardo, si può visionare l’area soci (sezione riservata del sito anzidetto) oppure contattare la segreteria al numero di telefono 089.76.31.15 (dal lunedì a venerdì, orario dalle 17.00 alle 20.00).

SISTEMA CONFEDILIZIA



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assicurazione obbligatoria casalinghe: entro il 31 gennaio, pagamento del premio

Entro venerdì 31.1.14 deve essere pagato il premio annuale di 12,91 euro per l'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

Soggetti all'obbligo di iscrizione sono tutti coloro che: a) abbiano un'età compresa fra i 18 e i 65 anni; b) svolgano, in via non occasionale (abituale e sistematicamente, anche se non continuativamente), senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare e dell'ambiente domestico ove dimora lo stesso nucleo familiare; c) non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

Si ricorda che coloro che nel corso del 2014 matureranno i requisiti previsti dalla legge per l'iscrizione obbligatoria, dovranno, all'atto della maturazione dei requisiti medesimi, provvedere all'iscrizione tramite il pagamento del premio (sempre ed in ogni caso di euro 12,91) ovvero, se hanno diritto all'esenzione, tramite presentazione all'Inail della richiesta di iscrizione.

Ulteriori informazioni, quali i casi di esonero dal pagamento del premio annuo, il decalogo del risarcimento ecc., sono reperibili sul sito Internet della Confedilizia, nella sezione "casalinghe".



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

Presentato il Rapporto "Proprietari di casa in Europa"

Il Presidente dell'Uiipi Paradias ha presentato, al Parlamento europeo, il rapporto "Proprietari di casa in Europa". Gli onori di casa sono stati fatti da Jan Olbrycht, Presidente dell'Intergruppo Urban del Parlamento europeo, nonché Vicepresidente del Partito popolare europeo. L'evento ha visto la partecipazione di oltre 50 deputati, della Commissione europea, delle autorità locali e di rappresentanti europei del settore industriale e immobiliare.

Il rapporto consiste in un'analisi comparativa che guarda al mercato degli affitti del "vecchio continente", da un punto di vista professionale, mettendo in evidenza le questioni chiave che devono essere affrontate dai proprietari per migliorare la comprensione delle legislazioni degli Stati membri e per fornire un quadro chiaro del settore delle locazioni private in Europa. L'analisi raccoglie le leggi in materia di locazione, i regimi fiscali praticati e le politiche di pianificazione che regolano il settore delle locazioni private in dodici Paesi europei: Austria, Belgio, Repubblica Ceca, Francia, Germania, Grecia, Irlanda, Italia, Norvegia, Slovacchia, Spagna e Regno Unito.

Paradias ha sottolineato la necessità, per i decisori pubblici, di prestare maggiore attenzione ai regimi normativi e fiscali, e di muoversi verso una semplificazione della normativa urbanistica e fiscale, al fine di non scoraggiare gli investimenti nel mercato delle locazioni.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Complesso turistico e godimento di appartamento

Il contratto di associazione di un complesso turistico che faccia riferimento, in maniera del tutto generica, al godimento di un appartamento, e non specifici, quindi, criteri e periodo di godimento del bene da parte del socio della società immobiliare proprietaria del complesso, né caratteristiche, ubicazione ed estensione del locale in multiproprietà, è nullo per assoluta indeterminazione dell'oggetto.

Lo ha stabilito il Tribunale di Perugia con pronuncia del 9.3.13

HOMELINK INTERNATIONAL
Scambio Casa Internazionale



HOMELINK ITALIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Per il 2014, le previsioni per lo scambio di casa sono rosee

Nel 2013, Homelink Italia – organizzazione leader nello scambio di casa, con la quale Confedilizia ha stipulato una convenzione che garantisce uno sconto sulla quota associativa – ha registrato un andamento stabile, senza sensibili scosse per il settore.

Diversa è, invece, la previsione per l'anno nuovo, per il quale le previsioni sono positive. A favorire un aumento dello scambio di case contribuirà certamente la nuova versione del sito Internet dell'organizzazione, che sarà disponibile entro la fine del mese di dicembre e che renderà il servizio più efficiente e di maggiore fruibilità per gli utenti. In particolare, e fra l'altro, sarà possibile ricercare proprietari che intendano scambiare casa con persone che hanno identiche passioni e, pertanto, offrire la possibilità di confronti sui temi di comune interesse. Ad esempio ci sarà modo di rintracciare sul sito Internet gli appassionati di golf e, di conseguenza, venire a conoscenza della presenza di campi nei pressi dell'abitazione scambiata. O, ancora, potranno essere individuati appassionati di vini o di cucina con i quali condividere degustazioni e ricette.

Tutti i dettagli sono reperibili sul sito dell'organizzazione: www.homelink.it



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Crediti formativi per gli amministratori

Dal prossimo mese di gennaio avranno inizio le attività di formazione periodica che Gesticond propone agli amministratori iscritti. Nel triennio intercorrente tra il 2014 ed il 2016, gli amministratori, in conformità con le disposizioni statutarie dell'associazione, dovranno acquisire complessivamente 48 crediti formativi con un minimo di 15 crediti annui.

I Centri studi delle delegazioni provinciali, d'intesa con il Centro studi nazionale, provvederanno all'attribuzione dei crediti agli eventi formativi e, oltre a rilasciare un attestato di frequenza, forniranno al termine del triennio, una certificazione atta a comprovare lo svolgimento dell'attività formativa prevista dallo statuto dell'associazione.

Per maggiori dettagli, si può consultare il sito di Gesticond (www.gesticond.org).



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuova versione del sito istituzionale

È online la nuova versione del sito istituzionale di A.D.S.I.. Lo stesso, pur mantenendo integra la propria identità ed uniformità, attribuisce nel contempo la giusta autonomia ad ogni singola sezione; a ciascuna è stato infatti attribuito un colore specifico. Tanti "mini-siti" quindi, ognuno dei quali rappresenta le singole sedi periferiche, raggruppate però in un contenitore univoco, ad inconfondibile testimonianza dell'assoluta appartenenza alla nostra comune inequivocabile realtà. Ampia, e completa, l'area dedicata al reperimento di documenti relativi a leggi, normative e quant'altro possa riguardare le problematiche fiscali, amministrative e tributarie collegate alle dimore storiche. Al fine di favorire la consultazione e la ricerca, è stato predisposto in home page un format che è possibile compilare con i dati personali, flaggando direttamente l'argomento di interesse e nel contempo inserendo nell'area indicata l'istanza di consulenza. Il messaggio sarà inoltrato in tempo reale all'ufficio legale di A.D.S.I., che provvederà ad evadere ogni richiesta di assistenza.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf e badanti: entro il 10 gennaio il versamento dei contributi Inps

Scade venerdì 10.01.'14 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al quarto trimestre 2013. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Tabelle contributi lavoratori domestici: anno 2013

Rapporti di lavoro a tempo indeterminato

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

Rapporti di lavoro a tempo determinato

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

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

** Gli importi contributivi della quarta fascia:

- sono indipendenti dalla retribuzione oraria corrisposta;
- vanno applicati sin dalla prima delle ore lavorate nel corso della settimana.

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

Per maggiori indicazioni circa la definizione di retribuzione oraria effettiva, cfr. Cn sett. '06.

Ricordiamo le modalità di pagamento ora previste per adempiere al versamento contributivo nei termini di legge:

- circuito "Reti Amiche", presso: tabaccherie che aderiscono al circuito Reti Amiche ed espongono il logo "Servizi Inps"; sportelli bancari di Unicredit Spa (o, per i clienti titolari del servizio Banca online, tramite il sito Internet Unicredit Spa); uffici postali
- online sul sito Internet www.inps.it
- telefonando al Contact Center numero verde 805.164, utilizzando la carta di credito
- utilizzando il bollettino Mav-pagamento mediante avviso presso tutte le banche e gli uffici postali.



Passa questo notiziario
ad un amico

iscrivi un tuo amico
alla Confedilizia

L'UNIONE FA LA FORZA



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica, controversie successive all'assegnazione

In tema di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sussiste la giurisdizione ordinaria "per le controversie attinenti alla fase successiva al provvedimento di assegnazione, giacché nell'ambito di detta fase la P.A. non esercita un potere autoritativo".

Così il Consiglio di Stato, con la pronuncia n. 3924 del 19.7.'13.

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Corte costituzionale e requisiti acustici

Con la sentenza del 29 maggio 2013, n. 103, la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità (perché, ad avviso della Consulta, solopretesamente interpretati) dell'articolo 15, comma 1, lettera c), della legge del 4 giugno 2010 n.96, laddove prevede che «in attesa dell'emanazione dei decreti legislativi di cui al comma 1, l'articolo 3, comma 1, lettera e), della legge 26/10/1995 n. 447 si interpreta nel senso che la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi, fermi gli effetti derivanti da pronunce giudiziali passate in giudicato e la corretta esecuzione dei lavori a regola d'arte asseverata da un tecnico abilitato».

A una prima lettura della decisione, l'Ufficio legale della Confedilizia ritiene che (stante il dettato della norma cassata: «non trova applicazione», «fermi...») la pronuncia non eserciti alcun effetto per gli edifici costruiti nella vigenza della norma citata, ove gli stessi - come visto - siano comunque stati costruiti «a regola d'arte».

Più complesso il problema interpretativo de quo per gli immobili in corso di costruzione. Al proposito, l'Ufficio legale confederale opina che la questione vada risolta caso per caso, sulla base dello stato dei lavori in corso (in relazione all'«innesto» sugli stessi, possibile o meno, delle norme di cui al Dpcm del 5 dicembre 1997).

La sentenza della Corte costituzionale è riportata per esteso sull'Archivio delle locazioni e del condominio (numero 4 del 2013).

*Presidente di Confedilizia

da il Giornale, 16.11.'13

SISTEMA CONFEDILIZIA



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Riunione dei Coordinatori regionali dei Registri

Si sono riuniti a Roma, sotto la direzione del Presidente confederale, i Coordinatori regionali dei Registri amministratori. Alla riunione – alla quale sono inoltre intervenuti il Presidente del Coram, Cirelli, ed il responsabile del Coordinamento condominiale e dell'Ufficio studi del Coram stesso, Nasini – i partecipanti si sono confrontati sulle iniziative avviate sul territorio con riferimento alla legge di riforma del condominio, anche con riguardo alla formazione degli amministratori.

I Coordinatori si sono dati appuntamento a gennaio 2014 per un ulteriore incontro volto a valutare, tra l'altro, lo stato dei Registri locali.

Calendario dei Seminari di formazione 2014

Nord/Est	Trento	31 gennaio
Isole	Sassari	28 febbraio
Centro/Sud	Lanciano (CH)	7 marzo
Nord/Ovest	Piacenza	28 marzo

Informazioni presso le Associazioni territoriali e i Registri di competenza



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Decine di milioni di contatori elettronici non omologati

A seguito di un'interrogazione parlamentare a prima firma del deputato Crippa (Movimento Cinque Stelle), si viene a conoscenza che sono almeno 32 milioni i contatori elettronici per misurare il consumo dell'energia elettrica, installati nelle case degli italiani prima del 2007, per i quali non vi è garanzia di buon funzionamento. Per questo, con l'interrogazione in questione è stato chiesto al Ministero dello sviluppo economico di rendere "efficienti le misurazioni dei consumi elettrici privati e industriali visto che il sistema attuale presenta una serie di criticità tali da rischiare l'aggravio ingiustificato delle bollette degli utenti".

In sede di risposta, il Ministero ha innanzitutto riconosciuto che la legislazione di settore "è in effetti lacunosa", aggiungendo poi che, quanto alla disciplina delle verifiche metrologiche successive all'immissione in servizio, il Ministero "completterà prima possibile l'elaborazione dello specifico decreto destinato a disciplinare la verifica periodica dei contatori elettrici di energia attiva". Decreto sul quale deve essere posta la massima attenzione affinché non si ripetano previsioni di controlli a pagamento previsti in fattispecie analoghe.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

ATTENZIONE

Importanti novità in vista per il 2014

Dal 2014 sono previste nuove modalità di versamento del contributo di assistenza contrattuale per coloro che si avvalgono del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti della proprietà edilizia firmato da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uilucs (un articolo dettagliato verrà pubblicato sul prossimo numero di Cn).

Per avere le prime informazioni in merito è possibile inviare una mail a: fondocoasco@fondocoasco.it.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Mancato pagamento canoni

Il numero di ottobre di "Nuova Proprietà Fondiaria" – oltre ad un articolo del Presidente confederale su "Fisco e casa" – reca uno studio di Silvia Pagliazzo dal titolo "Risoluzione del contratto di affitto per mancato pagamento dei canoni". Sommario: "È necessario inviare la preventiva contestazione dell'inadempimento, salvo che si deroghi la norma".

IMMOBILI SFITTI E IRPEF, CONSIDERAZIONI

Sembra certo che sarà stabilita – o ripristinata – l'IRPEF sugli immobili sfitti.

La denominazione di questa imposta, se letta oltre l'acronimo, ne rivela la natura, in sé corretta. Ossia una "imposta sul reddito delle persone fisiche".

Va da sé che il "reddito" dovrebbe essere effettivamente percepito.

Ma, se l'immobile è sfitto, è chiaro (anzi sarebbe) che esso non produce alcun reddito.

Sovviene a questo punto, ancora una volta, lo strumento tecnico-giuridico-fiscale della "presunzione", la cui adozione è francamente assai disinvolta e ingravescante. Salvo qualche, rara quanto saggia, decisione giurisprudenziale, per porre qualche timido limite a questa stortura giuridica.

Il proprietario di un immobile non ricava alcun reddito; ma siccome è un "abbiente" e quindi un potenziale evasore, si "presume" che lo ricavi. E quindi lo si tassa.

Oppure è una patrimoniale mascherata, malissimo, che si aggiunge agli altri balzelli.

Ogni riferimento alla "solidarietà" è ben accetto; fa fine e non impegna, come la grisaglia grigia.

Pensare che, per solidarietà, potrebbero, Lorisignori, risparmiare sulla miriade di rimborsi, più o meno disinvolti. Per esempio e per dare un esempio.

Tornando alla stravagante idea essa è come dire che, se il proprietario non ricava reddito è perché non lo vuole ricavare, perché è esoso nelle richieste o poco solidale; o evasore. Dunque la presunzione.

In tempi di grave crisi non ci si chiede, evidentemente, se "non riesce proprio ad affittare l'immobile perché nessuno lo vuole". Perché siamo quasi allo sfascio.

Facile obiezione: "abbassi le pretese".

Solo che, se dovesse scendere abbastanza in basso, il Fisco – in base ad una complicata tabella – presumerebbe che si fa pagare in nero una parte del canone.

Con le immaginabili conseguenze.

Giuseppe Marcianete

Stabilità, Ance e Confedilizia a Letta: rivedere tasse sulla casa

Ance e Confedilizia hanno preso una ferma posizione a favore della service tax.

I presidenti Buzzetti e Sforza Fogliani hanno scritto al premier Letta per chiedere una drastica revisione della disciplina delle tasse sulla casa e che si gettino le basi per una nuova fiscalità che garantisca la tutela del bene casa e la sua redditività, anche attraverso una vera service tax.

Le due associazioni si sono rivolte direttamente al Presidente del Consiglio per rivedere la Tasi che, così come prevista nel disegno di legge di stabilità, anche dopo il passaggio in Senato, non sarebbe una tassa sui servizi comunali (come era stata annunciata ad agosto dal Governo), ma un tributo che si risolve invece in un'ennesima patrimoniale.

ASSINDATCOLF, l'intuizione di Viziano

Nel celebrare i trent'anni di vita dell'Assindatcolf, è da ricordare chi ebbe la felice intuizione di costituire l'associazione, vale a dire l'ingegner Attilio Viziano, che nel 1982 era da tre anni Presidente nazionale della Confedilizia. Il Presidente Viziano era ben consapevole come per l'Organizzazione storica dei proprietari di casa fosse indispensabile procurarsi il necessario sviluppo facendosi sistema, favorendo cioè la nascita di una serie di organizzazioni collegate, che si occupassero di specifici settori interessati dalla casa. Poteva trattarsi di categorie partecipi della casa per ragioni professionali, come gli agenti immobiliari, oppure di singoli comparti, come gli aspiranti proprietari di case di edilizia pubblica da riscattare. Appunto l'Assindatcolf avrebbe dovuto seguire un aspetto certamente non secondario nella vita quotidiana del proprietario, quello dei rapporti con il dipendente domestico.

La casa è casa non soltanto per chi ne è proprietario o la abita, ma altresì per chi vi lavora, come i collaboratori familiari. La Confedilizia ha quindi seguito sempre con estremo interesse e convinta partecipazione lo sviluppo di questa associazione collegata, rilevandone la costante crescita territoriale. Infatti l'Assindatcolf risponde a sentite ed estese esigenze. Da un lato rappresenta istituzionalmente gli interessi dei datori di lavoro domestico, e conseguentemente provvede a sottoscrivere il Contratto nazionale di lavoro applicato nel settore. Dall'altro fornisce a questi datori di lavoro l'assistenza per garantire la correttezza della busta paga, delle ferie, dell'indennità di fine rapporto, di tutti gli strumenti il cui rispetto è necessario, anche per evitare sgradevoli conseguenze giudiziarie.

Stante il rilevante numero di personale interessato, viceversa, di tratta di un patto sindacale che investe un comparto fra i più estesi. Conseguentemente, anche la concreta applicazione di tutti gli istituti previsti dal Contratto ha la stessa rilevanza e complessità di qualsiasi altro comparto nel mondo del lavoro. Di qui, l'indubbio alleviamento di incombenze, la soluzione di problemi, la tranquillità di agire correttamente, che l'Assindatcolf assicura ai propri iscritti.

Basterebbe, al riguardo, considerare lo sviluppo avuto, nel corso degli anni, dalle figure contrattuali previste. Basti citarne una, per la crescente presenza e il ruolo medesimo esercitato nella società: la badante. Il ricorso a una simile figura di collaboratore familiare è oggetto di studi e ricerche, oltre che

d'interesse dello stesso mondo politico, posto che il forte prolungamento della vita media reca con sé l'indispensabile presenza di badanti. Pare superfluo rilevare che più cresce il numero di badanti che prestano la loro opera nelle abitazioni private, più cala il bisogno di posti per anziani in ricoveri e istituti. Se ritorniamo all'anno di fondazione dell'Assindatcolf e confrontiamo la presenza, allora, di assistenti domiciliari con quella odierna, ci rendiamo conto dell'enorme sviluppo (potremmo quasi dire un'esplosione) dell'istituto della badante negli ultimi tempi. È sufficiente osservare che nel 1982 non si usava nemmeno il termine specifico di badante.

Ha del pari conosciuto vasto sviluppo anche la figura dell'assistente per i bambini. È un frutto dell'incremento della presenza femminile nel mondo del lavoro. Attesta una necessità ogni giorno più diffusa, cui non sempre riesce a porre rimedio il ricorso ad asili e scuole dell'infanzia.

Attilio Viziano non avrebbe certo potuto prevedere come la creatura da lui felicemente ideata si sarebbe tanto sviluppata, anche in conseguenza di oggettivi e crescenti bisogni della società al passaggio fra i due millenni. Sapeva bene, però, come intorno alla casa ruotasse un universo di lavoratori la cui opera era necessaria e che bisognava disciplinare, per quanto ci riguarda guardando ai datori di lavoro, così da confrontarsi con le rappresentanze sindacali dei lavoratori. Trent'anni dopo non possiamo che dirgli: grazie, presidente Viziano!

Ma un grazie sentito dobbiamo dirlo – per i tempi nostri – anche al Presidente in carica dott. Renzo Gardella e al Segretario generale dott. Teresa Benvenuto. Entrambi, proseguendo con impegno e grande intelligenza il lavoro di Viziano, hanno portato l'Assindatcolf ad un livello di autorevolezza, oltre che organizzativo, impensabile anche solo qualche anno fa.

MIGLIAIA DI AZIENDE DI PROPRIETÀ ENTI LOCALI

Più di 19mila amministratori

Esistono migliaia di aziende che appartengono a Regioni, Comuni e Province. Secondo una recente stima de *Il Sole 24Ore* sono “quasi ottomila, con un numero di consiglieri di amministrazione che supera i 19.000”. Fintanto che queste aziende rimarranno pubbliche saranno i cittadini, con le loro tasse, a sopportarne le spese. La soluzione, quindi, non può che essere una: “venderle”. Del resto, per quale ragione “la raccolta dei rifiuti deve essere affidata a un'impresa del Comune, con il risultato che i suoi addetti sono dipendenti pubblici, quindi di fatto inamovibili?”.

Così Francesco Giavazzi, in un suo articolo pubblicato sul *Corriere della Sera* del 19.11.'13.

CON LA LEGGE DI STABILITÀ, FINO A 27 MILIARDI DI IMPOSTE NEL 2014

In tre anni, fino a 43 miliardi in più rispetto al 2011

Sulla base del disegno di legge di stabilità – come approvato dal Senato – la proprietà edilizia pagherà, nel solo 2014, quasi 24 miliardi di euro nel caso in cui tutti i Comuni applichino l'aliquota minima della TASI, e addirittura 27 nel caso in cui i Comuni applichino l'aliquota massima. Cifra alla quale si aggiungono i 500 milioni di gettito che il Governo prevede di ottenere dalla tassazione delle case non affittate. Le maggiori imposte relative agli anni 2012-2014 per effetto dei moltiplicatori Monti e dell'istituzione della TASI ammonterebbero a 39,9 miliardi nell'ipotesi minima e a 43,1 miliardi nell'ipotesi di applicazione dell'aliquota massima da parte dei Comuni.

Sono questi i dati principali che emergono dalle tabelle predisposte dall'Ufficio Studi della Confedilizia, che illustrano l'aggravio di tassazione abbattutosi sui proprietari di casa a partire dal 2012, primo anno di applicazione – nell'ambito della versione sperimentale dell'IMU – dei moltiplicatori catastali previsti dalla manovra Monti, per i quali la stessa legge istitutiva prevedeva che avessero un carattere di provvisorietà e che ora vengono invece incredibilmente stabilizzati. Fino al 2011, infatti, l'ICI era applicata su una base imponibile che era di gran lunga inferiore rispetto a quella adottata a partire dal 2012. Per le abitazioni, in particolare, il moltiplicatore da applicare alla rendita catastale ai fini del calcolo dell'imposta è passato nel 2012 da 100 a 160, con un aumento – quindi – del 60 per cento.

I moltiplicatori Monti sono stati posti a base dell'IMU, oltre che nel 2012, pure nel 2013 ed essi costituiranno la base di tassazione anche per il 2014 sia ai fini dell'IMU sia ai fini della TASI, tributo previsto nell'ambito dell'imposta unica comunale (IUC) dall'emendamento presentato ieri dai relatori al disegno di legge di stabilità.

Come indicato nelle tabelle richiedibili alle Associazioni territoriali, l'abnorme aumento della base imponibile catastale dato dall'utilizzo dei moltiplicatori Monti, ha provocato – nel solo anno 2012 – il versamento da parte dei proprietari immobiliari di maggiori imposte per 14,5 miliardi di euro rispetto al 2011 e di ulteriori 10,8 miliardi nel 2013, sempre rispetto al 2011, per un totale di 25,3 miliardi. Se si aggiunge il 2014, le maggiori imposte dovute potranno variare – per effetto del combinato disposto della reiterata applicazione dei moltiplicatori Monti e dell'introduzione della TASI – da un minimo di 39,9 miliardi a un massimo di 43,1 miliardi, in ragione delle aliquote che saranno applicate dai singoli Comuni.

LA MARATONA (ACCELERATA) DELLA LEGGE DI STABILITÀ

25 novembre 2013

Ore 18,30 – Presentazione emendamento Relatori su IUC

Ore 21 – Termine per la presentazione di subemendamenti ad emendamento IUC

26 novembre 2013

Ore 9,30 – Inizio discussione in Aula del disegno di legge di stabilità

Ore 10,30 – Termine per la presentazione degli emendamenti al disegno di legge

Ore 17 circa – Deposito maxi-emendamento interamente sostitutivo del disegno di legge di stabilità – IL GOVERNO PONE LA FIDUCIA

Ore 21,30 circa – Inizio votazione maxi-emendamento (preceduta da dichiarazioni di voto)

Dall'1.1.14, novità imposte di trasferimento

Come già anticipato su queste pagine (cfr. Cn nov. '13) dall'1.1.'14 entrano in vigore le nuove misure in tema di imposte di registro, ipotecaria e catastale relative ai trasferimenti immobiliari (si veda tabella sottostante).

Per quanto concerne l'aliquota ridotta per le case adibite ad abitazione (che fino al 31.12.'13 è del 5%), si noti che la norma precedente prevedeva che essa si applicasse per le "case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2.8.'69" alle condizioni ulteriormente specificate dal testo unico in materia di registro, mentre la norma in vigore dal 2014 prevede che l'aliquota ridotta (che dal 2014 sarà pari al 2%) si applichi alle case di abitazione "ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9".

La norma novellata precisa che gli atti assoggettati all'imposta di registro per il trasferimento e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il Catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta.

Tabella riepilogativa

Fattispecie	Imposta registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi	9%	50 euro	50 euro
Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II bis, art. 1, D.P.R. n. 131/'86	2%	50 euro	50 euro

La seconda rata dell'Imu prima casa (ed altro) non si paga, anzi sì

Il Consiglio dei ministri ha approvato un decreto-legge (30.11.'13, n. 133) con il quale si prevede che non sia dovuta la seconda rata dell'Imu 2013 per le seguenti tipologie di immobili: a) abitazioni principali e relative pertinenze, esclusi i fabbricati di cui alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; b) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (Iacp) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli Iacp; c) specifiche fattispecie di terreni agricoli e fabbricati rurali; d) case assegnate a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio; e) immobili (esclusi gli A/1, A/8 e A/9) non locati appartenenti a personale di Forze armate e di polizia.

Lo stesso provvedimento prevede, tuttavia, che nei Comuni nei quali sia stata deliberata per il 2013 un'aliquota Imu – per le fattispecie in questione – superiore alla misura di base, i contribuenti interessati siano tenuti a versare, entro il 16.1.'14, il 40 per cento dell'importo risultante.

La Confedilizia ha subito espresso una posizione fortemente critica nei confronti di un provvedimento che, oltre a determinare pagamenti non previsti in capo a contribuenti per i quali era stata preannunciata la non debenza dell'Imu, lo fa proprio con riferimento a quei Comuni che hanno deciso di aumentare le aliquote rispetto a quella standard.

La storia del 10,6 e dell'11,6 per mille

Il disegno di legge di stabilità (la vecchia legge finanziaria) è ancora all'esame del Parlamento ma ha già avuto un travagliato percorso. E lo ha avuto, in particolare, su un aspetto di particolare interesse per la proprietà immobiliare, quello dell'aliquota massima della nuova imposizione tributaria sugli immobili.

Prima che il testo del provvedimento fosse presentato alle Camere, il Governo aveva già pubblicato sul proprio sito Internet una illustrazione della manovra nella quale si spiegava che la nuova imposizione tributaria locale sugli immobili diversi dall'abitazione principale non avrebbe dovuto superare l'aliquota massima prevista per l'Imu, pari al 10,6 per mille.

Una volta presentato il testo al Senato, però, questa garanzia veniva meno. Una "manina" aveva nel frattempo inserito nell'articolo un inciso ("al netto dell'aliquota di base") che portava di fatto all'11,6 per mille il limite in questione. Tutto ciò, mentre il sito del Governo continuava ad assicurare che per gli immobili diversi dalla prima casa "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".

La Segreteria generale della Confedilizia – che si è accorta per prima della cosa – ha denunciato sin da subito la grave incoerenza del testo presentato in Parlamento rispetto a quello annunciato da Palazzo Chigi. E con l'approvazione del disegno di legge di stabilità in Senato ha raggiunto un primo risultato: l'eliminazione di quell'1 per mille inopinatamente inserito da una mano sconosciuta.

Attività istituzionale confederale

Ancora incontri con le istituzioni e attività di monitoraggio parlamentare nelle scorse settimane.

Il Presidente confederale ha incontrato, in particolare: il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo Bray; il Presidente della Commissione Finanze del Senato Marino; il Presidente della Commissione Bilancio della Camera Boccia; il sen. Giovanardi, componente la Commissione Bilancio del Senato.

Intensa è stata anche l'attività svolta quotidianamente in sede parlamentare, soprattutto in relazione al disegno di legge di stabilità, contenente – come noto – disposizioni di diretto interesse per la proprietà immobiliare.

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

Ape La Spezia

Attivo l'organismo di mediazione

È attivo l'organismo di mediazione "IMMO SERVIZI s.r.l." costituito dall'Associazione della proprietà edilizia di La Spezia. L'organismo è iscritto nel Registro degli enti abilitati a svolgere la mediazione tenuto dal Ministero di giustizia. Le zone operative sono quelle di La Spezia, Genova e Lucca.

Maggiori informazioni (es.: regolamento, tariffario, mediatori) possono essere attinte consultando direttamente il sito Internet di IMMO SERVIZI s.r.l. (www.immoservizi.it).

GIURISPRUDENZA CASA

Nuovo proprietario e morosità

Importante precisazione della Cassazione (sent. n. 12883/12, inedita). “L’acquirente di un immobile locato a terzi, in quanto cessionario «ex lege» del contratto di locazione e di tutti i diritti e le facoltà da esso scaturenti, è pienamente legittimato (ha detto il Supremo Collegio) ad intimare al conduttore lo sfratto, a nulla rilevando né che la morosità fosse maturata prima della vendita dell’immobile, né che prima di tale momento la locazione fosse cessata per scadenza del termine”.

Uso particolare e decoro condominiale

“In tema di condominio, è illegittimo l’uso particolare o più intenso del bene comune, ai sensi dell’art. 1102 cod. civ., ove si arrechi pregiudizio al decoro architettonico dell’edificio condominiale”.

Nella specie, la Cassazione (sent. n. 14607/12, inedita) in applicazione di tale principio, ha confermato la sentenza di merito, che aveva ritenuto illegittima la realizzazione di alcuni fori di porta o di finestra posti sulle facciate dell’edificio, i quali avevano alterato la simmetria dei fori preesistenti, producendo un risultato esteticamente sgradevole.

Tetto comune e piano sottostante

“Il condòmino proprietario del piano sottostante al tetto comune dell’edificio (ha detto la Cassazione nella sentenza n. 14107/12, inedita), può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, a condizione che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, restando così complessivamente mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene”.

Ascensore e barriere architettoniche

La Cassazione (nell’importante sentenza n. 14096/12, inedita) ha stabilito che, in un condominio, l’installazione di un ascensore al fine dell’eliminazione delle barriere architettoniche, realizzata da un condòmino su parte di un cortile e di un muro comuni, deve considerarsi indispensabile ai fini dell’accessibilità dell’edificio e della reale abitabilità dell’appartamento, e rientra, pertanto, nei poteri spettanti ai singoli condòmini ai sensi dell’art. 1102 cod. civ., senza che, ove siano rispettati i limiti di uso delle cose comuni stabiliti da tale norma, rilevi, la disciplina dettata dall’art. 907 cod. civ. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, neppure per effetto del richiamo ad essa operato nell’art. 5, comma secondo, della legge 9 gennaio 1989, n. 13, non trovando detta disposizione applicazione in ambito condominiale.

Proprietà esclusiva
per destinazione

“Con riguardo a edificio in condominio, una canna fumaria, anche se ricavata nel vuoto di un muro comune, non è necessariamente di proprietà comune – ha detto la Cassazione (sent. n. 16306/12) – ben potendo appartenere a uno solo dei condòmini, se sia destinata a servire esclusivamente l’appartamento cui afferisce, costituendo detta destinazione titolo contrario alla presunzione legale di comunione”.

Regolamento e decoro

“Le norme di un regolamento di condominio – aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall’unico originario proprietario dell’edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condòmini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condòmini – possono derogare o integrare la disciplina legale, consentendo l’autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell’interesse comune limitazioni ai diritti dei condòmini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà. Ne consegue che il regolamento di condominio può legittimamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall’art. 1120 cod. civ., estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all’estetica, all’aspetto generale dell’edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva”. Lo ha stabilito la Cassazione con sentenza n. 1748/13.

Morte del locatore e pagamento canone

Interessante decisione della Cassazione (sent. n. 8581/12, inedita) su un caso difficilmente trattato. “Il conduttore che, alla morte del locatore, continui in buona fede a versare i canoni nelle mani dell’erede legittimo e legittimario, che si trovi nel possesso dei beni ereditari, è liberato – ha detto la Suprema Corte – dalla propria obbligazione, senza che rilevi né che esista controversia tra i coeredi sull’attribuzione dell’eredità, né che alcuno degli eredi abbia fatto pervenire copia del testamento al conduttore, rimanendo a carico del creditore, legittimato a conseguire il pagamento, l’onere di dimostrare il colpevole affidamento del conduttore”.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

SITI

Messa in latino

Il sito messainlatino.it reca questa frase, programmatica: per il rinnovamento liturgico della Chiesa nel solco della Tradizione. Riporta, tra l’altro, anche l’elenco delle Messe in latino che si celebrano in tutta Italia (per la nostra provincia, a Piacenza città e Castelsan-giovanni). Non mancano commenti di attualità sulla realtà ecclesiale.

Italiano tv

Il sito italianotelevisivo.org è il frutto di una lunga ricerca che ha dimostrato che dagli anni ’80, in tv ha preso sempre più campo il fenomeno del cosiddetto iperparlato. Il linguaggio comune – ha spiegato la presidente dell’Accademia della Crusca, Nicoletta Maraschio – è stato progressivamente abbandonato in favore di un parlato artificioso, concepito per “spettacolarizzare i contenuti”. Per gli appassionati del ramo, un interessantissimo sito.

Divisioni, niente
attestato energetico

Interessante chiarimento del Notariato sull’obbligo di allegazione dell’attestato energetico in caso di divisione. La precisazione è contenuta nello Studio n. 657-2013/C – “La certificazione energetica (dall’Attestato di Certificazione all’Attestato di Prestazione Energetica)” – diffuso lo scorso 28 ottobre. Nel documento si sottolinea come la disciplina in tema di allegazione (art. 6, comma 3-bis, d.lgs. n. 192/05: cfr. *Cn giu.*’13) non si applichi “agli atti senza effetti traslativi” (differendo “in questo caso la sollecitazione del mercato immobiliare”) e, di conseguenza, non interessi la divisione, “data la natura dichiarativa” (e “non costitutiva”) che la prevalente giurisprudenza e dottrina riconoscono a tale atto.

CINGUETTIO www.confedilizia.it

CONTRATTO DIPENDENTI PROPRIETÀ EDILIZIA, PER SAPERNE DI PIÙ

Dall'1.1.14 scattano le "indennità rifiuti"

Come anticipato su *Confedilizia notizie* di novembre, il 9.10.13 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 dal prossimo 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 D3), ai quali venga affidato lo svolgimento del servizio di raccolta e/o confezionamento e/o trasporto e/o movimentazione dei rifiuti, le indennità minime mensili di seguito riportate, che si applicano salvo diversa contrattazione territoriale e fatte salve le eventuali condizioni di miglior favore esistenti.

Le indennità in questione – da calcolarsi sul numero effettivo delle unità immobiliari costituenti il condominio (o l'immobile, in caso di proprietà indivisa) che, alla luce della normativa vigente e degli specifici regolamenti comunali locali, sono suscettibili di produrre rifiuti – sono pari a:

- a) € 0,50 per ciascuna unità immobiliare per il confezionamento sacchi/bidoni rifiuti;
- b) € 1,00 per ciascuna unità immobiliare per la movimentazione rifiuti fino al punto di raccolta sulla pubblica via, in caso di movimentazione degli stessi in prossimità dell'immobile (e comunque in un raggio di 50 metri da questo);
- c) € 1,50 per ciascuna unità immobiliare per la movimentazione rifiuti fino alle speciali "isole di raccolta", in qualsiasi modo denominate, previste dal Comune o dall'Ente che provvede alla raccolta e, comunque, in casi diversi dalla lettera b);

Le indennità previste alle lettere b) e c) sono alternative fra di loro e cumulabili con l'eventuale indennità di cui alla lettera a).

Nell'Accordo è stato anche precisato che sarà cura della proprietà fornire al lavoratore incaricato mezzi idonei per provvedere al confezionamento ed alla movimentazione dei rifiuti, dotandolo degli indispensabili dispositivi di protezione individuale.

CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30
"Mentre in Italia e Spagna le quotazioni degli immobili scendono, a Londra e a Berlino, prezzi in forte crescita" (P. Saccò, *Avvenire* 31.10.13). C'è ancora qualcuno che pensa che questo non dipenda da noi?

Trent'anni di Assindatcolf, celebrazione alla Camera dei Deputati

In occasione del trentennale dalla costituzione di Assindatcolf, lo scorso 28 novembre si è svolto a Roma, con il patrocinio della Camera dei Deputati, il Convegno "Il lavoro domestico, una realtà sociale ed economica - Fenomeno di welfare familiare autogestito: problemi, soluzioni e sviluppo".

I lavori sono iniziati con il saluto del Presidente di Assindatcolf, Renzo Gardella, e del Segretario generale della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, e sono poi proseguiti con l'intervento di Luigi Enrico Golzio, Direttore Scuola Dottorato Fondazione Universitaria "Marco Biagi" e Professore dell'Università di Modena e Reggio Emilia. È seguita una tavola rotonda.

Nel corso del convegno sono state analizzate le condizioni di lavoro domestico e gli annessi problemi che affliggono molte famiglie, senza dimenticare che la maggioranza dei lavoratori coinvolti è rappresentata da donne o da migranti, spesso da "donne migranti"; nella consapevolezza che il lavoro sommerso è una realtà diffusissima e le regolarizzazioni attuate non sono riuscite a invertire il fenomeno.

Nell'economia del Paese il lavoro domestico sta diventando sempre più rilevante: il settore è in espansione e conta oltre 1.500.000 lavoratori e altrettanti datori di lavoro. In un Welfare che lo Stato non riesce più a garantire in un modo universale, si è, quindi, voluto evidenziare che l'assistenza a soggetti non autosufficienti, bambini e anziani, rende gravoso per le famiglie l'onere dell'autogestione.

PIÙ PROGRESSIVITÀ? ESPROPRIO SURRETTIZIO ASSICURATO...

Le multe? In base al reddito e alla cilindrata

In un articolo del 9.10.13, *La Stampa* segnala che "il Governo sta valutando se introdurre una proporzione fra il reddito (dichiarato) dei cittadini e le multe per le infrazioni stradali che i medesimi cittadini commettono, in particolare, quelle per eccesso di velocità". Nello stesso articolo si sottolinea, tuttavia, come un'ipotesi del genere rechi con sé il rischio che, in futuro, solo i contribuenti onesti saranno tenuti "a pagare vere multe per le infrazioni stradali, mentre chi evade il fisco sarà premiato con un super-sconto anche sulle sanzioni".

Problema, questo, che – secondo il sostenitore della proposta, il sottosegretario ai Trasporti D'Angelis – potrebbe essere risolto introducendo, come ulteriore parametro, quello della cilindrata del veicolo.

Nel precisare, da parte nostra, che il termine "multe" è usato qua impropriamente (retaggio di quando le sanzioni stradali costituivano in gran parte reati, e non infrazioni amministrative, com'è oggi), non possiamo poi non osservare che, oramai, ogni costo e ogni tassa o imposta si tende a legarle al reddito. Ma più progressività, sono espropriative (osservazione che, in tempi di Fisco incivile, si tende bellamente a pretermettere).

I bilanci 2012

Quel miliardo per i Consigli delle Regioni

di SERGIO RIZZO

Nelle Regioni il costo della politica ha raggiunto livelli inaccettabili, soprattutto in rapporto a compiti e responsabilità dei 1.117 consiglieri: senza alcun confronto con l'impegno richiesto ai parlamentari. Il calcolo complessivo della spesa dei Consigli nel 2012 è pari, secondo un'analisi de *lavoce.info*, a 985 milioni, somma paragonabile al costo annuale di Montecitorio.

da *Corriere della Sera*, 27.11.13

CINGUETTIO

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

www.confedilizia.it
(home page)

La virtù dello scritto

La Libertà della parola scritta aumenta la conoscenza nel modo più sublime, rimuove tutte le leggi dannose, limita l'ingiustizia compiuta da tutti i funzionari pubblici, ed è la difesa più sicura del Governo in uno Stato libero

Peter Forsskål

Roma del 21 novembre

linee guida che così possono riassumersi: 1°) i Comuni non possono non avere una fiscalità autonoma importante; 2°) questa fiscalità tradizionalmente e in tutti i Paesi del mondo ha ad oggetto la ricchezza immobiliare; 3°) le relative leggi devono rimanere ferme nel tempo e non possono essere soggette a provvedimenti emergenziali; 4°) le stesse leggi devono consentire ai Comuni margini di autonomia in modo che le diversificate realtà locali possano svolgere una propria politica fiscale e quindi anche con provvidenze a favore della "prima casa" parametrate alle condizioni personali; 5°) tenendo, peraltro, presente che l'azione dei Comuni oggi riguarda anche e molto la socialità e quindi i cittadini e non più solo i proprietari, onde al tributo sulla proprietà dovrebbe essere affiancata una imposta sui servizi applicabile anche agli inquilini.

prof. Gianni Marongiu
Università di Genova

Perfetti

Benjamin Franklin alla fine del 1789 scrisse che «in questo mondo non v'è nulla di sicuro tranne la morte e le tasse». Purtroppo, aveva ragione nel collegare due eventi tutt'altro che piacevoli. Avrebbe però potuto spingersi oltre, magari sottolineando che l'eccessiva fiscalità uccide la società civile deprimendo ogni spirito di iniziativa privata e, soprattutto, limitando le libertà individuali. Perché la libertà economica è la premessa della libertà politica. Dove la fiscalità è oppressiva c'è, più o meno mascherato, uno Stato dirigista.

L'Italia, ormai, non è più una democrazia liberale, ma un regime oppressivo fondato sulla dittatura del fisco. Un Moloch fiscale. E un Paese condannato a un lento e inesorabile deperimento: le sue riserve di vitalità si esauriscono man mano

che l'imposizione fiscale cresce. È inconcepibile che il cittadino debba lavorare, per mesi e mesi, al solo fine di pagare le tasse.

È immorale, poi, che il fisco debba accanirsi sulla proprietà immobiliare: le imposte sulla casa, indipendentemente dal peso della fiscalità, sono un passo verso la costruzione, di fatto, di uno Stato socialista nel quale la proprietà privata è demonizzata e punita. Non hanno senso i discorsi che, proprio in riferimento all'imposizione sulle proprietà immobiliari, si rifanno alla necessità di un'armonizzazione fiscale europea, proprio perché l'idea stessa di uniformare in maniera coatta le legislazioni fiscali dei Paesi dell'Eurozona è un abbaglio dirigitico che non tiene in nessun conto le caratteristiche storiche e strutturali delle diverse realtà nazionali e rischia di creare squilibri gravissimi.

Se non si corregge la rotta, in materia fiscale, attraverso una rivoluzione liberale e liberista, si rischia una deriva, anche sociale, dagli esiti imprevedibili. Diceva Maffeo Pantaleoni che qualsiasi «cretino» è capace di inventare nuove tasse, ma il problema di una sana economia e di una corretta gestione dei conti pubblici – si può aggiungere – non è riconducibile a quello di reperire fondi attraverso un sistema di gabelle medievali che rincorrono, senza colmarli, i buchi di bilancio. Il problema vero sta nel manico, in una classe politica che non è né liberale né tanto meno liberista. Una classe politica dove coloro che si occupano di gestione della politica economica non appartengono alla scuola – per usare ancora le parole di Pantaleoni – di coloro che l'economia la conoscono bensì a quella di coloro che l'economia non la conoscono.

prof. Francesco Perfetti
Ordinario di storia contemporanea - Luiss

Condominio e privacy

aziende sulle persone, i nomi, va adeguatamente tutelata. Potrebbe rivelare informazioni agli abitanti del palazzo. Si può utilizzare i dati anagrafici dei condomini: dati necessari per l'assemblea o per il controllo di loro per le recesive.

o utilizzare i dati riferiti alla ed eventuali ulteriori pagare le spese condominiali possono essere trattati siano correlati ad attività la guida è vietato, in fogli condominiali elettronico, nell'analisi vicino a nomi di condò-

mini o inquilini, delle annotazioni personali quali «single», «non verrà all'assemblea», «va in vacanza a giugno», «risponde sempre la segreteria» e così via. Nel caso si utilizzino dati riferibili a dei soggetti terzi (rispetto ai condomini), come ad esempio fornitori, professionisti che lavorano per il condominio, etc., occorrerà informarli sulle finalità e modalità del trattamento dei dati, nonché sui diritti loro riconosciuti dal Codice della privacy. L'assemblea può decidere di designare l'amministratore come «responsabile del trattamento» dei dati personali dei partecipanti al condominio (locatori, conduttori, usufruttuari, etc.), attribuendogli così uno specifico ruolo in materia di privacy.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 4.11.13

CONFEDILIZIA

Morosità incolpevole da definire

Da ieri in vigore la legge 124/2013 di conversione del dl Imu che tocca anche la morosità incolpevole e la graduazione prefettizia degli sfratti. Lo ricorda la Confedilizia, che in una circolare illustra la normativa e fornisce istruzioni, operative ed interpretative, alle Associazioni territoriali aderenti. 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 stessa 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 a contributo del Fondo, che avrà disponibilità di 20 milioni.

da ItaliaOggi, 31.10.13

DALLE RIVISTE...

**Controlli sugli impianti termici – Urbanistica “consensuale”
Vera service tax e ritorno dell'Irpef sui non locati
Responsabilità generale dell'amministratore di condomini
Phishing – Falsificazione delle opere d'arte**

“Il sistema giuridico dei controlli sugli impianti termici all'interno degli edifici”: è il titolo dello studio di Giulio Benedetti che compare su *Immobili & proprietà* (n. 11/13).

Su *Dossier condominio* (n. 137/13) interessante articolo di Rossana De Angelis e Giuseppe Rigotti sulla proprietà comune e l'amministrazione relativa nell'epoca romana, fino alla recente riforma del condominio.

Sul *Corriere tributario* (nn. 42 e 44/13), due importanti articoli del nostro Segretario Generale, Giorgio Spaziani Testa: l'uno, per una vera service tax (per un vero federalismo, quello competitivo); l'altro, sul ritorno dell'Irpef per gli immobili non locati (anche involontariamente).

Diversi articoli da segnalare, come al solito, sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 5/13), rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento sui problemi immobiliari. Da segnalare gli articoli di Aldo Carrato (Responsabilità penale omissiva dell'amministratore di condominio), Marilisa D'Amico (Il condominio tra riforma e “controriforma”), Vincenzo Nasini (Un condominio sempre più assemblea-centrico), Antonio Nucera (Riforma e fondo speciale per le opere straordinarie), Paolo Scalettaris (Condominio e case per vacanza).

Di urbanistica consensuale e negoziazione dei diritti edificatori si occupa Gaetana Marena sulla *Rivista del notariato* (n. 4/13). In particolare, l'Autrice approfondisce natura giuridica e profili problematici dei diritti edificatori.

Concludiamo con la *Rivista penale* (n. 9/13), ove Vincenzo Di Lembo tratta della disciplina del Phishing, e con *Giurisprudenza di merito* (n. 10/13), che pubblica uno studio di Pierluigi Cipolla sulla falsificazione delle opere d'arte.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

LIBRI

Antiche azioni

Un'imponente guida illustrata, con diecimila valutazioni di azioni, obbligazioni, polizze assicurative e documenti finanziari, esce a cura di Alex Witula: *Titoli azionari antichi*, VIII edizione, Portafoglio Storico ed. (pp. 336, con ill.). Va rilevata la praticità di consultazione, che permette di trovare ente emittente, provincia, anno, valore nominale, tirature e tipo dei titoli.

Il peso delle tasse

Le tasse dello Stato devono essere raccolte senza gravare troppo su alcuni, ma ognuno deve contribuire alle casse pubbliche secondo il proprio reddito

Peter Forsskål

CINGUETTIO www.confedilizia.it

Monti, era un buono: la sua cura (rendite catastali aumentate del 60 per cento) la voleva far durare solo sino al '14. Letta è più generoso: no, no, lui quella cura la vuole senza fine... inserimenti h. 16,30

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GENNAIO 2014**16 Gennaio 2014 - Giovedì****Imposte e contributi**

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

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Gennaio 2014 - Venerdì**Tosap e Cosap - Versamento**

Ultimo giorno per il pagamento in unica soluzione della tassa occupazione spazi e aree pubbliche (o della prima rata della stessa, se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,23 euro).

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

IMPOSTA DI REGISTRO

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 - GENNAIO 2014**10 Gennaio 2014 - Venerdì****Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf**

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e CassaColf per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2013.

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di la-

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

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

ENTI BILATERALI CONFEDILIZIA**Cassa portieri**

Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44251191 - 44254791
Fax 06.44251456
E-mail: caspo@cassaportieri.it
Sito: www.cassaportieri.it

Ebinprof

Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44239166 - 44251395
Fax 06.44252052
E-mail: info@ebinprof.it

Fondo Coasco

Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44250534 - 44299541
Fax 06.44249583
E-mail: fondocasco@fondocasco.it

ENTI BILATERALI ASSINDATCOLF**Cassa Colf**

Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85358034
Fax 06.8546647
E-mail: info@cassacolf.it

Fondo Colf

Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85354267
Fax 06.8546647
E-mail: fondocolf@libero.it

Ebincolf

Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85358048
Fax 06.8546647

APPUNTAMENTI

25ª edizione del MIPIM

A Cannes, dall'11 al 14 marzo 2014, si svolgerà il maggior evento, a livello europeo, dedicato al mercato immobiliare ed allo sviluppo territoriale. Investitori, architetti, imprese di costruzioni, sviluppatori immobiliari, catene alberghiere e operatori del settore logistico potranno partecipare alle molteplici conferenze, workshop organizzati per aree tematiche. Tutte le informazioni sono reperibili sul sito ufficiale della manifestazione:

www.mipim.com

IN G.U.

Permesso di soggiorno

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 6.11.'13, n. 260, il decreto 23.7.'13 del Ministero dell'Interno con il quale si sono fissate le nuove regole di sicurezza relative al permesso di soggiorno.

Anticorruzione

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 14.11.'13, n. 267, la delibera 2.10.'13, n. 74 della Commissione indipendente per la valutazione, la trasparenza e l'integrità delle Amministrazioni Pubbliche - Autorità nazionale anticorruzione, con la quale è stato posto il regolamento sugli obblighi di pubblicità e di trasparenza relativi all'attività e all'organizzazione dell'Autorità anzidetta.

Centrali nucleari e impianti del ciclo nucleare

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 14.11.'13, n. 267, la delibera 19.7.'13, n. 41 del Comitato interministeriale per la programmazione economica con la quale è stata effettuata la ripartizione dei contributi previsti per l'anno 2011 a favore dei siti che ospitano centrali nucleari ed impianti del ciclo del combustibile nucleare ai sensi dell'art. 4, comma 1-bis, d.l. n. 314/03, come convertito dalla l. n. 368/03 e successive modifiche e integrazioni.

Installazione luci

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 19.11.'13, n. 271, il decreto 6.11.'13 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, sulla regolamentazione dell'installazione delle luci di marcia diurna sui veicoli in circolazione.



GRAZIE

A TUTTI GLI AMICI
ACCORSI A ROMA

PER L'INCONTRO DEL 21 NOVEMBRE

PIENO SUCCESSO

64 giornali e Agenzie
ne hanno scritto

Trasmissioni RAI, RAI NEWS,
LA SETTE, CANALE 5

TANTI RAPPRESENTANTI DEL GOVERNO
E DEL PARLAMENTO

E – SOPRATTUTTO – TANTA, TANTA GENTE

**Chi non è venuto, per penitenza,
porti un nuovo socio
alla propria Associazione territoriale**

CINGUETTIO www.confedilizia.it

Il Governo si è inventato, contro ogni principio di diritto, la morosità incolpevole. Intanto, lo sfritto incolpevole (nel 99,99% dei casi) conta di colpirlo con maggiori imposte...

inserimenti h. 16,30

I guasti permanenti di una spesa pubblica ostaggio delle corporazioni

Lo statalismo è invadente, assistenziale e paternalista. Prevalgono la politicizzazione e la partitocrazia, con costi esorbitanti. Lo sperpero del pubblico denaro determina una fiscalità punitiva d'iniziativa, lavoro, risparmio e investimento. Si affermano potenti caste di politici, burocrati, baroni universitari, medici eccetera. Non manca la politicizzazione dichiarata d'alcuni magistrati, divisi in correnti ideologiche. Lo Stato e altri enti pubblici sono tendenzialmente perpetui e non falliscono per disfunzionalità e/o insolvenza. La scarsa efficienza pubblica (Paolo Emilio Cassandro, *Le gestioni erogatrici pubbliche*, Utet) risente pure di raccomandazioni, nepotismo, concorsi truccati e, in genere, di carenza meritocratica. L'adeguato premio al merito e la sanzione al demerito possono mancare. Abbondano le complicazioni, gli adempimenti e l'intrusione della burocrazia in tutte le sfere della vita (Ludwig von Mises). Più burocratica è un'organizzazione, maggiore è il rimpiazzo di lavoro utile con lavoro inutile (Milton Friedman). La soppressione dei molti enti inutili è più chimera che realtà.

Gianfranco Nibale

Con il lettore condivido diverse letture e qualche timore. Al suo scaffale, consiglio di aggiungere due libri: innanzi tutto, il fulminante libro *Potere*, di Lorenzo Infantino (Rubbettino) che dimostra "per tabulas" le aberranti conseguenze che si producono quando lo stato, anziché limitarsi a garantire il funzionamento dei rapporti sociali basati sullo scambio volontario, si mette in testa di intervenire direttamente, per imporre la propria visione, o ridurre quelli che considera i guasti dell'iniziativa privata o, ancora, per assicurare quelli che proclama "beni pubblici". Il risultato è ben sintetizzato dal lettore, che evidenzia i guasti di una mano pubblica alla mercé di ogni gruppo di pressione che invoca (e normalmente ottiene) vantaggi per sé, ai danni della collettività, contribuendo ad aumentare la spesa pubblica, innalzare il livello del carico fiscale, deprimere gli "animal spirits", imporre la mediocrità e la raccomandazione. È la strada sicura per la scomparsa dolce ma definitiva di una nazione e di un modello, come bene descrive Nial Ferguson (ecco il secondo consiglio di lettura) nel suo ultimo libro *Il grande declino - Come crollano le istituzioni e muoiono le economie* (Mondadori).



Salvatore Carrubba

Non sarebbe male che il nuovo "Zar" della spesa pubblica, Carlo Cottarelli, promuovesse un dibattito anche culturale sui guasti dello statalismo: se spending review deve essere, che si colga l'occasione per rimettere in discussione dalle radici la presenza dello Stato (e non solo) nell'economia e nella società, senza illudersi, e illudere, che una sforbiciata alle auto blu rimedi alle voragini, anche etiche, del bilancio pubblico; e sottolineando piuttosto i guasti permanenti che una spesa pubblica ostaggio delle corporazioni infligge all'idea stessa di democrazia e di politica: che finiscono col diventare, come in questi giorni molti immaginano a Genova, una colossale agenzia di collocamento.

GLIEL'HA FATTA PASSARE IL GOVERNO CON LE SUE LEGGI PERSECUTORIE

Anche se può, nessuno ha più voglia di acquistare una casa

DI MARCO BERTONCINI

Ipolitici si occupano, quasi tutti, di macroeconomia. Le stesse burocrazie ministeriali (per tacere dei responsabili dei cosiddetti poteri forti) sono assatanate dalle riflessioni su corposi dati planetari. Dimenticano e trascurano, così, la piccola economia, come se milioni di effetti prodotti da singole casalinghe di Voghera non provocassero risultati su scala nazionale, e addirittura continentale. Non si considera mai, per esempio, la fiducia. Non è elemento di macroeconomia. Eppure la crisi del comparto immobiliare è nata, anche ma forse soprattutto, dalla sfiducia, progressivamente diffusa, causata dalle vessazioni fiscali. I coniugi che, andando in pensione, si potevano proporre d'investire le liquidazioni in un appartamento da affittare per trarne reddito, sono rimasti sfiduciati dall'aumento delle rendite catastali, dall'incremento delle aliquote, dalle botte inflitte con l'Imu.

Ne è nato un esteso convincimento: non conviene più investire nel mattone, contrariamente a una tradizione più che secolare nella penisola. Chi replica asserendo trattarsi di un aumento medio pari a pochi euro il giorno, o un euro solo, o anche meno, non capisce che

quel che conta è la corrosione di un'immagine: quella della casa da affittare o, comunque, della casa come bene sicuro. Ne sono derivati l'aumento degli appartamenti che non trovano inquilini paganti, la stasi nelle compravendite, addirittura l'apparizione (non isolata, altro fenomeno microeconomico che da sé solo insegna) di cartelli «affittasi / vendesi» contemporaneamente. Essi significano il totale disinteresse del proprietario per il mantenimento del bene: se trova un conduttore, bene; altrimenti, è gradito un acquirente. Sfiducia palese, quindi. La crisi, alimentando comportamenti simili, si alimenta a sua volta.

Del tutto simile è la completa assenza di qualsiasi certezza nella legge. Ancora non si conosce il destino della seconda rata dell'Imu. Nel frattempo, mutano in continuazione gli adempimenti fiscali, per termini, proroghe, aliquote, imponibile, natura medesima dei tributi, ormai irricognoscibili se tasse o imposte. Ne deriva un sentimento corale nei contribuenti: la totale sfiducia. L'unica sensazione certa è di essere bastonati, sia attraverso i prelievi, sia con modi che rivelano esclusivamente il sadismo di chi predica le semplificazioni per attuare in concreto le complicazioni.

da ItaliaOggi, 25.11.'13

Numeri che parlano da soli

32 miliardi di euro annui = agevolazioni fiscali "in materia di impresa" (Commissione Ceriani)

36 miliardi di euro annui = trasferimenti pubblici alle imprese (Rapporto Giavazzi)

10 miliardi di euro annui = contributi alle imprese "eliminabili" (Rapporto Giavazzi)

500 milioni di euro annui = agevolazioni fiscali in favore di Siiq (Società di investimento immobiliare quotate), Siinq (Società di investimento immobiliare non quotate) e fondi immobiliari (Commissione Ceriani)

Attestato di prestazione energetica e nuovi contratti

La Sede centrale ha inviato una Circolare a tutte le Associazioni territoriali in seguito a ripetuti quesiti pervenuti alla stessa sede in ordine alla casistica di allegazione dell'attestato di prestazione energetica ai contratti, in particolare, di locazione.

La Circolare ricorda anzitutto come in tutte le comunicazioni inviate alle Associazioni, oltre che su Confedilizia notizie di settembre, la norma relativa alla nullità sia stata letteralmente riportata, compresa quindi la precisazione che la norma stessa si applica solo "ai nuovi contratti di locazione".

Si pone, comunque, il problema di cosa debba intendersi per "nuovi contratti di locazione". L'interpretazione dell'Ufficio legale confederale - riportata nella circolare inviata alle sedi locali - è che per nuovi contratti debbano intendersi quelli stipulati con un "nuovo locatario", così non ricomprendendosi negli stessi quelli che prorogano o, in particolare, rinnovano un contratto con il precedente conduttore, indipendentemente dalla forma adottata e quindi anche ove si stipuli un contratto formalmente nuovo sempre con lo stesso precedente conduttore.

L'interpretazione poggia, in modo particolare, sul riferimento "ad un nuovo locatario" di cui all'art. 6, comma 1, d.lgs. n. 192/05 come modificato dal d.l. n. 63/13, come convertito.

In conclusione, i contratti di locazione stipulati - a qualsiasi titolo e per qualsiasi ragione - con lo stesso, precedente conduttore possono essere liberamente conclusi e formalizzati, senza necessità di allegazione di alcun attestato energetico e senza alcun pericolo che gli stessi incorrano nella nullità di cui anzidetto.

La Circolare della Sede centrale ribadisce, infine, che i contratti stipulati con nuovi locatari incorrono nella previsione di nullità senza l'allegazione dell'attestato (Ape), che non può peraltro essere ancora rilasciato mancando i decreti attuativi previsti dalla normativa.

Al proposito costante è (ed è stato) l'impegno della Confedilizia per ottenere la (formalmente espressa, avanti il Parlamento, dal Sottosegretario Baretta già ai primi di agosto) "immediata" (!) cancellazione della norma.

PAROLE SANTE

Lupi: la proroga degli sfratti è uno strumento vecchio

Alla Camera, il Ministro Lupi, rispondendo ad un *question time* (interrogazione a risposta immediata) presentato da alcuni deputati del Gruppo parlamentare di Sinistra Ecologia Libertà, prima firmataria l'on. Piazzoni, ha così dichiarato: "Non si affronta un'emergenza come questa con uno strumento vecchio pensando di scaricare il problema su un anello della catena. La proroga degli sfratti non è la soluzione del problema, noi dobbiamo intervenire socialmente con risorse vere per dare una mano a chi non può pagare l'affitto, dobbiamo altrettanto incentivare e garantire il diritto alla proprietà e chiedere ai privati che rendano immediatamente, con forme di garanzia, disponibili alloggi sfitti che rispondano a questa emergenza".

CONEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi
colf e portieriRassegna tematica di giurisprudenza
locatizia e condominialeAggiornamento continuo
sulle decisioni rilevanti
degli organi giudiziariRiscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

CONSULTA LA MAPPA DEL SITO
e ne scoprirai tutti i preziosi contenutiSU INTERNET
www.confedilizia.itPER NON
PERDERE
TEMPOOgni cosa al suo posto,
un posto per ogni cosa

FISCO: SFORZA FOGLIANI, "PERSEGUITA CHI INVESTE RISPARMI NELLA CASA"

PALERMO (ITALPRESS) - "Le tasse devono essere facilmente pagabili, invece qua si riesce a rendere gravosa la tassazione, con scadenze variegate, e' un perseguire dei poveretti che hanno investito i risparmi nella casa". Lo ha detto Corrado **Sforza Fogliani**, presidente di **Confedilizia**, a "La Telefonata di Belpietro", su Canale 5, parlando della tassazione sulla casa. "Credo che la seconda rata **imu** non verra' pagata - ha proseguito **Sforza Fogliani** -, ma se si dovesse pagare alla vigilia di Natale sarebbe incredibile e assurdo". (ITALPRESS). sat/red

IL PUNTO SU ...

Vizi dell'immobile promesso in vendita e consegna anticipata del bene

Con riferimento all'ipotesi in cui il contratto preliminare di compravendita di bene immobile preveda la consegna del bene in via anticipata rispetto al momento della stipulazione del contratto definitivo di compravendita, si pone il problema della individuazione della data di decorrenza del termine per la denuncia degli eventuali vizi del bene da parte dell'acquirente.

Al riguardo una recente sentenza della Cassazione (la n. 15098 del 17.6.'13) ha affermato che, in tema di contratto preliminare, la consegna dell'immobile oggetto dell'accordo, ancorché effettuata prima della stipula del definitivo, non determina la decorrenza del termine di decadenza per opporre al promittente venditore i vizi da cui sia affetto il bene né comunque del termine di prescrizione, perché l'onere della tempestiva denuncia presuppone che sia avvenuto il trasferimento del diritto al promissario acquirente.

E' vero che in presenza di vizi della cosa il promissario acquirente può agire per la risoluzione del preliminare perché l'obbligo assunto dal promittente venditore è quello di trasferire l'immobile esente da vizi che lo rendano inidoneo all'uso o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; tuttavia il promissario acquirente che voglia, invece, stipulare il contratto ben può, a fronte del rifiuto del venditore a stipulare, optare per l'adempimento in forma specifica del preliminare ex art. 2952 c.c. agendo contemporaneamente con l'azione *quantum minoris* per la diminuzione del corrispettivo, senza che a detta facoltà possa essere opposta la decadenza o la prescrizione perché la decadenza e la prescrizione della garanzia presuppongono il perfezionamento della vendita.

Paolo Scalettaris

Abolito il divieto di uso delle sigarette elettroniche

Il divieto di uso delle sigarette elettroniche nei locali chiusi ad eccezione di quelli privati non aperti ad utenti o al pubblico e di quelli riservati ai fumatori e come tali contrassegnati, è durato pochi mesi.

Infatti, introdotto ad agosto di quest'anno dalla legge di conversione del d.l. n. 76/'13, tale divieto è stato successivamente eliminato dalla legge n. 128/'13, in vigore dal 12.11.'13, che ha convertito il d.l. n. 104/2013 (noto anche come decreto Istruzione).

Beni Stabili e Gabetti, partnership per gestire i crediti in sofferenza

Beni Stabili (una delle due Siiq italiane; l'altra appartiene al mondo cooperativo) e Gabetti hanno intrecciato una partnership per gestire i crediti in sofferenza di qualsiasi tipo e con qualsiasi grado di criticità. A fornire lo spunto per la collaborazione l'aumento continuo delle vendite giudiziarie.

IMU prima casa e Europa

Guarino all'Hyde Park Corner di Confedilizia

"Superando il limite del 3 per cento del rapporto deficit/pil potremmo abolire l'IMU sulla prima casa o la tassa che lo sostituirà". Lo ha dichiarato - a Marco Valerio Lo Prete (che ne ha scritto - mirabilmente - sul Foglio del 25 novembre) - Giuseppe Guarino, giurista classe 1922, avvocato tra i più noti in Italia, già ministro delle Finanze nonché dell'Industria ed anche delle Partecipazioni statali, cattedratico insigne (suoi allievi Napolitano e Draghi).

Lo Prete, nello stesso articolo, scrive: "Guarino, due giorni fa, contravvenendo alle sue abitudini e alla riservatezza che si è imposto dalla metà degli anni 90, ha preso parte a una sorta di Hyde Park Corner organizzato dalla storica associazione dei proprietari d'immobili e degli investitori del settore, Confedilizia, contro la trasformazione della Service tax in una patrimoniale occulta".

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall' 1/1/2014 al 31/12/2014 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	1.049,45
PORTIERI LETT. A2	1.049,45
PORTIERI LETT. A3	1.150,04
PORTIERI LETT. A4	1.150,04
PORTIERI LETT. A5	1.049,45
PORTIERI LETT. A6	1.099,67
PORTIERI LETT. A7	1.099,67
PORTIERI LETT. A8	1.151,87
PORTIERI LETT. A9	1.151,87
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.285,22
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.221,88
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.219,77
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.135,66
LAVASCALE LETT. B5	1.069,82
Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire.	
LAVORATORI LETT. D1	1.218,21
LAVORATORI LETT. D2, D3, D4	1.217,09
Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.	
Retribuzione conglobata in vigore dall' 1/1/2014 al 31/12/2014 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.891,81
IMPIEGATI LETT. C2	1.734,84
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.519,43
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.279,72
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	1.091,82

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2014

Domeniche

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

GENNAIO	5	12	19	26	
FEBBRAIO	2	9	16	23	
MARZO	2	9	16	23	30
APRILE	6	13	20	27	
MAGGIO	4	11	18	25	
GIUGNO	1	8	15	22	29

Festività nazionali ed infrasettimanali

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

GENNAIO	1	6
FEBBRAIO		
MARZO	*19	
APRILE	21	25
MAGGIO	1	
GIUGNO	*1	2 *22 *29

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

Versamenti contributivi dall' 1/4/2008

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

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

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

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

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

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

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

Minimali giornalieri dall' 1/1/2013

PORTIERI	47,07
LAVASCALE	47,07

Minimale orario

LAVASCALE	7,06
-----------	------

DIRITTO & ROVESCIO

A Milano, da qualche tempo, i cinesi stanno conquistando bar e ristoranti dove si sono convertiti in massa alla più richiesta cucina giapponese, preparata, tra l'altro, come si deve. In pieno centro sono sorti come funghi dei ristoranti puliti, gradevolissimi, rapidi nel servizio, con cucina ad libitum e che, al pranzo, praticano un prezzo onnicomprensivo sui 10 euro. È la legge della concorrenza che colpisce tutti. Ho parlato con un giovane e preparato gestore cinese che mi ha detto che, se vuole tenere la qualità, con quei prezzi, sopravvive appena. Se alza i prezzi o se diminuisce la qualità, la clientela, come è arrivata, se ne va immediatamente. Ecco perché, in pochi mesi, ben tre suoi sveltiti ragazzi che parlucchiavano italiano, se ne sono tornati in Cina: «Non vedevano più un futuro, qui in Italia».

da ItaliaOggi, 20.11.'13

CORBEILLE

Criminalità informatica

“Il lato oscuro di Internet”. È il titolo di un articolo di ItaliaOggi del 4.11.'13, nel quale si dà conto di una ricerca realizzata dall'Associazione italiana sulla sicurezza informatica da cui risulta che, nel 2012, i reati via web sono “triplicati” rispetto all'anno precedente e che, sempre nel 2012, “più della metà delle grandi imprese ha subito un attacco informatico”.

I grattacieli più alti del mondo

Un articolo del Corriere della Sera del 5.11.'13 tratta dei grattacieli nel mondo, segnalando come gli Stati Uniti, entro il 2020, saranno “definitivamente fuori dalla «top ten»” dei Paesi con gli edifici più alti, superati, in questa speciale classifica, da Paesi come, ad esempio, l'Arabia Saudita, dove nel 2018 terminerà la costruzione della Kingdom Tower: 156 piani e più di mille metri d'altezza.

Dichiarazione dei redditi

Sulla base dei dati forniti dal Dipartimento delle Finanze, Basiglio, in provincia di Milano, risulta il Comune con il reddito imponibile medio dei suoi abitanti più alto; Valsolda, in provincia di Como, quello con il più basso. La notizia è riportata in un articolo de la Repubblica del 14.11.'13, intitolato, non a caso, “Fisco, in Lombardia il paese più ricco e il più povero”.

Una casa oggi,
debito e spese

■ ■ ■ In Italia essere proprietari di casa è un reato. Tra imposte e balzelli vari è una vera vessazione ed i luminari delle tasse dicono che la casa fa reddito. Io dico che la casa fa debito e spese.

**Mario Mazza,
Bondeno (Ferrara)**

da QN, 16.11.'13

Perché pagare l'Imu

Abito in affitto e pago 700 euro al mese. Sono proprietaria insieme ai miei due fratelli di un vecchio appartamento lasciato in eredità dai miei genitori. Nell'appartamento risiede uno dei miei fratelli al quale è stato concesso in comodato d'uso gratuito in quanto disoccupato e nullatenente. D'altro canto, potrebbero risiedere in un'unica casa tre nuclei familiari diversi? A questo punto non capisco perché sono tenuta a pagare l'Imu come se fossi proprietaria di una seconda casa, visto che non ne possiedo nemmeno una.

Mariantonietta

da 24Ore, 14.11.'13

BELLITALIA

“Il giudice si scorda l'avvocato: processo nullo”

“Magistrato va a sentenza prima di sentire l'imputato e i suoi legali. Ora si ricomincia, e sono passati tre anni”.

(Libero 14.11.'13)

Presidenza del Consiglio e spese di restauro

Per il restauro, avvenuto lo scorso agosto, delle sedie presenti nello studio del Presidente del Consiglio “sono stati spesi 25.982,95 euro”.

(Libero 13.11.'13)

Truffe alle assicurazioni

“Falsi incidenti nel Napoletano: 401 indagati per 1.237 sinistri”.

(Libertà 9.11.'13)

DIRITTO & ROVESCIO

Il governo Letta avrebbe dovuto togliere il piede dall'acceleratore della spremuta fiscale degli italiani. Ma non l'ha fatto. Anzi, ha inventato nuovi tributi e reso più invasivi quelli esistenti. Di diminuire le tasse era il proposito (non mantenuto) anche del precedente governo Monti e, sempre non mantenuto, pure dell'ancora precedente governo Berlusconi. Se si guarda il trend dell'indebitamento pubblico (che avrebbe dovuto declinare grazie all'apporto delle maggiori tasse) esso è continuato invece ad aumentare perché le spese sono cresciute più delle entrate. Non si riesce a capire come mai il governo non si renda conto che, proseguendo così, fra poco, provocherà una rivoluzione fiscale incontrollabile. Un acconto lo ha già fornito, in Francia, la Bretagna, che insorta trasversalmente contro Hollande, l'ha costretto a rimangiarsi un nuovo tributo.

da ItaliaOggi, 27.11.'13

I chiarimenti dell'Agenzia delle entrate sulla registrazione di contratto con allegato l'APE

Con la risoluzione n. 85 del 22.11.'13 l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti sul trattamento fiscale dell'Attestato di prestazione energetica (Ape) al momento della registrazione dei contratti di locazione, specificando che non è dovuta né l'imposta di bollo né l'imposta di registro sull'Ape, che – ricorda l'Agenzia – dal 2013 va allegato obbligatoriamente agli atti di trasferimento a titolo gratuito e ai contratti di vendita e di locazione di immobili.

Nel merito, con la risoluzione anzidetta si chiarisce appunto che l'attestato di prestazione energetica, allegato in originale o in copia semplice, non è soggetto a imposta di bollo, eccetto il caso in cui si tratti di una copia con dichiarazione di conformità all'originale rilasciata da un pubblico ufficiale. In questo caso si applica il bollo nella misura di 16 euro per ogni foglio (composto da 4 facciate oppure da 100 righe). L'imposta di registro, infine, non è mai dovuta, tranne nel caso in cui, dopo aver registrato il contratto di locazione, il contribuente decida di registrare l'Ape, per esempio, per dare data certa allo stesso. In questa ipotesi è dovuta l'imposta fissa di registro, pari a 168 euro.

L'Agenzia, infine, specifica che anche in presenza di Ape, i soggetti tenuti alla registrazione del contratto di locazione possono scegliere se procedere alla registrazione in formato cartaceo presso un ufficio dell'Agenzia, oppure telematicamente tramite le applicazioni disponibili sul sito delle Entrate, Locazioni web, Siria e Iris. In questo caso, però, poiché non è previsto l'invio di allegati, il contribuente potrà presentare l'allegato in un momento successivo presso un ufficio dell'Agenzia, insieme all'attestazione di avvenuta registrazione del contratto in via telematica, senza essere tenuto alla corrispondenza dell'imposta di registro.

E' solo il caso di rilevare che l'Agenzia delle entrate nulla dice (e non è poco!) circa il problema della mancanza dei decreti attuativi necessari alla redazione dell'Ape (su cui si veda *Cn sett.* '13).

Il testo della risoluzione è scaricabile dal sito confederale all'indirizzo www.confedilizia.it.

TECNOBorsa

Ancora debole il mercato immobiliare

Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate hanno presentato i risultati del sondaggio congiunturale delle abitazioni in Italia.

Nel terzo trimestre 2013 sono proseguiti, ma si sono attenuati, i segnali di debolezza del mercato immobiliare. Alla minore diffusione dei giudizi di diminuzione dei prezzi si è associato un rialzo del numero dei nuovi incarichi a vendere.

La quota di agenzie che hanno segnalato un calo dei canoni di locazione è diminuita. Le attese degli agenti sulle tendenze a breve termine, pur restando improntate al pessimismo, hanno segnato un recupero sia per il mercato nazionale sia per quello di riferimento, in dipendenza ad aspettative più favorevoli per i nuovi incarichi a vendere e a prospettive di ribasso dei prezzi meno pronunciate. Sono, infine, tornate positive le valutazioni sugli andamenti del mercato nazionale nel medio periodo.

CONFRONTO EUROPEO

In Italia il fisco più caro per i fabbricati

da Casa24Plus, 14.11.'13

CINGUETTIO www.confedilizia.it

Prima, fanno crescere con le tasse gli affitti, che comunque ai locatori non rendono più niente. Poi gridano che la gente non ce la fa più a pagare l'affitto.

Ottantamila euro di Imu: si smantella il capannone per non intaccare i risparmi

Un imprenditore del pisano ha smantellato un capannone di sua proprietà, in disuso da oltre un lustro a causa della crisi, per evitare di pagare 80 mila euro di Imu. Una decisione estrema, maturata nell'incertezza delle previsioni normative, utile per lo meno sia a fronteggiare il momento economico difficile sia ad evitare d'intaccare ulteriormente i risparmi per pagare i tributi.

GLOSSARIO

Reddito di cittadinanza o reddito di base

Assegno periodico «perpetuo» erogato senza condizioni, in forma automatica e non rimborsabile

Reddito di partecipazione

Assegno periodico a tutti coloro che partecipano al mercato del lavoro o che svolgono lavoro di cura a favore di familiari, oppure che sono impegnati in attività formative

Reddito minimo garantito

Assegno periodico a chi si trova in una situazione economica disagiata, al di sotto di soglie minime di reddito/patrimonio predefinite. È condizionato alla disponibilità al lavoro o a percorsi di integrazione

Imposta negativa sul reddito o credito d'imposta

Sussidio monetario erogato a tutti gli «incapienti», ossia coloro che hanno un reddito inferiore al reddito «soglia», oltre il quale si è tenuti a versare l'imposta personale sul reddito

Salario minimo

Soglia minima di retribuzione, fissata per legge, che tutti i datori di lavoro sono tenuti a garantire per qualunque tipo di contratto

da: la Lettura, Corsera, 25.11.'13

Un taglio ai tempi per collocare un immobile

La crisi economica e la tassazione asfissiante affossano il mercato immobiliare.

Dagli Usa arriva l'*home staging*, l'arte di preparare la casa in modo adeguato prima di una vendita. Una pratica che, con un investimento dell'uno/due per cento del valore dell'immobile, aiuta i proprietari ad accorciare i tempi per collocare l'immobile.

Gli operatori sostengono che l'ausilio di un *home stager* consente di minimizzare i difetti e potenziare i pregi dell'immobile rendendolo appetibile sul mercato. Con questa tecnica, secondo l'Associazione Staged Homes (www.stagedhomes.it), si riduce di circa 1/4 il tempo necessario per trovare un acquirente o un conduttore.

INCONTRO A ROMA

LA VOCE DI UNA SOCIA

In qualità di socia di Assoedilizia e operatrice nel settore immobiliare ritengo fondamentale esporre per un settore allo stremo alcune proposte operative urgentissime.

Debbo chiarire che gli innalzamenti delle aliquote, le patrimoniali IMU e le rigidità delle normative portano diritto alla diminuzione del gettito d'imposta (come da curva di Laffer ossia quando il prelievo raggiunge un certo limite il gettito diminuisce).

L'immobiliare è ora stretto in una morsa di deflazione degli utili e di inflazione degli oneri fiscali, manutentivi con lunghi periodi di sfitto per mancanza letterale di richiesta.

Pertanto, per impedire che il gettito tracolli alcune misure fondamentali:

1) **Fondamentale il mantenimento e l'allargamento della cedolare** a società/imprese e ai contratti commerciali, in senso biunivoco.

Se abolita, le conseguenze saranno pressione fiscale insostenibile, con fallimenti e svalutazioni, buona parte del patrimonio immobiliare in vendita, con conseguenze sul sistema bancario forse addirittura insostenibili.

2) **Revisione della morosità incolpevole.** Provvedimento addirittura letale e, a mio parere, incostituzionale.

Di fatto essa si costituisce come esproprio, ma più grave, in cui il proprietario mantiene il dovere delle imposte, degli oneri manutentivi, patrimoniali, tasse locali, condominio, senza il diritto al pagamento.

Le conseguenze saranno gravissime: svalutazione del valore degli immobili, aumento della violenza, fallimenti dei condomini e conseguenze sul sistema bancario di tenuta.

Alterare le aliquote, introdurre patrimoniali larvate, modificare istituti di diritto secolare può portare ad un effetto domino gravissimo.

Se si vuole maggiore gettito, occorre abbassare le aliquote, non alzarle e attirare così investimenti.

3) **Riforme sulle norme delle locazioni commerciali**, che risalgono al 1978, norme come fossili di un passato dirigista in un mondo liberalizzato. Urgente incidere sulla libertà di durata dei contratti, sulla abolizione dell'istituto delle 18 mensilità per la perdita dell'avviamento commerciale in un contesto commerciale trasformato in base a principi di concorrenza e temporaneità. Abolire l'obbligo del locatore di assumere come prosecutore del contratto soggetti

scelti dal conduttore ed immessi in proprietà privata senza alcuna riferimento commerciale, ma con l'obbligo di assumersi ogni rischio economico per altri. Oggi pericolo mortale, con passaggi di licenze, queste sì liberissime, in un carosello ormai di schema Ponzi vuoto di ogni contenuto.

Tali norme bloccano il naturale corso deflazionistico delle locazioni e inducono fallimenti e sfratti, con ulteriore perdita di gettito.

4) **Ripristino della deduzione del 15% forfettario per manutentivi**, per evitare di far pagare imposte anche sulle spese.

5) **Semplificazione radicale delle modalità di gestione e di rapporti con la P.A.** sempre più

complesse, dannose e autoreferenziali. A titolo di esempio nel 2013 il Comune di Milano, per accedere all'IMU agevolata per immobili locati, ha preteso l'inoltro di documentazione imponente ed inutile, perché già posseduta dagli uffici, paralizzando per settimana l'attività lavorativa degli uffici privati in un momento quanto mai delicato.

A conclusione, desidero ribadire a gran voce che la situazione dell'immobiliare è agli ultimi e, data l'interconnessione con il sistema bancario, se non si procederà rapidamente ad una riduzione drastica delle aliquote, a riforme e sburocratizzazione, sarà davvero una brutta fine.

Carla Limido

LOTTA CONTINUA

Lettera all'on. Cimmino di Scelta Civica...

Ci consenta di esprimere l'opinione della nostra Confederazione a proposito della Sua dichiarazione alla stampa di oggi.

Se l'Ansa ha ben riferito il Suo pensiero ("rivedendo canoni di locazione stipulati ante crisi ed ora insostenibili"), vogliamo assicurarLa - com'è nella generale nostra esperienza - che, se il conduttore ha sempre corrisposto il canone e si trova ora in una situazione difficile, nessun proprietario se lo lascia scappare e raggiunge facilmente un accordo al ribasso per il canone.

Questo in via di fatto (che è poi, comunque, la cosa più importante), ma in via di diritto è inaccettabile il concetto dirigista di "rivedere i canoni" per atto d'imperio. Oltretutto in un settore per il quale il sen. Monti chiedeva una "liberalizzazione accelerata" dalle colonne del *Corriere* già quindici anni fa. E autoritarismo e liberalizzazioni non possono convivere...

Piuttosto, è quanto suggeriva Monti che bisogna portare avanti: molto sfitto è dovuto proprio alla lunghezza di legge dei contratti (8 per l'abitativo, 12 e 19 per l'uso diverso), in relazione alle quali i proprietari non possono all'evidenza stipulare canoni ridotti per venire incontro alle esigenze dei conduttori in questo momento di crisi.

Dott.ssa
Alessandra Egidi

...e al Sindaco di Montecreto (Modena)

Maurizio Cadegiani, Sindaco di Montecreto, critica sul *Resto del Carlino* del 12 novembre il contenuto della mia partecipazione alla trasmissione televisiva «La Telefonata» di Maurizio Belpietro. S'inerpica così in una scalata nella quale i concorrenti sono altri (i Comuni rispetto allo Stato), anche se le vittime dello scontro finiscono per essere sempre i proprietari di immobili.

Quanto agli sprechi (il riferimento è - come gli ascoltatori sanno a memoria - ai grossi Comuni, non ai piccoli, che vivono in gran parte - si riconosce - di sacrifici e, in particolare, di volontariato), il Sindaco stesso spiega bene che l'attuale sistema, basato per il 40% sui trasferimenti dello Stato, non funziona. Ma perché, allora, i Comuni (piccoli, in ispecie, e quantomeno) non si battono per ottenere la service-tax, che darebbe ingresso nel nostro ordinamento al vero federalismo, quello competitivo? Ridurrebbe le spese inutili e farebbe sì che i cittadini potessero scegliere i Comuni coi migliori servizi e ai prezzi più bassi. I Comuni grossi (e l'Anzi, salvo errore) non lo vogliono per questo. Ma i piccoli Comuni come quello di Montecreto, cosa fanno?

Avv.
Corrado Sforza Fogliani

CONDOMINIO IN PILLOLE

Unità immobiliare in proprietà indivisa

Nel caso un'unità immobiliare appartenga a più proprietari in proprietà indivisa, all'assemblea condominiale partecipa un solo rappresentante. I comproprietari lo designano a maggioranza, secondo il valore delle quote, in applicazione dell'art. 1106 cod. civ.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Spese di registrazione

L'art. 8 della legge n. 392 del 1978 (equo canone) impone la ripartizione delle spese di registrazione, relative al contratto di locazione, in parti uguali fra conduttore e locatore. Fanno eccezione (art. 57, settimo comma, del dpr n. 131 del 1986) i contratti in cui è parte lo Stato, per i quali obbligata è solo l'altra parte contraente.

SEGNALAZIONI

Giuseppe Allegri, Roberto Ciccarelli, *Il quinto Stato*, Ponte alle Grazie ed., pp. 258

Il futuro visto attraverso il lavoro indipendente di precari, autonomi, liberi professionisti ("una nuova composizione sociale"), sia italiani sia di origine straniera, i quali stanno costruendo una nuova società.

Alberto Indelicato, *Apologhi e piccoli plaghi*, il canneto ed., pp. 162. Brevissimi racconti e apologhi, conditi di una forte dose ironica, scritti col gusto della parodia rispetto a illustri scrittori, da Manzoni a Pirandello, da Cervantes a Platone, da Kafka a Gide, tutti gustosamente riecheggianti.

Elia Grande, *Come il raggio rispetto alla luce*, pref. di Antonio Livi, D'Ettoris ed., pp. 136

Riflessioni su due opere (*Essere finito* ed *Essere eterno*) della filosofa Edith Stein, canonizzata da Giovanni Paolo II e proclamata patrona d'Europa.

Kenneth Minogue, *La mente liberale*, liberilibri ed., pp. XXXIV + 286

Una rigorosa polemica contro una peculiare forma di liberalismo progressista, in America definito "liberal", che ha di fatto limitato la libertà a favore di una sempre più marcata dipendenza dal governo.

Luigia Bacarini, *La farmacia del Torre a Romans d'Isonzo*, Leg ed., pp. 124 con ill. nel testo

Dal 1813, due secoli di attività farmaceutica, tracciati dopo ampi scavi d'archivio che fanno del testo un bell'esempio di storia della scienza.

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

TUTTO CONDOMINIO

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Anche l'avvocato può amministrare il condominio

Può un avvocato ricoprire l'incarico di amministratore di condominio? La nuova disciplina della professione forense (legge 247/12) ha innovato le regole sulle incompatibilità (art. 18), disponendo che la professione di avvocato sia incompatibile «con qualsiasi altra attività di lavoro autonomo svolta continuativamente o professionalmente».

Sulla base della nuova normativa, il Consiglio nazionale forense (Cnf) ha però affermato (con il parere del 20/2/2013 dalla Commissione consultiva) la compatibilità dell'attività di amministratore di condominio con la professione di avvocato. Il parere del Cnf è sul sito Internet confedilizia.it.

«L'attività di amministratore di condominio - rileva il Cnf - si riduce all'esercizio di un mandato con rappresentanza conferito da persone fisiche, in nome e per conto delle quali egli agisce, e l'esecuzione di mandati è uno dei possibili modi di svolgimento della professione forense sicché la circostanza che essa sia svolta con continuità non aggiunge né toglie nulla alla sua legittimità di fondo quale espressione dell'esercizio della professione». Quanto alla «professionalità» dell'attività, nemmeno la riforma del condominio - si legge nel parere - ha innovato la figura dell'amministratore «perché se ne ha ampliato poteri e responsabilità, non ha trasformato l'esercizio dell'attività in professione vera e propria, o quanto meno in professione regolamentata». «D'altra parte - conclude il Cnf -, anche quando il riferimento allo svolgimento professionale dovesse intendersi come allusione ad un modo di esercizio di un'attività che richiede competenze, qualificazione e rappresentante fonte reddituale, la riconducibilità dell'attività all'area del mandato e di quest'ultimo a un modo di esercizio della professione forense, finisce per riferire a quest'ultima il requisito».

*Presidente di Confedilizia

Amministratore revocato e nuova nomina da parte dell'assemblea

Su queste colonne già abbiamo trattato della revoca dell'amministratore da parte dell'Autorità giudiziaria, chiarendo, in particolare, come il giudice non possa, nel revocare il vecchio amministratore, provvedere contestualmente alla nomina del nuovo, trattandosi di un atto rimesso, anzitutto, alla volontà assembleare (cfr. *Cn ott.* 113).

Ciò posto, ci domandiamo ora se l'amministratore revocato giudizialmente possa essere nuovamente nominato da parte dell'assemblea. Al riguardo, prima che intervenisse la riforma, il codice non dava alcuna indicazione, sicché le posizioni tra gli interpreti erano discordanti. Ora, al contrario, la nuova formulazione dell'art. 1129 c.c. si occupa espressamente della questione prevedendo, al tredicesimo comma, che in caso di revoca da parte dell'Autorità giudiziaria, i condòmini non possano «nominare nuovamente l'amministratore revocato».

Precisato che il tenore letterale della norma (che tra l'altro, conferma indirettamente, la tesi - sopra esposta - che a provvedere alla nomina del nuovo amministratore debba essere l'assemblea, e non il giudice nella revoca) porta a ritenere che il divieto ivi previsto si applichi solo al condominio gestito dall'amministratore revocato e non si estenda quindi ad altri condomini, non può non sottolinearsi come la disposizione in questione risulti senz'altro opportuna e condivisibile. Grazie ad essa, infatti, il legislatore dà rilievo al sindacato riservato dalla legge all'Autorità giudiziaria in materia di revoca; sindacato che altrimenti perderebbe di significato laddove l'amministratore, cessato dalla carica su decisione del Giudice, venisse nuovamente nominato alla prima assemblea utile, perché espressione, ad esempio, di maggioranze precostituite legate alla particolare composizione del condominio.

Approvazione della proposta di mediazione

Come si ricorderà, sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* abbiamo trattato della mediazione obbligatoria per le controversie in materia di condominio. Nell'occasione ci siamo soffermati, in particolare, sui rapporti tra il d.lgs. n. 28/10 e l'art. 71-*quater* disp. att. c.c.; norma introdotta dalla legge di riforma dell'istituto condominiale. In questo contesto evidenziavamo, fra l'altro, come tale disposizione, al suo quinto comma, preveda che la proposta di mediazione debba «essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice» civile, e che, nel caso in cui tale maggioranza non venga raggiunta, «la proposta si deve intendere rifiutata».

Ciò posto, interessa in questa sede chiarire se alla predetta maggioranza si debba far riferimento in ogni caso (cioè quale che sia la controversia condominiale oggetto di mediazione) oppure no.

Nonostante la formulazione letterale della norma non sembri lasciare spazio ad eccezioni di sorta, ove - deve ritenersi - dall'appro-

vazione della proposta conciliativa derivi la limitazione dei diritti dei condòmini sulle parti comuni, tale approvazione non può avvenire se non con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio. Nell'interpretare la norma in questione infatti, si deve necessariamente tener conto dei principi che regolano la materia condominiale; principi che - come precisato più volte dalla giurisprudenza - non consentono all'assemblea, con delibere assunte a maggioranza, di incidere sui diritti dei condòmini sui beni condominiali.

Basti ricordare, in questo senso, la pronuncia della Cassazione n. 4258 del 24.2.'06 che, con riguardo all'ipotesi di deliberazioni che autorizzino l'amministratore a concludere transazioni, ha precisato che tali transazioni, ove vadano a porre limitazioni alle facoltà dei condòmini sulle cose comuni, presuppongono inevitabilmente il consenso della totalità della compagine condominiale. E ricordiamo pure la più recente - sempre in tema di accordi extragiudiziali -

pronuncia della Suprema Corte n. 25608 del 30.11.'11, secondo la quale la transazione che comporta che il condominio rinunci a servitù o acconsenta alla modifica delle stesse «richiede il consenso unanime dei condòmini» e non può essere, quindi, «approvata a maggioranza dall'assemblea».

Insomma, il panorama è tale che ipotizzare una soluzione diversa da quella che qua si prospetta - e, in particolare, che il legislatore, introducendo l'art. 71-*quater* disp. att. c.c., abbia voluto consentire alla maggioranza dei condòmini di disporre delle facoltà dominicali dell'intera compagine condominiale - non sembra davvero possibile.

Nel senso di ritenere necessario il consenso totalitario per approvare una proposta di mediazione avente ad oggetto i diritti dei condòmini sulle parti comuni si sono espressi anche i primi commentatori (cfr. A. Celeste, *Il contenzioso, in La Riforma del condominio - Guida per gli amministratori e condòmini*, ed. Il Sole 24Ore, 95, n. 6/13).

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



TUTTO CONDOMINIO

Chi può partecipare all'assemblea condominiale

■ L'art. 65 delle disp. att. del codice civile, con la riforma del condominio, ha introdotto alcune significative novità, a valere dal 18 giugno scorso; ogni condòmino può intervenire all'assemblea, in proprio o tramite un delegato (ma, prima novità, munito di delega scritta). All'amministratore non possono più, dopo la riforma, essere conferite deleghe.

Quando i condòmini sono più di venti, in forza di specifica limitazione introdotta dalla riforma, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e dei millesimi. Può nascere un problema quando vi sia un condòmino che, da solo, abbia un quinto (o più) dei millesimi, situazione tutt'altro che infrequente, in quanto non potrebbe dare delega ad altro condòmino (che

supererebbe il limite del quinto) e, come detto, neppure all'amministratore; potrebbe allora solo partecipare personalmente o dando delega a persona di sua fiducia (ma che non sia condòmino).

Quando vi sono comproprietari di un'unità immobiliare, questi hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dalla loro maggioranza interna secondo le quote (art. 1106 cod. civ.) e, in caso di disaccordo tra loro, non si può più procedere all'estrazione di chi deve partecipare da parte del presidente dell'assemblea condominiale. Al limite, questi comproprietari litigiosi ricorreranno all'autorità giudiziaria che designerà chi di loro deve partecipare. L'usufruttuario di un'unità immobiliare ha diritto di voto nelle questioni relative ad or-

dinaria amministrazione e godimento di cose e servizi comuni. Negli altri punti all'ordine del giorno, ad esempio in tema di lavori straordinari, ha diritto di voto il nudo proprietario, salvo che l'usufruttuario intenda avvalersi della facoltà di sostenere a proprie spese le riparazioni o si tratti di lavori costituenti miglioramenti o addizioni su parti comuni. L'amministratore dovrà, in tali casi, ricordarsi di invitare entrambi all'assemblea. Nudo proprietario e usufruttuario, per una forma di garanzia della collettività condominiale, rispondono comunque in solido per il pagamento delle spese (cioè ognuno per l'intero, risolvendo poi le questioni interne tra di loro).

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 18.11.13

Acquisto della casa e spese straordinarie del condominio

■ E' bene informarsi, prima di acquistare casa in condominio, su previste spese di straordinaria manutenzione del fabbricato: ad esempio lavori al tetto, alle facciate, agli impianti ed altre parti comuni e se vi siano già delibere condominiali al riguardo. Occorre stabilire, nei rapporti interni tra venditore e compratore, chi pagherà tali spese. La soluzione di buon senso esiste: chiarire la questione col venditore, determinando il prezzo di vendita tenendo conto in qualche modo della spesa da fare, stabilendo chi si se ne farà carico. Se l'accordo non c'è stato, l'obbligo di pagare fa capo a chi è proprietario al momento in cui viene presa la delibera assembleare con cui si dispongono i lavori in via definitiva, prevedendo il costo, il relativo appalto ed il corrispondente piano di riparto della spesa tra i condòmini.

Non rileva invece una precedente delibera assembleare meramente preparatoria, programmatica od interlocutoria, che non sia propriamente definitiva ed impegnativa per il condominio. Qualora intervenga la vendita prima della seconda delibera pienamente efficace e - per l'appunto - definitiva, l'obbligo di corrispondere i relativi oneri condominiali incomberà sull'acquirente (Cassazione n. 24654 del 2010, ripresa da Cassazione n. 10235 del 02.05.2013). Questo principio deve valere, evidentemente, anche ai fini della nuova previsione dell'art. 1135 cod. civ. (introdotto dalla riforma del condominio dal 18 giugno) secondo cui l'assemblea, deliberando lavori di manutenzione straordinaria ed innovazioni, deve costituire obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei la-

vori. Solo con la delibera "definitiva" di cui sopra sorgerà l'obbligo di costituire il fondo. Le spese di manutenzione e gestione ordinaria, invece, fanno capo a chi è proprietario al momento in cui viene concretamente svolta la relativa manutenzione o prestazione. Quanto sopra nei rapporti interni venditore-acquirente; nei confronti del condominio rimangono però ferme la responsabilità dell'acquirente (in solido col venditore) per i contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente e del venditore (in solido con l'acquirente) fino a quando non trasmette all'amministratore copia dell'atto di vendita (previsione introdotta dalla riforma del condominio, all'art. 63 disp. att. c.c.).

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 11.11.13

La videoregistrazione dell'assemblea di condominio e la privacy

■ Le nuove disposizioni dell'Autorità Garante della Privacy in materia condominiale prevedono che i numeri di telefono fisso, cellulare e l'indirizzo di posta elettronica (email) possano essere utilizzati dall'amministratore se sono già "pubblici", cioè indicati in elenchi come le guide telefoniche (pagine bianche o gialle); diversamente è bene che l'amministratore, magari quando raccoglie i dati per l'anagrafe condominiale, si faccia rilasciare il consenso all'uso. E' da ritenere che, in caso di pericolo, urgenza etc... il loro utilizzo sia lecito ed opportuno; è bene comunque utilizzare tali dati con grande cautela e negli orari appropriati (per le telefonate), specie se non strettamente indispensabile. L'amministratore deve ben guardarsi dal comunicare i dati a terzi e deve stare attento a non divul-

garli i dati personali "sensibili" (ad esempio sullo stato di salute del condòmino o inquilino). L'uso sarà possibile quando l'assemblea debba discutere e/o deliberare in punto l'abbattimento di "barriere architettoniche" che rendono difficoltoso l'accesso a un condòmino diversamente abile, oppure per acquisire informazioni sulle persone che presteranno servizio alle dipendenze del condominio stesso, oppure quando si debba discutere di malattie o danni in capo a persone che lamentino di aver subito infortuni negli spazi comuni condominiali. In ogni caso l'amministratore (e l'assemblea) devono adottare le cautele idonee per salvaguardare la dignità degli interessati.

L'utilizzo dei dati relativi a pendenze giudiziarie di qualche condòmino sarà ammesso solo

se indispensabile ai fini dell'amministrazione del condominio, ad esempio quando si discuta di azioni giudiziarie nei confronti di tali soggetti per recupero di spese condominiali e sia rilevante sapere se esistono già altre azioni esecutive, pignoramenti etc... nei loro confronti. L'amministratore deve conservare la documentazione (cartacea o elettronica) e le immagini del sistema di videosorveglianza con adeguate misure di riservatezza e sicurezza a protezione dei dati.

L'assemblea condominiale può essere videoregistrata su qualsiasi supporto, solo con il consenso informato di tutti i partecipanti; la documentazione va conservata al riparo da accessi indebiti.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 25.11.13

TUTTO CONDOMINIO

Il nuovo rendiconto condominiale

La legge di riforma del condominio (l. n. 220 del 2012) ha introdotto alcune importanti novità per quanto riguarda il rendiconto condominiale.

La materia trova, ora, la sua disciplina, principalmente, nel nuovo art. 1130-bis c.c., il quale, al primo periodo del primo comma, così dispone: "Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili, ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica". Lo stesso comma aggiunge poi, al secondo periodo, che il rendiconto "si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti". A chiarire i contenuti del registro di contabilità provvede, invece, l'art. 1130 c.c., il quale, nella versione riformata, stabilisce, al punto 7), che nel registro in questione (che "può tenersi anche con modalità informatizzate") debbono essere "annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita". Lo stesso articolo, al successivo punto 10), specifica, altresì, che l'amministratore deve "redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni".

Prima della riforma, il codice civile, in tema di rendiconto, prevedeva molto più semplicemente (sempre all'art. 1130) che l'amministratore, "alla fine di ciascun anno", doveva "rendere il conto della sua gestione", nulla stabilendo circa i contenuti che tale documento doveva avere.

La nuova disciplina ha, quindi, l'innegabile merito di aver introdotto riferimenti precisi circa la redazione del rendiconto; riferimenti che consentono peraltro di chiarire, una volta per tutte, che tale redazione deve avvenire seguendo tanto il criterio di cassa quanto quello di competenza (cfr. *Cn. lug. '10*).

Specifichiamo che applicare il primo principio significa tenere conto soltanto delle entrate e delle uscite effettivamente avvenute nel periodo dell'esercizio contabile e non già delle somme che si riferiscono a tale periodo ma che sono, rispettivamente, ancora da corrispondere, o ancora da incassare. Diversamente, applicare il principio di "competenza" vuol dire inserire nel rendiconto tutte le voci di entrata e di uscita che si riferiscono al-

l'esercizio contabile a prescindere, rispettivamente, dall'avvenuto incasso o pagamento.

L'art. 1130-bis c.c., facendo ora espresso riferimento a documenti sia di cassa (es.: registro di contabilità) sia di competenza (es.: riepilogo finanziario) ha - come dicevamo - posto fine alla questione.

Detto questo - e chiarito anche che la redazione del rendiconto cui fa riferimento il punto 10) del predetto 1130 c.c. è da eseguirsi, come sottolineato in dottrina, entro il termine dell'esercizio finanziario, coincidente con l'anno solare salvo diverse indicazioni al proposito contenute nel regolamento di condominio (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed.: La Tribuna, 165, 2013) - occorre, però, precisare che le modifiche recate dalla riforma non vanno ad incidere - deve ritenersi - su alcune conclusioni alle quali è pervenuta, nel tempo, la giurisprudenza in materia di rendiconto. Si deve, pertanto, continuare ad escludere ad esempio, dato che nulla la l. n. 220/12 ha innovato in punto, che, per la regolarità della delibera di approvazione del rendiconto, le voci ivi contenute debbano essere "oggetto di analitico dibattito" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 5150 del 7.10.'82). Così come, per la stessa ragione, si deve continuare a ritenere impugnabile il rendiconto annuale, nel termine di 30 giorni stabilito dall'art. 1137 c.c. (decorrente dalla data della deliberazione per i dissenzienti e gli astenuti; dalla data di comunicazione della deliberazione stessa per gli assenti), "non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di legittimità" (cfr. Cass. sent. n. 5254 del 4.3.'11).

Da ultimo, resta da segnalare,

per completezza di trattazione, che l'art. 1130-bis c.c. stabilisce anche (ai periodi terzo e quarto del primo comma) che l'assemblea condominiale possa nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio: la deliberazione dovrà essere "assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore" (cfr. *Cn. apr.'13*) e la relativa spesa "ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà". Sempre la stessa disposizione (al successivo sesto periodo) prevede, poi, che "le scritture e i documenti giustificativi" debbano essere conservati (dall'amministratore e dai vari amministratori che nel tempo si succederanno e che provvederanno quindi - a decorrere dal previsto periodo di conservazione - anche allo scarto della documentazione da non più conservarsi, con conseguente verbalizzazione sintetica dello scarto effettuato: cfr. C. Sforza Fogliani in *op. cit.*, 168) per dieci anni dalla "relativa registrazione" nel registro di contabilità.

Si tratta di due previsioni che - dando, la prima, specifiche indicazioni in ordine alla maggioranza necessaria per la nomina del revisore (ed alla ripartizione della relativa spesa) e, la seconda, un preciso termine per la conservazione della documentazione inerente al condominio - portano, all'evidenza, chiarezza su questioni di particolare interesse per la vita condominiale, strettamente connesse al tema che ci occupa.

Per l'accesso ai documenti giustificativi di spesa e per le funzioni del consiglio di condominio - materie entrambe trattate dal più volte citato art. 1130-bis c.c. (e collegate anch'esse al tema del rendiconto) - si rinvia a quanto scritto, in proposito, su *Confedilizia notizie* di settembre 2013.

Redazione del verbale, attenzione a non lasciare spazi bianchi

Del verbale condominiale ci siamo occupati più volte, da ultimo su *Confedilizia notizie* di luglio 2013. In questa sede ci interessa solo aggiungere di fare attenzione a che non venga lasciato nessuno spazio bianco tra l'ultima riga di detto verbale e le firme del presidente e del segretario. Tale spazio, infatti, potrebbe essere riempito, all'insaputa dell'assemblea e, quindi, in modo scorretto. Al pari, per ogni altro spazio bianco del verbale (spazio, pure, che non deve essere lasciato).

In questa prospettiva, pertanto, è senz'altro opportuno nominare nelle assemblee - per quanto non previsto nella normativa condominiale, ma solo dai principi generali - anche un segretario, e cioè un condòmino che svolga il suo tipico compito di scrivere integralmente il verbale (magari sotto dettatura del presidente).

ATTENZIONE

La Confedilizia ha istituito il **REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI**. Chi avesse necessità di trovare un Amministratore nella propria città o in altre può chiedere **INFORMAZIONI** alla **SEGRETERIA GENERALE**

Assicurazione condominiale, obbligatoria o no?

È obbligatoria, da parte del condominio, la stipula di una polizza assicurativa che copra dal rischio di eventuali danni che le parti comuni potrebbero cagionare agli stessi condòmini o a terzi?

Ove il regolamento condominiale nulla disponga in proposito, la risposta al quesito non può che essere negativa: non esiste, infatti, nel nostro ordinamento una norma che preveda un obbligo del genere. La decisione, quindi, è rimessa alla volontà dei condòmini, i quali saranno chiamati a deliberare sul punto - come chiarito dalla Cassazione (cfr. sent. n. 15872 del 6.7.'10) - con un numero di voti che rappresenti, sia in prima sia in seconda convocazione, la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (fermo il *quorum* costitutivo formato da tanti condòmini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio).

Per completezza, c'è poi da sottolineare, in argomento, che l'amministratore non ha alcun potere di stipulare un contratto di assicurazione senza l'autorizzazione dell'organo assembleare. Si tratta di una precisazione (da ritenersi ancora valida dopo la riforma dato che nulla è stato innovato con riguardo alla particolare questione che ci occupa) espressa anch'essa dai Supremi giudici, i quali hanno ritenuto non rientrare tra le attribuzioni di chi amministra un fabbricato la conclusione di un contratto del genere (cfr. sent. n. 8233 del 3.4.'07).

SEGNALAZIONI

Roberto Fiorini, *A cena con Giovanni Pascoli*, Guiglia ed., pp. 112 con ill. nel testo

Antologia di brani pascoliani in poesia e in prosa, con ampia presentazione attenta così a elementi biografici come a temi critici.

Giovanni Gentile, *Pensare l'Italia*, a cura di Marcello Veneziani, Le Lettere ed., pp. 280

Vasta raccolta di scritti del filosofo, dedicati alla tradizione unitaria italiana dal Medio Evo (segnatamente Dante) al Rinascimento, dal Risorgimento al fascismo, con estesa premessa di Veneziani.

Camille Landais, Thomas Piketty, Emmanuel Saez, *Per una rivoluzione fiscale*, a cura di Massimo Bordignon ed Enrico Minelli, La Scuola ed., pp. 190

Uno studio, compiuto in vista delle elezioni presidenziali francesi del 2012, per riscrivere l'imposta sul reddito con criteri fortemente progressivi.

Mauro Mazza, Adolfo Urso, *Vent'anni e una notte*, Castelvocchi ed., pp. 382, 32 tavv. f. t. a c.

Fra il 1993 e il 2013, la parabola della destra italiana, dal Msi ad An, dal Pdl alla tormentata scissione di Gianfranco Fini, per concludere con la ridotta presenza parlamentare residua dopo le elezioni del 2013.

Gilbert K. Chesterton, *Lo spirito del Natale*, a cura di Maurizio Brunetti, pref. di Luigi Negri, D'Ettoris ed., pp. 144, 8 tavv. f. t. a c.

Brani pochissimo conosciuti in Italia, alcuni in versi, del brillante e combattivo scrittore cattolico, densi di ironia, critica, adesione alla tradizione religiosa, gusto per il paradosso, sul Natale visto anche come trionfo della famiglia.

Harold B. Barklay, *Lo Stato*, elèuthera ed., pp. 144

Cinquemila anni di storia ripercorsi per attestare come lo Stato (il "Leviatano") sia riuscito a conformare tanto lo spazio sociale quanto quello immaginario, così da apparire sia universale sia fuori di limitazioni temporali.

Antonio Donno, *Una relazione speciale*, Le Lettere ed., pp. 310

Le complicate e cangianti relazioni politiche, diplomatiche e militari fra Israele e Stati Uniti, condizionate sovente dalle mutate presidenze degli Usa, dall'evolversi della guerra fredda e dai cambiamenti di linea politica nei Paesi arabi.

Giuseppe Patota, *Prontuario di grammatica*, Laterza ed., pp. VIII + 194

Un pratico manuale, di agevole consultazione, che risponde a un migliaio di quesiti grammaticali su ortografia, pronuncia, sintassi, coniugazioni, complementi, aiutando a operare la scelta più corretta e più di buon gusto.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzioni di nostro interesse

Modifiche al testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, concernenti il recupero di immobili abbandonati, sono contenute in un disegno di legge di cui primo firmatario è il senatore Campanella (Movimento 5 stelle).

Il senatore Barani (Grandi Autonomie e Libertà) ha presentato un disegno di legge recante disposizioni per il sostegno e la valorizzazione dei piccoli Comuni e la riqualificazione delle aree rurali e montane italiane.

Introduzione nel codice penale dei delitti contro l'ambiente è il tema di un disegno di legge d'iniziativa della senatrice De Petris (Sinistra Ecologia e Libertà).

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'agricoltura, al Ministro dell'ambiente e al Ministro dell'interno, alcuni deputati del Gruppo parlamentare del Movimento 5 stelle, prima firmataria Gagnarli, chiedono di conoscere se il Governo non ritenga doveroso adottare tutte le iniziative atte a prevenire i gravi rischi di incolumità strettamente connessi all'uso di armi da caccia, che contano vittime sia tra le persone sia tra gli animali domestici e se l'Esecutivo non ritenga, altresì, di prendere in seria considerazione l'opportunità di assumere iniziative per l'abrogazione dell'art. 842 c.c., che consente l'accesso ai cacciatori nelle proprietà private, al fine di tutelare al contempo la sicurezza dei cittadini e il diritto di proprietà stesso.

In materia di deturpamento e imbrattamento di cose altrui è stata presentata, dal deputato Nastri (Fdl), una proposta di legge volta a modificare l'articolo 639 del codice penale.

Una risoluzione, a prima firma del deputato Basso (Pd), impegna il Governo ad attuare la Direttiva 2012/27/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, adottando un piano strategico d'azione per intraprendere un censimento degli edifici pubblici al fine di accelerarne il processo di efficientamento energetico e ad assumere ogni iniziativa volta al sostegno e allo sviluppo, su tutto il territorio nazionale, di iniziative quali il progetto "condomini intelligenti" volto alla riqualificazione energetica degli edifici.

Bell'Italia è sul sito della Confedilizia

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

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 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 ottobre	2012 - ottobre	2013	0,7 % 0,525 %

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.

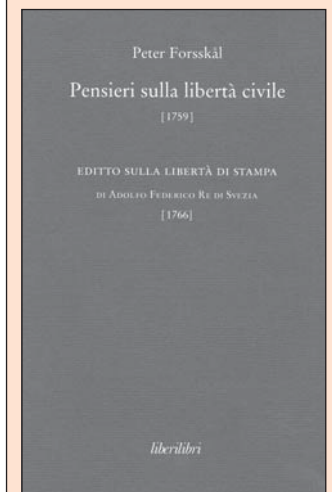
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene già pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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 maggio	2012 - maggio	2013
Variazione giugno	2012 - giugno	2013
Variazione luglio	2012 - luglio	2013
Variazione agosto	2012 - agosto	2013
Variazione settembre	2012 - settembre	2013
Variazione ottobre	2012 - ottobre	2013

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte da uno studio di Peter Forsskål pubblicato nel volume *Pensieri sulla libertà civile* edizioni liberilibri.

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 11

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 3 dicembre 2013

Il numero di novembre 2013
è stato postalizzato il 19.11.2013