



www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

# CONFEDILIZIA

## notizie

### All'interno

- CONFEDILIZIA firma nuova moratoria pmi (pag. 2)
- Indennità di esproprio e parametro Ici (pag. 2)
- L'Eurispes su ricchezza e proprietà immobiliare (pag. 3)
- FIAIP, Rapporto immobiliare urbano (pag. 5)
- Quando l'amministratore può costituirsi in giudizio (pag. 7)
- In 100 Comuni si tenta lo sciopero dell'Imu (pag. 8)
- Mediazione in condominio e reclamo/mediazione fiscale (pag. 9)
- Blocco "sfratti", le regole per gli ufficiali giudiziari (pag. 11)
- Proprietario di una cantina, vicissitudini di uno sfratto (pag. 12)
- Indignati, garanzie pubbliche per gli affitti (pag. 13)
- E i negozi... si trasformano in garages (pag. 13)
- Treni, addio vecchie classi e lotta ai cellulari (pag. 14)
- Installazione dei condizionatori, problemi di legittimità (pag. 14)
- Libertà economica, Italia sempre più giù (pag. 15)
- Danni ambientali e responsabilità del locatore (pag. 15)

## IMU immobili locati, urgente provvedere

Proclamato il messaggio che la pressione fiscale sull'immobiliare è in Italia (meglio: era) "particolarmente bassa" (ma la Banca d'Italia aveva usato l'espressione "relativamente bassa": Il Foglio.it, 24.11.'11 - Cn n.1/'12), s'è abbattuta nel nostro Paese un'imposizione sugli immobili (meno che su alcune particolari forme di investimento immobiliare rimaste privilegiate - Cn n. 2/'12) che non ha precedenti. In particolare, è stato colpito e penalizzato il settore delle locazioni: se si ipotizza il caso di un immobile abitativo locato con un contratto a canone libero soggetto all'aliquota media Ici del 6,5 per mille, l'applicazione della nuova Imu nella misura base del 7,6 per mille comporta per il locatore - considerato l'aumento del 60 per cento della base imponibile - un aggravio fiscale pari all'87 per cento; se poi il Comune interessato portasse l'aliquota - come già avvenuto a Parma, per esempio - al livello massimo consentito (10,6 per mille), l'aumento di imposta sarebbe pari al 161 per cento. Se si ipotizza, invece, il caso di un immobile abitativo locato con un contratto a canone calmierato, soggetto all'aliquota media Ici del 4 per mille, l'applicazione della nuova Imu nella misura base del 7,6 per mille comporta un aggravio d'imposta per il locatore - sempre considerato l'aumento del 60 per cento della base imponibile - del 204 per cento; se poi il Comune interessato portasse l'aliquota al livello massimo consentito (10,6 per mille), l'aumento di imposta sarebbe pari al 324 per cento. E l'aumento raggiungerebbe naturalmente livelli ancora più elevati nei casi di aliquota Ici inferiore al 4 per mille (a Parma, ad esempio, l'aumento raggiungerà in alcuni casi l'800 per cento).

L'imposizione di una tassazione di tipo patrimoniale (come s'è fatto, anche se qualcuno fa finta di non accorgersene e ancora chiede la patrimoniale), con valori catastali - in diversi casi - superiori a quelli di mercato, porta a risultati in alcune fattispecie addirittura drammatici, espropriativi di ogni reddito e - per chi aveva fatto un investimento per procurarsi una rendita per l'età matura, in assenza di altre provvidenze - espropriativi pressoché di ogni necessaria risorsa. Né la vendita del bene è cosa che possa farsi da un momento all'altro (specie in un periodo critico come l'attuale), pur essendo questo - a cose immutate - l'unico possibile sbocco per molti locatori. Così del resto ha dichiarato lo stesso Sottosegretario Improta (Corsera, 13.1.'12), intervistato dal citato quotidiano perché ritenuto - per così dire - un ricco proprietario: "Se non mi sbrigo a vendere un po' di appartamenti, rischio di lavorare per pagare le tasse".

La Confedilizia ha segnalato la situazione, con ripetuti interventi, ad ogni possibile livello (governativo, parlamentare, politico).

## Il Presidente incontra Alfano e Casini

Il Presidente confederale ha incontrato, nella sede del Pdl, l'on. Angelino Alfano e, alla Camera dei deputati, l'on. Pier Ferdinando Casini, presente l'on. Gian Luca Galletti. Accompagnato dal Segretario generale Spaziani Testa ha pure incontrato, al Senato, il capogruppo del Pdl sen. Maurizio Gasparri, unitamente alla delegazione (sen. Francesco Casoli, onn. Renato Brunetta, Franco Romani e Maria Grazia Siliquini) che ha ricevuto in consultazione le parti sociali (Confindustria, Rete Imprese Italia, Confagricoltura, Confesercenti, Assopetroli). Sempre al Senato, ha pure incontrato – unitamente al Segretario generale – la sen. Maria Ida Germontani. Col Segretario generale e il Responsabile del Borsino immobiliare avv. Gagliani Caputo, Sforza Fogliani ha poi partecipato alla conferenza stampa di presentazione dei dati immobiliari 2011. In Confedilizia, ha ricevuto il presidente dell'Adsi dott. Moroello Diaz Pallavicini, accompagnato dal Vicepresidente avv. Luciano Filippo Bracci. Sempre a Roma, il Presidente confederale ha partecipato al Convegno Concommercio “Donne e Governance. Un'impresa possibile” nonché, alla Libreria Editrice Vaticana, a uno dei “Venerdì di Propaganda Fide” (Incontro con l'autore di “Soli”, Giovanni D'Alessandro). A Palazzo Altieri il Presidente confederale è pure intervenuto al Convegno della sezione Lazio dell'Adsi sul tema “Le dimore storiche, la città e il futuro” e, alla Sala San Pio X, al Convegno “Per una riforma del sistema finanziario e monetario internazionale” al quale hanno partecipato il Viceministro dell'economia e delle finanze prof. Vittorio Grilli e il Segretario del Pontificio Consiglio della Giustizia e della Pace mons. Mario Toso.

Alla Confedilizia di Parma, il Presidente confederale ha inaugurato il Corso per amministratori condominiali e proprietari di casa.

## Confedilizia firma nuova moratoria pmi

La Confedilizia ha firmato – insieme ad Abi, Alleanza Cooperative Italiane (che riunisce Legacoop, Confcooperative, Agci), Assoconfidi, Cia, Clai, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confetra, Confindustria, Rete Imprese Italia (che riunisce Cna, Confartigianato, Confesercenti, Concommercio, Casartigiani) – l'intesa “Nuove misure per il credito alle pmi”. Hanno siglato l'intesa anche il Ministro dello sviluppo economico, delle infrastrutture e dei trasporti, Corrado Passera, e il Viceministro dell'economia e delle finanze, Vittorio Grilli.

L'obiettivo dell'accordo è quello di “assicurare la disponibilità di adeguate risorse finanziarie per le imprese che pur registrando tensioni presentano comunque prospettive economiche positive”. Di qui l'azione per “creare le condizioni per il superamento delle attuali situazioni di criticità ed una maggiore facilità nel traghettare le imprese verso un'auspicata inversione del ciclo economico”.

## Indennità di esproprio, illegittimo il parametro Ici

La Corte costituzionale – con sentenza n. 538 del 22.12.'11 – ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della normativa (art. 16, comma 1, d.lgs. n. 504/92 nonché art. 37, comma 7, d.p.r. n. 327/01) che disponeva la riduzione dell'indennità di espropriazione delle aree fabbricabili “ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili prima della determinazione formale dell'indennità nei modi stabiliti” dalla legge qualora il valore dichiarato risulti contrastante con la normativa vigente ed inferiore all'indennità di espropriazione come determinata in base alla legge.

## Catasto reddituale per rispettare la proprietà

“Il principio base di un'economia che rispetta la proprietà privata e il risparmio è quello che anche le imposte sul patrimonio si pagano con il reddito, che da tale patrimonio si ricava, quindi vanno commisurate al reddito. Ne consegue che la valutazione catastale riferita al valore patrimoniale anziché al reddito non è una scelta tecnica, ma una scelta politica, con conseguenze che contrastano con la tutela del diritto di proprietà e del risparmio”.

Questa una delle importanti affermazioni contenute nell'articolo del prof. Francesco Forte, Emerito di Scienza delle finanze all'Università di Roma La Sapienza, nello studio “Il mito del Catasto basato sui valori immobiliari”, pubblicato su *L'Archivio delle locazioni e del condominio* n. 5 del 2006.

## Decreti-legge in corso, aggiornamento

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero di Confedilizia notizie, i decreti-legge di interesse generale in corso di conversione sono quello relativo alle liberalizzazioni, quello concernente le semplificazioni e quello – varato dal Consiglio dei ministri del 24 febbraio – in materia fiscale.

Dell'approvazione definitiva di tali provvedimenti daremo conto sui prossimi numeri del notiziario.

## Il Parlamento nell'800

Il Parlamento italiano è un corpo perfettamente organizzato, all'organismo forte, ai legami potenti, agli organi diversi vigorosamente sviluppati, e di cui la varietà forma l'unità.

*Ferdinando Petruccielli della Gattina*

## LALENTE DI INGRANDIMENTO



## Ricevimento o ricezione

Riferendosi ad un plico, ad una merce, ad una missiva è corretto impiegare il termine “ricevimento” o “ricezione”? In verità, deve ritenersi che si possa far ricorso indifferente sia all'uno sia all'altro termine. Infatti, secondo la definizione che ne dà il vocabolario on-line Treccani, “ricevimento” è “l'atto di ricevere, il fatto di venire ricevuto”, in riferimento a “invii o spedizioni di effetti postali, valori, merci”; del pari, “ricezione”, è “il fatto di ricevere, limitatamente a cose spedite o inviate, comunicate o trasmesse”.

## Far mente locale

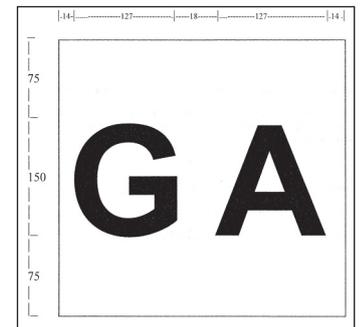
Nel comune parlare l'espressione “far mente locale” è usata frequentemente. Ma qual è il suo esatto significato? La locuzione è attestata nel vocabolario on-line Treccani con il significato di “immedesimarsi nelle circostanze, orizzontarsi in una situazione difficile e complessa”; nel dizionario Devoto Oli, con la definizione di “concentrare il pensiero su un argomento”.

## Coraggio presidente del Consiglio di Stato

Giancarlo Coraggio, finora presidente aggiunto del Consiglio di Stato, è succeduto nella presidenza a Pasquale de Lise, che ha lasciato la magistratura amministrativa per raggiunti limiti d'età.

Nuovo presidente aggiunto è stato nominato Giorgio Giovannini, finora presidente del Tar Lazio.

## GUIDA ACCOMPAGNATA, CONTRASSEGNO



Ecco il contrassegno che, dal prossimo 21 aprile, vedremo sulle auto guidate da giovani di 17 anni (cfr. *Cn* gennaio).

Il contrassegno – ad indicare che il veicolo interessato marcia a Guida Accompagnata – dovrà essere montato sia sulla parte anteriore che su quella posteriore e sarà di colore nero su fondo giallo riflettente. Più grosso quello posteriore e più piccolo l'altro. Dovrà essere applicato – dice la legge – “in posizione verticale o subverticale in modo ben visibile e tale da non ostacolare la necessaria visibilità dal posto di guida e da quello occupato dall'accompagnatore”.

## L'industria immobiliare entra nell'EpF

Assoimmobiliare e Federimmobiliare – che rappresentano l'industria immobiliare italiana – si sono iscritte all'EpF-European property federation.

I Presidenti delle due associazioni, Aldo Mazzocco e Gualtiero Tamburini, hanno rilevato come la politica dell'Unione europea sia in questo momento cruciale per il settore.

## Diavoletto informatico

Il diavoletto informatico ha colpito ancora. Questa volta, la Tabella retribuzioni pubblicata a pag. 5 dell'ultimo numero del notiziario. I minimali giornalieri nella stessa segnati devono essere corretti da 45,65 in 45,70 e questo sia per i portieri che per i lavascala.

I nostri affezionati lettori sono pregati di apportare le relative correzioni alle loro raccolte.

## La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani\*

### Beni culturali mobili quando denunciarli

L'articolo 59 del d.lgs. n. 42/'04, così come modificato dal «decreto sviluppo», impone, adesso, di denunciare alla Soprintendenza il trasferimento della detenzione dei beni culturali solo quando questi beni siano mobili.

A questo riguardo, occorre precisare che tale obbligo di denuncia deve ritenersi riguardare esclusivamente quei beni per i quali sia stata notificata «al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo» la «dichiarazione di interesse culturale» (fermo restando che già la «comunicazione» ai medesimi soggetti dell'avvio del relativo procedimento fa scattare, «in via cautelare», temporanee misure di tutela). Il predetto articolo 59, infatti, si applica ai «beni culturali» e l'articolo 10, c. 3, d.lgs. n. 42/'04, considera tali solo quelli (aventi determinate caratteristiche) per cui «sia intervenuta la dichiarazione di interesse culturale».

Il che porta appunto alla conclusione che, se tale dichiarazione non interviene, l'obbligo di denuncia non si applica.

E ciò, nonostante il bene oggetto di trasferimento possa presentare, ad esempio, un rilevante «interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico», oppure rivestire, in ipotesi, «un interesse particolarmente importante» a causa del suo riferimento, con la «storia politica» o «militare». In altre parole, anche quando il bene in questione comprenda quelle caratteristiche che il citato articolo 10 prescrive ai fini della dichiarazione di culturalità.

Le considerazioni che precedono valgono - è bene puntualizzarlo - solo per le cose appartenenti ai privati.

\*Presidente Confedilizia

da *il Giornale*, 12.2.'12

### Pericoloso anche donare

■ ■ ■ Nel redditometro pure le donazioni a favore di onlus. Così quei pochi euro che do all'anno a un istituto per la ricerca sul cancro saranno ritenuti indice di ricchezza. Ormai è rischioso perfino fare del bene.

**Luigi Barberis, Roma**

da *QN-IL GIORNO*, 19.2.'12

### PAROLE SANTE

#### L'Eurispes fa chiarezza su ricchezza e proprietà immobiliare

«Per determinare l'effettivo rendimento dell'investimento immobiliare, occorrerebbe valutare, caso per caso, anche il costo del mutuo eventualmente acceso per acquistare l'immobile, le imposte pagate per il suo possesso, i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, eventuali costi condominiali, redditi da affitto, ecc..»

Si comprende pertanto come possa essere semplicistico affermare che gli italiani sono «ricchi» (o sono diventati più ricchi negli ultimi 10 anni) o che sono riusciti a ben investire i loro risparmi solo perché, in aggregato, possiedono un considerevole patrimonio immobiliare; d'altra parte, buona parte di questo maggior valore è da attribuirsi al considerevole incremento occorso alle quotazioni degli immobili residenziali tra il 2004 ed il 2008.

Si tratta, quindi, di un incremento di ricchezza che, «sulla carta», interessa tutti i residenti proprietari di immobili, ma appunto solo «sulla carta». L'incremento di ricchezza effettivo della singola famiglia italiana, infatti, deve essere valutato caso per caso, peraltro con un procedimento di valutazione tutt'altro che immediato.

Occorre poi considerare che, date le attuali incertezze sul futuro dell'economia italiana ed europea, non tutti i proprietari di immobili su cui ancora grava un mutuo potrebbero essere in grado di pagare le rate residue, né si può dare per scontato che le banche che hanno concesso i loro mutui saranno sempre disposte a rinegoziarli; per queste persone, il rendimento dei loro risparmi è ancora molto incerto.

E c'è da ricordare anche che, a seguito della reintroduzione della tassazione Ici (ora Imu o Imp) sulla prima casa ed a seguito della prevista riforma del sistema catastale, finalizzata a ricondurre i valori catastali a valori più prossimi a quelli di mercato, in futuro si potrebbero registrare casi in cui il proprietario di un immobile, anche acquisito anni orsono, si trovi a dover pagare imposte in parte calcolate sul valore di mercato attuale dell'immobile, quasi certamente superiore al prezzo pagato ed agli attuali valori catastali: non è detto che tutti i proprietari riescano ad avere un reddito sufficiente a far fronte a questa maggiore spesa, date le attuali incertezze sul futuro dell'economia.

Dunque molti italiani, pur possedendo di fatto un'abitazione, potrebbero trovarsi a vivere come una certa «nobiltà decaduta», proprietaria di case anche pregevoli, ma con pochi euro in tasca.

Così il Rapporto Italia 2012 dell'Eurispes.

### CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

#### Portiere, spalatura della neve

A fronte delle eccezionali e copiose nevicate che hanno colpito molte zone del nostro Paese, si è venuta a creare la necessità di sapere quale sia l'indennità dovuta al portiere che provveda a spalare la neve per liberare i viottoli di accesso, i cortili e gli altri spazi comuni dello stabile cui è addetto.

Il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisacat-Cisl/Uiltuucs-Uil non fissa espressamente l'indennità anzidetta, rimette anzi la questione alla contrattazione territoriale o, in mancanza di questa, a quella di livello aziendale. Infatti all'art. 4, comma 5, lett. c, Ccnl citato, si definisce l'indennità per la spalatura della neve tra quelle relative a prestazioni non disciplinate né disciplinabili nazionalmente.

A titolo esemplificativo, l'Accordo integrativo di Milano prevede che «al lavoratore cui venga affidata la spalatura della neve, verrà corrisposta una indennità forfettaria giornaliera di euro 20,00», con la precisazione che tale indennità verrà corrisposta solo nel caso di eventi nevosi. L'Accordo di Torino prevede invece, per la spalatura della neve, un'indennità mensile pari a € 0,07 a metro quadrato da pulire. Detta indennità è elevata a € 0,08 oltre i 501 metri quadrati.

#### Decreto giustizia e sovraindebitamento

E' stato convertito nella legge n. 10/'12 il decreto-legge n. 212/'12 (cfr. *Cn gen'12*).

Il provvedimento interviene sul codice di procedura civile prevedendo, da un lato, l'innalzamento a 1.100 euro del precedente limite (fissato dal d.l. n. 212/'12 in 1.000 euro) entro il quale le parti possono stare in giudizio personalmente dinanzi al giudice di pace; dall'altro, che per questo tipo di cause «le spese, competenze e onorari liquidati dal giudice non possono superare il valore della domanda».

In sede di conversione sono state eliminate le modifiche recate in tema di mediazione (veniva previsto che la sanzione, in caso di mancata partecipazione alla conciliazione, si applicasse alla prima udienza con «ordinanza non impugnabile»). La legge di conversione ha soppresso anche la disciplina relativa alla «composizione delle crisi da sovraindebitamento» dettata dal decreto in questione, in quanto la stessa è stata autonomamente regolata da altra legge e precisamente la n. 5 del 27.1.'12, contenente «Disposizioni in materia di usura e di estorsione, nonché di composizione delle crisi da sovraindebitamento».

Con il provvedimento in parola si pone un rimedio alle situazioni di sovraindebitamento non soggette né assoggettabili alle vigenti procedure concorsuali. In questi casi, il debitore nel momento in cui si trovi in «una situazione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte nonché la definitiva incapacità di adempiere regolarmente le proprie obbligazioni», può attivare la nuova procedura.

Da notarsi che nel Decreto legge il sovraindebitamento del consumatore veniva trattato come fattispecie a sé stante mentre nella legge n. 5/'12 si deve ritenere che detta fattispecie sia stata assorbita, senza specificità, in quella generale.

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

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



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Riforma del condominio, audizione alla Camera

Audizione dell'Agiai – sulla riforma del condominio – da parte della Commissione Giustizia della Camera dei deputati, che ha al suo esame l'articolato approvato in prima lettura dal Senato.

L'associazione – presente con il proprio Presidente, geom. Tommaso Mongiovì, accompagnato dall'avv. Maurizio Cardaci – ha passato in rassegna il testo in discussione, mettendone in evidenza i molti aspetti da riesaminare e formulando qualche proposta innovativa, come quella relativa all'attribuzione al condominio della capacità giuridica.



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

## Corsi per somministrazione di alimenti e bevande

Nel mese di febbraio, l'Anbba in collaborazione con Ma.Ci s.r.l (Agenzia formativa e servizi professionali per le imprese), ha organizzato un corso per somministrazione di alimenti e bevande. Il corso, di durata di 16 ore in tutto, si è articolato in due giorni di lezione tramite la metodologia della formazione a distanza.

L'Anbba ritiene infatti che la frequenza a corsi di questo tipo sia molto importante per i gestori di B&B ed affittacamere che offrono ai propri clienti la colazione al mattino e che non possiedono i requisiti professionali di cui al d.lgs. 26.3.'10, n. 59.

Tutte le informazioni in merito possono essere reperite sul sito dell'Associazione all'indirizzo [www.anbba.it](http://www.anbba.it).



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Ai gesuiti l'archivio privato di Scalfaro

Il ricco archivio privato di Oscar Luigi Scalfaro, deceduto il 29.1.'12, è stato donato alla rivista dei gesuiti *La Civiltà cattolica*, secondo quanto comunicato dal direttore, Padre Antonio Spadaro.

La *Civiltà cattolica* è la più antica di tutte le riviste italiane ancora attive. Fondata a Napoli da un gruppo di gesuiti italiani, il primo numero è stato stampato il 6 aprile del 1850. La rivista esce il primo e il terzo sabato del mese (24 quaderni l'anno per complessive 2.500 pagine in 4 volumi).

## Codice tributo per compensare le imposte tramite la cessione anche di archivi privati

L'Agenzia delle entrate, con la risoluzione n. 17/E del 20.2.'12, ha istituito il codice tributo 6856 (denominato "Credito per il pagamento di imposte mediante cessione di beni culturali e opere – Art. 28 bis d.P.R. n. 602/75 e art. 20 d.lgs n.46/1999"). Con tale codice si può provvedere, mediante il modello F24, al pagamento delle imposte tramite compensazione del credito derivante dalla cessione allo Stato di beni culturali e opere (e quindi anche di archivi o di singoli documenti dichiarati di notevole interesse storico) secondo i dettami della legge.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

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

Scade martedì 10.4.'12 il termine per il pagamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico, relativi al primo trimestre 2012. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

### Tabella contributi lavoratori domestici: anno 2012

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 € 7,54	1,40 (0,34)	1,41 (0,34)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 7,54 fino a € 9,19	1,58 (0,38)	1,59 (0,38)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 9,19	1,93 (0,46)	1,94 (0,46)
Rapporto di lavoro di durata superiore a 24 ore settimanali**:	1,02 (0,24)	1,02 (0,24)
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 dovrà 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](http://www.inps.it)
- telefonando al Contact Center numero verde 805.164, utilizzando la carta di credito
- utilizzando il bollettino Mav presso tutte le Banche e gli uffici postali.

## Dall'Inps nuovi servizi on-line

L'Inps continua il suo processo di telematizzazione e, per il settore domestico, aggiunge due ulteriori servizi: la presentazione delle istanze di rimborso dei contributi previdenziali che per errore sono stati indebitamente versati e l'estratto contributivo dei rapporti di lavoro.

Per le istanze di rimborso il datore di lavoro deve presentare la domanda on-line attraverso il portale telematico dell'Inps, inserendo i dati identificativi del rapporto di lavoro (codice rapporto), il trimestre contributivo e l'anno di riferimento, la motivazione (es. doppio versamento) ed i dati relativi al pagamento effettuato.

Con la seconda procedura è possibile esaminare l'elenco dei rapporti di lavoro domestico, sia attivi che cessati, intrattenuti negli ultimi cinque anni oppure consultare l'estratto contributivo relativo ad ognuno dei rapporti di lavoro e verificare la corrispondenza dei dati risultanti con quanto versato nel corso dei trimestri pregressi.

In caso di discrepanze è possibile trasmettere una segnalazione per chiedere che siano effettuati i riscontri necessari.

Gli interessati possono accedere ai servizi telematici dell'Istituto sia direttamente, tramite il proprio codice Pin (sul sito o tramite Contact Center), sia indirettamente, mediante il ricorso all'assistenza di intermediari abilitati.

Assindatcolf è a disposizione dei propri associati per fornire questi ulteriori servizi.

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

## Variato l'importo dell'assegno sociale

Dal 1° gennaio è stato innalzato l'importo dell'assegno sociale da € 417,30 a € 429,00 mensile e da € 5.424,90 a € 5.577,00 annuali. Il valore dell'assegno è il parametro di riferimento utilizzato per valutare la capacità economica minima dell'immigrato extracomunitario, necessaria per consentire di rinnovare il permesso di soggiorno e per chiedere il ricongiungimento familiare (in quest'ultimo caso tale importo deve essere aumentato di metà per ogni parente che si vuole fare arrivare in Italia).

L'importo in questione vale come reddito minimo anche per i cittadini neocomunitari che vogliono trattarsi in Italia per più di tre mesi.

## Dichiarazione dei redditi 2012

Avvicinandosi la stagione delle dichiarazioni dei redditi è bene chiarire che il datore di lavoro domestico non è tenuto a rilasciare il Cud (poiché non è sostituto di imposta). Tuttavia, su eventuale richiesta del lavoratore, è tenuto – a termini del Ccnl – a rilasciare allo stesso una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2011. La certificazione sostitutiva del Cud dovrà essere usata dal lavoratore per la propria dichiarazione dei redditi e, se straniero, in fase di rinnovo dei documenti di soggiorno.

Vale la pena ricordare a questo proposito che il datore di lavoro domestico ha diritto ad alcune agevolazioni fiscali. Ad esempio può dedurre dal reddito (fino ad un importo massimo di 1.549,37 euro) i contributi per gli addetti ai servizi domestici ed all'assistenza personale o familiare. Inoltre, può detrarre dall'imposta parte del costo retributivo sostenuto per la badante del genitore (Livello Cs), nel limite del 19% di 2.100 euro (ossia 599 euro), qualora il suo reddito non superi i 40mila euro annui. La deduzione è possibile anche nei casi in cui il contribuente è persona diversa dal datore e con riferimento alle spese sostenute a favore di terzi (coniuge, figli, ascendenti prossimi, generi e nuore, suocero e suocera, fratelli e sorelle germani o unilaterali) anche non conviventi e non fiscalmente a suo carico. Invece il datore di lavoro non può dedurre i contributi previdenziali versati per la badante il cui costo sia già stato rimborsato dal Comune come contributo a sostegno all'assistenza domiciliare del familiare totalmente non autosufficiente.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Circolare delle Entrate sul regime fiscale dei fondi

Sulla scorta delle più recenti disposizioni normative (decreti-legge nn. 78/10 e 70/11), gli investitori istituzionali continuano ad applicare il regime fiscale agevolato con una tassazione del 20%. Gli investitori diversi da quelli istituzionali con partecipazioni superiori al 5%, invece, sono assoggettati alla tassazione per trasparenza, oltre che al pagamento di un'imposta sostitutiva pari al 5% del valore medio delle quote detenute. Per i fondi liquidati entro il 31.12.11 è dovuta l'imposta sostitutiva del 7% del valore netto del fondo (con scadenza fissata al 16.2.12, ma possibilità – "a causa dei dubbi interpretativi" – di pagare entro il 31 marzo senza incorrere in sanzioni).

Con la circolare n. 2/E del 15.2.12, l'Agenzia delle entrate ha riapplicato le regole della disciplina fiscale dei fondi immobiliari.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Presentato il Rapporto immobiliare urbano

Il difficile incontro tra domanda e offerta, riscontrato nel 2011, ha portato ad una stagnazione del mercato delle compravendite. Gli indicatori immobiliari hanno fatto segnare, inoltre, una contrazione dei prezzi degli immobili sia nel settore residenziale sia per quello commerciale. I prezzi sono calati, in media, del 6,98% per le abitazioni e si è registrato un calo delle compravendite del 5,94% nel 2011.

Queste le indicazioni fornite dal Rapporto immobiliare urbano della Fiaip, dal quale emerge inoltre che nel 2011 sono cresciute le locazioni ad uso abitativo: + 3,97% rispetto al 2010.

"Gli italiani – ha detto Paolo Righi, Presidente nazionale della Federazione – nel 2012 saranno agevolati dai prezzi delle abitazioni che, pur mantenendosi al ribasso, continueranno a garantire, in un momento di volatilità dei mercati, il potere d'acquisto del capitale".



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Dal sito Inail domande e risposte sull'assicurazione obbligatoria per le casalinghe

Ecco – tratte dal sito Internet dell'Inail – alcune informazioni utili sull'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici

### Lavoro a tempo determinato

*Svolgo un lavoro a tempo determinato. Devo assicurarmi?*

Chi svolge attività lavorativa che non copre l'intero anno (lavoratori stagionali, temporanei, a tempo determinato), è tenuto all'iscrizione per i periodi di tempo in cui non svolge attività lavorativa e non ha versamenti contributivi. Peraltro, poiché il premio assicurativo non è frazionabile, esso è da versare per l'intero anno, anche se la copertura opera esclusivamente per i periodi in cui non svolge attività lavorativa.

### Sessantacinquenne

*Compirò 65 anni quest'anno. Vorrei sapere se debbo assicurarmi.*

Si, sono soggetti all'assicurazione anche coloro che compiono il 65° anno di età nel corso dell'anno. L'assicurazione rimane comunque in vigore fino alla scadenza annuale del premio (31 dicembre).

### Invalida al 100%

*Sono un'invalida civile al 100% con assegno di accompagnamento. Posso iscrivermi all'assicurazione contro gli infortuni in ambito domestico?*

La titolarità dell'indennità di accompagnamento non può giustificare l'esclusione, in termini assoluti, della tutela assicurativa. Non si può infatti negare che il diversamente abile sia comunque in grado di svolgere le attività di cura dell'ambiente domestico. Ad una diversa conclusione si perviene quando l'indennità di accompagnamento è stata concessa in considerazione della accertata incapacità di compiere gli atti quotidiani della vita, dal momento che il soggetto presupposto è incompatibile con la possibilità di attendere alla cura di altre persone o dell'ambiente familiare. Ove pertanto si verifichi questa condizione, non ci si potrà iscrivere all'assicurazione per gli infortuni domestici, e, ove si sia già iscritti, si avrà diritto alla restituzione dei premi eventualmente pagati.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Tutela alimentare dei cittadini

Da recenti inchieste giornalistiche si apprende che, sul mercato italiano, arrivano ingenti quantità di pane prodotto in Romania, immesse soprattutto nella grande distribuzione. Il costo del pane di tale provenienza è largamente inferiore a quello prodotto in Italia. In Romania, a fianco di aziende tecnologicamente all'avanguardia per la produzione del pane, ne esistono altre semi artigianali che non sono in grado di offrire garanzie di qualità e, al riguardo, vi sono sospetti in merito all'utilizzo di materiali impropri per la combustione nei forni (pneumatici, scarti di bare, materiali provenienti da dismissioni di impianti industriali).

Sulla questione il deputato Barbaro (Fli) ha rivolto un'interrogazione al Ministro per gli affari europei e al Ministro delle politiche agricole, per sollecitare l'impegno dell'UE a rendere obbligatoria un'etichettatura dei prodotti di panificazione tale da consentire la tracciabilità del prodotto e tutelare la sicurezza alimentare dei consumatori.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Trustee e rendiconto

"L'obbligo del rendiconto del trustee". Questo il titolo del documento elaborato dalla Commissione di studio "Il trust" del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili.

Il documento può essere scaricato dal sito del Consiglio nazionale in parola ([www.cndec.it](http://www.cndec.it)).



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Gesticond in audizione alla Camera

Gesticond è stata convocata in audizione dalla Commissione Giustizia della Camera dei deputati in merito alla riforma del condominio, già approvata dal Senato.

La delegazione di Gesticond – guidata dal Presidente, geom. Diego Russello, e composta anche dal Vicepresidente Massimo Bargiacchi e dall'avv. Daniela Barigazzi – ha messo in evidenza le molte criticità dell'articolato all'esame della Camera, sottolineandone in particolare i possibili effetti di incremento del contenzioso e richiamando l'attenzione sui pesanti obblighi che la riforma pone in capo agli amministratori senza che tali obblighi abbiano alcuna attinenza con la tutela delle parti comuni degli edifici condominiali.

Da parte di Gesticond è stata inoltre auspicata l'attribuzione al condominio della capacità giuridica, che porterebbe indubbi vantaggi anche agli stessi amministratori, favorendone l'attività.



UIPI

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

## Loro decidono... voi votate: appello ai proprietari francesi

L'Unpi, Union Nationale de la Propriété Immobilière (che rappresenta in Francia i proprietari di casa e aderisce, come la Confedilizia, all'Uiipi, Union Internationale de la Propriété Immobilière) lancia una campagna di sostegno all'Organizzazione. Sotto il motto "Loro decidono... voi votate", l'Unpi invita i proprietari a sostenerne l'azione, per difendere i loro interessi conculcati dalla pressione fiscale.

L'Organizzazione francese ricorda come un recente annuncio di una sovrattassa sulle rendite finirebbe con l'azzerare del tutto la convenienza, già oggi molto debole a causa del fisco, a investire in case da locare. La classe media, all'interno della quale si colloca la maggioranza dei proprietari e investitori nell'edilizia, non troverebbe più interesse nel mercato immobiliare, che correrebbe il rischio di essere bloccato. L'Unpi ricorda che, dopo la fuga dal mercato attuata da assicurazioni, società immobiliari e altri investitori istituzionali, sono rimasti soltanto i proprietari persone fisiche a investire nell'edilizia, un settore fondamentale per l'economia francese (sia nelle nuove costruzioni, sia nel recupero).

La prevista diminuzione delle compravendite causerebbe una contrazione del gettito fiscale, tanto all'erario quanto agli enti locali: l'esatto opposto di quel che lo Stato vorrebbe ottenere con la torchiatura. L'Unpi ricorda infine come la proprietà edilizia stia già sostenendo, con molteplici imposte, lo sforzo di risanamento della finanza pubblica, mentre non viene attuata l'unica soluzione possibile: la riduzione delle spese pubbliche.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

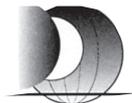
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Assemblea nazionale a Roma

La prossima Assemblea nazionale dei soci ADSI si terrà a Roma, il 26 maggio.

All'Assemblea si accompagneranno – come al solito – manifestazioni collaterali, a partire dal 25 e sino a domenica 27.

SE TANTI PROPRIETARI CHE NON SONO ISCRITTI  
SAPESSERO COSA FA PER LORO LA CONFEDILIZIA  
SENTIREBBERO IL DOVERE DI CORRERE AD ISCRIVERSI

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Comodato di fondi rustici

"Nuova Proprietà fondiaria" (il mensile della Federazione nazionale della Proprietà fondiaria) reca nel suo numero di gennaio un esaustivo articolo di Silvia Pagliazzo sul contratto di comodato di fondi rustici. Sottotitolo: competenza per le controversie e rischi di riconduzione all'affitto ex lege con durata quindicennale".



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

## La nuova multiproprietà del "Codice del turismo"

La nuova multiproprietà del Codice del turismo (D. Lgs. n. 79/11) è l'argomento che Giuseppe Trapani illustra su *i Contratti* (n. 10/11), sottolineando che la nuova disciplina ha da una parte accentuato la tutela del soggetto debole del rapporto contrattuale, tralasciando di affrontare per altro verso alcune delle questioni della precedente disciplina che rimangono tuttora irrisolte.

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
SOCIETÀ IMMOBILIARI  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Mercato immobiliare, prospettive

Si è svolto presso l'Hotel dei Cavalieri di Milano l'evento organizzato da Aspesi e Federimmobiliare su "Situazioni e prospettive di mercato e mestiere immobiliare. Risultati e indicazioni del Congresso annuale di Federimmobiliare".

Introdotta dal Presidente Aspesi Federico Filippo Oriana, il professor Gualtiero Tamburini – Presidente della Federazione – ha illustrato la documentazione presentata in occasione dell'Assemblea annuale di Roma del 18 gennaio scorso, composta da una analisi economica del contesto in cui il settore immobiliare oggi opera e da una stima della sua dimensione e dei principali dati che lo caratterizzano, una stima dimensionale condotta sulla base di dati prodotti da un gran numero di fonti private e pubbliche fra cui una elaborazione originale sui dati più recenti della tavola intersettoriale dell'economia italiana.

Inoltre, per dare un contenuto "oggettivo" alle previsioni per il nuovo anno, Federimmobiliare ha realizzato una indagine Delphi rivolta agli opinion leader costituiti dai diciotto Presidenti delle Associazioni federate e al Presidente della Federazione.

Il professor Claudio Cacciamani – dell'Università degli Studi di Parma – ha poi presentato i risultati dell'indagine periodica sul *sentiment* degli operatori immobiliari, particolarmente centrata sulle opinioni espresse dal campione relativamente alle prospettive per il 2012.

Per approfondire ulteriormente le tematiche relative all'andamento e alle previsioni di mercato il Presidente Oriana ha dunque introdotto il prof. Mario Breglia di Scenari Immobiliari, secondo cui – dopo un biennio 2011/2012 sostanzialmente di stasi – si avrà un lieve miglioramento nel corso del 2013 per giungere a parlare di ripresa soltanto nel 2015, anno in cui l'incidenza dell'immobiliare sul Pil tornerà ad essere pari all'8% (dopo aver subito un calo di due punti percentuali).

L'andamento del nostro mercato risulta essere in linea con quello europeo, che si è stabilizzato dopo una forte discesa tra il 2008 e 2009 (anno in cui si è segnato un -14%), con una lieve risalita nel 2010 (+0,7%) e nel 2011 (+1,2%). L'attesa, per il 2012, è di attestarsi intorno a un +2%.

All'interno dell'Europa è possibile distinguere quattro gruppi di Paesi. Quelli che risentono in modo limitato della crisi, come Germania, Austria, Svezia e Svizzera, con cali minori e che vivono oggi una situazione di mercato immobiliare già positiva; un secondo gruppo di Paesi che, sebbene abbiano sofferto, hanno mostrato già nel 2011 segnali promettenti di ripresa, tra cui Francia, Belgio, Finlandia e Norvegia; un terzo gruppo di Paesi che hanno alternato - ogni semestre -

ripresa a depressione, ovvero Italia, Danimarca, Olanda, Portogallo e Regno Unito (per quest'ultimo andrebbe, poi, fatta un'ulteriore distinzione tra il mercato in Londra, tra i più interessanti in questo momento con Olimpiadi e investimenti pubblici, e resto del Paese). Infine, il gruppo composto da Spagna, Grecia e Irlanda, i Paesi in cui il mercato è maggiormente in sofferenza e che - caso vuole - sono anche quelli in cui si è costruito ben oltre al di là della domanda potenziale. Questa stessa "composizione" si sta consolidando anche nel 2012.

Il settore che meglio sta reagendo è quello residenziale, il cui andamento risulta migliore dove si è costruito meno. Buona la ripresa del settore uffici che ha segnato, a Milano, sebbene con canoni e prezzi più bassi, un +10% di metri quadrati scambiati nel 2011 rispetto al 2010 (segnale dunque positivo pur tenendo presente che il 2010 ha rappresentato un anno estremamente negativo, con un -30% rispetto al 2006 o 2007). Anche per il 2012 i primi dati indicano aspettative di consolidamento del miglioramento. Il *retail* è sicuramente il comparto che meglio ha retto la crisi.

In conclusione si può affermare che, nella situazione economica attuale, ci troviamo di fronte ad un mercato ridimensionato ma ancora vivo. Il numero di compravendite è sceso da 800mila a 600mila ma non è completamente crollato, solo presenta condizioni diverse dalle precedenti. C'è minore offerta di mutui ma maggiore domanda di abitazioni e diverse dalle precedenti, in un mercato dominato più dalla qualità che dalla quantità.

L'unica certezza, da qui al 2015-2020, è che avremo un numero decisamente inferiore di costruzioni: esistono attualmente circa 200-300mila costruzioni in corso che dovranno essere assorbite dal mercato, ma con piani regolatori fermi. Il nuovo Pgt di Milano diminuirà le nuove costruzioni di edilizia residenziale libera: dalle 4mila case nuove all'anno, ci saranno - tra il 2020 e il 2030 - al massimo 3mila abitazioni nuove all'anno.

## BELL'ITALIA

### Gli sprechi della P.A./1

"300mila". E' il numero dei dipendenti della pubblica amministrazione "stimati «di troppo», frutto di decenni di assunzioni clientelari oppure dettate dalla politica".  
(*il Giornale* 9.1.'12)

### Gli sprechi della P.A./2

14 miliardi di euro. E' la stima di quanto ci costano "gli assenteisti dentro ministeri, Asl e Regioni".  
(*il Giornale* 9.1.'12)

### Gli sprechi della P.A./3

"Sul ministero delle Finanze piovono regali in denaro anche se l'evasore è teorico".  
(*il Giornale* 15.1.'12)

### "Nella Sicilia degli sprechi telefonavano gratis amici, parenti e amanti"

Tra il 2001 e il 2006 i deputati siciliani hanno dato le schede telefoniche loro assegnate dall'Assemblea regionale a "circa 700 persone".  
(*il Giornale* 14.1.'12)

### "Quelle misteriose assenze dei dipendenti di Palazzo Chigi"

"Per tutto il 2011, ogni mese, non è andato al lavoro il 21%".  
(*La Stampa* 20.1.'12)

### I costi della giustizia/1

"La giustizia civile lumaca ci costa quasi 96 miliardi". In fumo "il 4,8% del Pil".  
(*il Giornale* 15.1.'12)

### I costi della giustizia/2

70. "Sono gli euro per abitante che si spendono in Italia per la giustizia. La Francia ne spende appena 58, ma i dibattimenti durano la metà".  
(*il Giornale* 15.1.'12)

### I costi della giustizia/3

1.210. "Sono i giorni che servono in Italia per tutelare un contratto: un anno, 10 mesi e 27 giorni in più rispetto alla media dei 518 Paesi Ocse".  
(*il Giornale* 15.1.'12)

### "La mangiatoia dei Comuni: oltre seimila società inutili"

"La politica gestisce 6.800 società partecipate: non servono a nulla se non a piazzare amici e parenti ma costano 82 miliardi e solo nel 2009 hanno accumulato perdite per quasi mezzo miliardo".  
(*Liberò* 4.1.'12)

### Palermo, Sicilia bella

"La prima azienda è la Regione: 28 mila dipendenti, precari compresi. La seconda è il Comune: 19 mila".  
(*Corriere della Sera* 19.1.'12)

### "Affittopoli col bollino Siae per dirigenti e sindacalisti"

"Mutui di 40 anni ultra agevolati anche ad amici, parenti e inquilini novantenni".  
(*il Giornale* 31.1.'12)

### I costi della Casta

"Falegnami, idraulici, fattorini, commessi: gli stipendiati da Montecitorio nel 2011 ci sono costati 280 milioni. Nei prossimi due anni le spese per le loro retribuzioni cresceranno di 11 milioni. E lavorano sì e no tre giorni la settimana".  
(*Liberò* 1.2.'12)

### "Lo spreco milionario delle etichette salva privacy"

"Dall'inizio del 2005 in Italia sono state prodotte quasi 3 miliardi e 500mila etichette salva privacy da attaccare sulle ricette per coprire il nome dei malati: peccato che da allora praticamente nessun medico le abbia mai utilizzate". I pazienti, infatti, non le richiedono. Il risultato: "milioni di euro buttati al vento".  
(*Corriere della Sera* 5.2.'12)

### "La Fracci scappa a Roma per non pagare l'affitto"

"Il Comune di Milano chiede un aumento alla ballerina che paga solo 53mila euro l'anno per 187 metri quadrati in via della Spiga. Lei non ci sta: è un museo", e per questo sta valutando l'ipotesi di traslocare nella Capitale.  
(*Liberò* 18.2.'12)



## La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani\*

## Ecco i casi in cui l'amministratore ha il potere di costituirsi in giudizio

**L**e Sezioni Unite della Cassazione (con le due sentenze gemelle n. 18331 e 18332 del 6.8.'10) hanno stabilito che l'amministratore è legittimato a costituirsi in giudizio e a impugnare eventuali sentenze sfavorevoli al condominio solo allorché si tratti di controversie rientranti tra le sue attribuzioni. Ove tali liti esorbitino, invece, dai suoi poteri, l'assemblea condominiale dovrà previamente autorizzarlo a tanto, ovvero ratificare successivamente il suo operato. È chiaro che ciò complica notevolmente la gestione condominiale. Da un lato, per la difficoltà di conciliare i tempi processuali con i tempi occorrenti per la convocazione dell'assemblea condominiale e l'adozione della relativa delibera. Dall'altro, per le giustificate cautele dell'amministratore a costituirsi in giudizio in attesa della ratifica assembleare.

La via per uscire da una siffatta situazione esiste. Si tratta di attribuire al condominio la capacità giuridica (che è cosa distinta dalla personalità giuridica) per gli atti di conservazione e amministrazione delle parti comuni nonché per il compimento di atti espressamente previsti dalla legge, prevedendo, al contempo, che per ogni effetto connesso a tale capacità il condominio sia rappresentato dall'amministratore il quale, in questa sua qualità, possa, in particolare, agire ed essere convenuto in giudizio. Si ovvierebbe così, non solo alle conseguenze negative, in termini di difficoltà della gestione condominiale, sopra prospettate, ma si allineerebbe finalmente l'Italia all'Europa, i cui ordinamenti questa capacità già prevedono.

\*presidente Confedilizia

## LESSICO

## Treni tributari

Non abbiamo fatto in tempo ad illustrare l'espressione (cfr. *Cn* febbraio '12), che ecco pronto un altro "treno tributario" (per ora, soltanto ipotizzato). La proposta è del presidente dell'Agcom, Corrado Calabrò, che ha avuto l'idea - per consentire alla Rai di incassare circa 500 milioni di euro all'anno in più - di abbinare il canone Rai all'Imu, "alla stregua di una pertinenza della casa".

Canone Rai, un tributo come tutti gli altri: così dice la pubblicità che ne invoca il pagamento. Come tutti gli altri, appunto: crescente, ovviamente, e da agganciare a qualche altro tributo (perché niuno sfugga).

DIRITTO  
& ROVESCIO

*I ministri e i sottosegretari del governo Monti si sono fatti strapazzare a lungo prima di rendere pubblici i loro redditi. Ma, alla fine, hanno obbedito. Si è così appreso che il ministro della giustizia, Paola Severino, ha guadagnato, l'anno scorso, 7 milioni di euro e ne ha pagati 4 di tasse. Per un paese cialtrone, cattocomunista, Severino è una riccona. Per un paese libero è una benemerita: chi guadagna molto e paga le tasse dovute, aiuta gli altri. E, con quello che gli resta, deve poter fare quel che vuole, a testa alta, avendo adempiuto oltremisura (bisogna pur dire anche questo) al suo dovere sociale. Magari di milionari di questo tipo ce ne fossero a bizzeffe.*

da *ItaliaOggi*, 22.2.'12

## Un altro giapponese della patrimoniale

Non c'è solo la Camusso (CGL) che chiede ancora la patrimoniale (cfr. *Cn* febbraio). C'è un altro giapponese di questa imposta ed è Fabrizio Cicchitto. Il capogruppo alla Camera del Pdl (ed ex socialista), in un'intervista al *Corriere della sera* del 12 febbraio scorso ha sottolineato che occorre impegnarsi nell'abbattimento del debito pubblico, «anche con una patrimoniale "morbida" come quella proposta da Tabellini».

Il Presidente confederale gli ha fatto - garbatamente - notare che, con gli "estimi Monti" per l'Imu, la patrimoniale è già stata - sia pure surrettiziamente - istituita (non basta, forse?). E che, comunque, ogni imposta nasce "morbida" per poi crescere inesorabilmente (come la storia del fiscalismo, non solo italiano, dimostra, altrettanto inesorabilmente).

## GIURISPRUDENZA CASA

## Amministratore condominiale e potere di spesa

La Cassazione (sent. n. 14197/'11) ha affermato un principio che - per quanto anche troppo restrittivo - gli amministratori condominiali, nel loro stesso interesse, faranno bene a tener sempre presente. "L'amministratore di condominio - ha detto la Suprema Corte - non ha, salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 cod. civ. in tema di lavori urgenti, un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condòmini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 cod. civ. - secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario - deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea".

## Presunzione di comunione, vale il primo atto

"Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 cod. civ., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni (nella specie, portico e cortile) risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni". Lo ha stabilito la Cassazione, nella sentenza n. 11812/'11.

## Distacco dal riscaldamento centrale e squilibrio termico

Ancora in materia di distacco dal riscaldamento centrale. "Agli effetti (ha detto la Cassazione nella sentenza n. 11857/'11) dell'accertamento dello squilibrio termico che ne consegue (e, quindi, della legittimità della rinuncia all'uso del riscaldamento centralizzato) vanno escluse quelle variazioni di temperatura (in diminuzione) che potrebbero comunque verificarsi nelle unità immobiliari prossime all'appartamento distaccato, quale effetto - anziché del distacco - del non uso dell'impianto da parte del proprietario che, per sua scelta, decidesse di chiudere i propri radiatori".

## Caduta sulle scale e responsabilità del condominio

Sentenza (n. 15390/'11) della Cassazione riferita ad un caso specifico, anche raro, ma che detta un importante principio, valido per tante altre fattispecie. Ecco la massima della decisione: "In tema di azione di risarcimento danni promossa nei confronti di un condominio in seguito ad una caduta sulle scale dell'edificio, deve essere esclusa la responsabilità da cose in custodia in capo al condominio medesimo laddove, pur essendo stata provata la presenza di residui di cibo nell'area dell'incidente, non risulti - invece - documentato con certezza che l'infortunio sia effettivamente riconducibile alla presenza in loco di scarti alimentari, stante che l'onere della prova riguardo al nesso di causalità incombe sempre sul danneggiato".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Configurabilità del condominio e presupposti per il rimborso delle spese anticipate per l'amministrazione del fabbricato

CASSAZIONE

27 gennaio 2012, n. 1224

Pres. Triola - Est. Matera - P.M. Pratis (conf.)

Il condominio negli edifici viene ad esistenza per la sola presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà per piani orizzontali, a prescindere dalla approvazione di un regolamento di condominio e dalla completezza e validità dello stesso. Pertanto, il semplice frazionamento della proprietà di un edificio per effetto del trasferimento delle singole unità immobiliari a soggetti diversi comporta il sorgere di uno stato di condominio (1).

Per poter richiedere il rimborso delle anticipazioni sostenute per l'amministrazione di un fabbricato è necessario, in primo luogo, farsi legittimare dall'assemblea nella carica di amministratore; in secondo luogo, sottoporre all'approvazione dei condòmini il regolamento e le tabelle millesimali; infine, far approvare dall'assemblea le voci di spesa. In assenza di una deliberazione dell'assemblea, infatti, nemmeno l'amministratore può pretendere il rimborso delle spese da esso sostenute, in quanto il principio posto dall'art. 1720 c.c. (in base al quale il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario) deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo cui il credito dell'amministratore non può considerarsi né liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea. (In applicazione di questo principio la Cassazione ha confermato la sentenza del giudice di merito rigettando, così, la richiesta di rimborso di una società - originaria proprietaria di un edificio successivamente caduto in condominio - che, nei contratti di compravendita delle singole unità immobiliari alienate, si era assunta l'incarico di redigere e depositare il regolamento con le annesse tabelle millesimali nonché di curare l'amministrazione condominiale e che, in adempimento di tale mandato, aveva provveduto al pagamento delle spese necessarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni senza, però, essere stata mai nominata dall'assemblea amministratrice dello stabile né aver sottoposto all'approvazione dei condòmini alcunché) (2).

(1) Giurisprudenza consolidata. Da ultimo, cfr. la citata Cass. 4 giugno 2008, n. 14815, in *Jus&Lex* dvd n. 5/09, Ed. La Tribuna.

(2) In senso conforme alla seconda parte della massima cfr. la citata Cass. 27 giugno 2011, n. 14197, in *Arch. loc. e cond.* 2011, 792.

## 21 marzo, mediazione obbligatoria in condominio

In vigore, col 21 marzo, la mediazione obbligatoria per le controversie condominiali. In proposito, si rileva che "sono relativi al condominio negli edifici i soli articoli dal 1117 al 1159 del codice civile" e che pertanto "solo alle controversie relative va riservata la qualifica di cause condominiali", con conseguente obbligatorietà del procedimento di mediazione, prevista solo per tali cause dal d.lgs. n. 28/10 (cfr. Trib. Genova, ord. 21.11.'11).

Protesta fiscale

## In 100 Comuni si tenta lo sciopero dell'Imu

La mozione del Tea Party spopola al Nord. Un sindaco del Piacentino vuole evitare l'imposta tagliando la spesa

da *Libero*, 8.2.'12

### BELL'ITALIA

#### Canone tv, al peggio non c'è mai fine

"Se vogliamo un servizio pubblico, questo non può essere che con un sistema di canone, che potrebbe avere un andamento progressivo o in base ai redditi". Così la leader della Cgil Susanna Camusso in merito al pagamento del canone Rai.

Non bastano, dunque, l'imposta su reddito e le addizionali Irpef: deve diventare progressivo persino il canone tv. Con buona pace dell'effetto espropriativo che un sistema di progressività eccessivamente marcato inevitabilmente produce.

## «Le nuove Province? Ci sono altri enti da rivedere»

Barbera: pensare a camere di commercio consorzi di bonifica e comunità montane

da *Corriere della Sera*, 25.2.'12

### Da aprile scatta la "mediazione fiscale"

Dall'1 aprile, per le controversie di valore non superiore a 20.000 euro, relative ad atti emessi dall'Agenzia delle entrate, chi intende proporre ricorso è tenuto preliminarmente a presentare un "reclamo" alla Direzione provinciale o alla Direzione regionale che ha emanato l'atto, a pena di inammissibilità del ricorso. Il reclamo può contenere una motivata proposta di mediazione, completa della determinazione dell'ammontare della pretesa.

L'organo destinatario, se non intende accogliere il reclamo volto all'annullamento totale o parziale dell'atto, né l'eventuale proposta di mediazione, formula d'ufficio una proposta di mediazione ("avuto riguardo all'eventuale incertezza delle questioni controverse, al grado di sostenibilità della pretesa e al principio di economicità dell'azione amministrativa"). Decorso 90 giorni senza che sia stato notificato l'accoglimento del reclamo o senza che sia stata conclusa la mediazione, il reclamo produce gli effetti del ricorso.

La nuova disciplina è stata introdotta con la manovra del dicembre scorso.

### Riunita la Convenzione ex legge 431/98

Si è tenuta a Roma - sotto la presidenza del Sottosegretario alle infrastrutture e ai trasporti Guido Improta - una riunione della Convenzione nazionale prevista dall'art. 4 della legge n. 451 del 1998 per favorire la realizzazione degli Accordi territoriali previsti dalla stessa legge.

La Confedilizia - presente con il Segretario generale Spaziani Testa e con il dott. Marco Bertocchini - ha sostenuto che deve pregiudizialmente essere risolto il problema dell'imposizione tributaria gravante sui contratti di locazione in seguito all'introduzione dell'Imu sperimentale, con particolare riferimento a quelli agevolati, e che appare praticamente inutile ogni attività di tipo normativo in un momento in cui i contratti di locazione sono in caduta a fronte della fiscalità oppressiva che caratterizza il settore.

Al termine della riunione, il Sottosegretario ha detto di considerare "azzerata" la procedura di convocazione della Convenzione, non essendovi le condizioni per un rinnovo della stessa, e impegnandosi ad affrontare in sede di Governo il problema della tassazione della locazione.

### IMPORTANTE

#### Caratteri piccoli del nostro notiziario, ma li abbiamo ingranditi...

Le uniche lamentele che riceviamo su *Confedilizia notizie* si riferiscono ai caratteri utilizzati, considerati da alcuni troppo piccoli. Peraltro, quella di mantenere caratteri di dimensioni ridotte è una necessità: ci consente di pubblicare la maggior quantità di informazioni possibile. Ad ogni buon conto, per questo qualche anno fa li abbiamo ingranditi.

Chi trovasse ancora difficoltà nella lettura può però avvalersi di un sistema alternativo di consultazione di Cn: può collegarsi al sito web della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) - dove è presente, nella parte riservata ai soci, l'intera raccolta del nostro notiziario, con inserimento tempestivo di ogni nuovo numero non appena chiuso in tipografia - e li visualizzarne le pagine, ingrandite rispetto alla forma cartacea. Per evitare un'eccessiva spesa per la telefonata necessaria al collegamento a Internet ai fini della lettura intera del notiziario, i soci interessati possono scaricare rapidamente il testo del notiziario sul proprio computer ed operare poi con tranquillità per l'ingrandimento dei caratteri, senza bisogno di restare collegati.

### I partiti vivono

I partiti sono vivi, gl'interessi pronunziati, le passioni esigenti, le titubanze legittime, le impazienze logiche... la ragione del clima, della latitudine, del sole, del suolo scoppia per tutto. Ma, nell'urto, nasce quella temperatura media che si vede poi regnare di ordinario nell'atmosfera delle nostre discussioni. A gruppi, ti sembrano divoratori, sovvertitori; riuniti, ti stupisce la loro calma, la prudenza, la moderazione.

Ferdinando Petrucci della Gattina

### E' legge il Milleproroghe: blocco "sfratti" al 31 dicembre e delibere Imu al 30 giugno

E' stato convertito in legge il decreto Milleproroghe. Viene quindi confermata la proroga al 31.12.'12 del blocco degli "sfratti" previsto per particolari categorie di soggetti (si veda la tabella sinottica pubblicata sul numero di gennaio di *Confedilizia notizie*).

In sede di conversione, è stato differito al 30.6.'12 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2012 da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno e già prorogato al 31 marzo (cfr. *Cn* gen. '12). Alla stessa data slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Imu e la tassa o tariffa sui rifiuti), compresa l'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 30 giugno, hanno effetto dall'1.1.'12.

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - APRILE 2012

16 Aprile 2012 - Lunedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di marzo 2012.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di marzo 2012 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2012 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2012; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2012, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Aprile 2012 - Lunedì

### Irpef - Presentazione Mod. 730 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Mo-

dello 730/2012 (redditi 2011) al sostituto d'imposta (datore di lavoro o ente pensionistico).

### Tosap - Versamento rata

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

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

### IMPOSTA DI REGISTRO

In relazione alla registrazione dei contratti di locazione e all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda Cn genn. '12.

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

Lo scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## Gli eletti

Presi ad uno ad uno i deputati del Parlamento italiano sono quanto l'Italia ha di eletto fra i suoi figli più eletti, ed a niuno dei membri degli altri Parlamenti europei secondi. Anzi i nostri han la modestia in più. Avvicinateli negli uffici, nei ritrovi, nelle riunioni eventuali... ogni nuova conoscenza è una deliziosa sorpresa; sorpresa tanto più profonda quando siamo a ricordarci che tempi ebbimo a traversare, dal 1815 in poi, e che governi!

Ferdinando Petruccielli della Gattina

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

TUTTO SUL BLOCCO SFRATTI

- dove si applica  
- come si applica

## SEGNALAZIONI

Giorgio Dell'Arti, *Cavour*, Marsilio ed., pp. 474

Una biografia del fondatore dell'Italia unita, stesa in forma di conversazione fra due interlocutori, con stile vivace che cerca di cogliere gli aspetti primi della vicenda umana e politica di Cavour.

Elena Bonora, *Roma 1564*, Laterza ed., pp. XIV + 228, 8 tavv. f. t.

Una fallita congiura per assassinare papa Pio IV Medici, ricostruita anche sulla base degli atti processuali (i congiurati furono torturati e messi a morte) e inserita nelle più ampie vicende storiche dell'Italia a metà del '500.

Pilar Velasco, *Non ci rappresentano*, intr. di Enrico Deaglio, Tropea ed., pp. 92

Venticinque proposte degli "indignados", fra statalismo, dirigismo, anarchismo, opposizione continua al mondo del credito e della finanza.

Giuseppe Rensi, *Frammenti d'una filosofia dell'errore e del dolore, del male e della morte*, a cura di Marco Fortunato, Orthotes ed., pp. 162

Un dimenticato testo di riflessioni (brillanti letterariamente) del maggiore esponente dello scetticismo italiano, precedute da un accurato studio sul suo "pensiero onesto".

*Cultura, economia e società sui due versanti delle Alpi*, Marco Valerio ed., pp. 254

Sono qui raccolti gli atti del convegno su "La cessione di Nizza e Savoia alla Francia", segnatamente incentrati su istituzioni, personaggi ed eventi di Nizza e di Cuneo, nell'Ottocento.

Giuseppe Pardini, *Nazione, ordine e altri disegni*, Le Lettere ed., pp. 190

Vicende politiche di tanti piccoli e soprattutto infimi movimenti operanti nella destra italiana fra il 1948 e il 1968, esaminate attraverso rapporti di polizia, carabinieri e prefetti.

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - APRILE 2012

10 Aprile 2012 - Martedì

### Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2012.

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

## DALLE RIVISTE...

### Mediazione, le varie tipologie - Luci ed ombre Nuovo tributo rifiuti - L'applicazione della cedolare secca Strade private, pubbliche e vicinali

### L'Imu tra novità e incertezze - Classamento e adeguamento ai valori di mercato

Roberto Masoni ha illustrato in uno studio su *Giurisprudenza di merito* (n. 1/12) le varie tipologie di mediazione (obbligatoria, demandata dal giudice, eventuale e concordata ante causam).

Su *il Corriere del Merito* (n. 2/12), Elio Bergamo ha trattato il tema della cessione dei diritti edificatori.

La nuova Imu sperimentale (I primi dubbi applicativi e le possibili soluzioni) è stata compiutamente esaminata sul *Bollettino tributario* (n. 2/12) da Elia Orsi, che ha pure approfondito il problema del trattamento degli immobili storico-artistici. Su quest'ultimo tema, compiuto articolo di Mauro Di Marino e Marco Pardi su *il Fisco* (n. 1/12).

Dalla *Rivista dei Tributi locali* (n. 5/12) segnaliamo lo studio di Vincenzo Iovinelli a proposito del nuovo prelievo sui rifiuti e quello di Gianluca Selicato sul "presupposto oggettivo di applicazione della ce-

dolare secca tra dubbi e chiarimenti".

*Consulente immobiliare* (n. 899/12) pubblica la tabella sinottica dell'Ufficio studi confederale sul blocco sfratti 2011 e il numero successivo della stessa pubblicazione un articolo di Renzo Pravisano sulle plusvalenze da indennità di esproprio (aspetti civilistici e fiscali).

Di "Luci ed ombre della introduzione della mediazione nel processo civile" si occupa Gianfranco Gilardi sulla rivista *Questione Giustizia* (n. 5/11).

Di *Crocevia* (n. 12/11) segnaliamo lo studio di Claudio De Luca su "Strade private, pubbliche e vicinali" nonché quello di Gianni Minotti sulle denunce di fabbricato.

Per finire, *il Corriere tributario*. Che nel n. 8 pubblica uno studio di Luigi Lovecchio sull'applicazione dell'Imu (tra novità e incertezze) e nel successivo numero uno studio di Guido Salanitro dal titolo "Revisione del classamento e delle tariffe d'estimo per adeguamento ai valori di mercato".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Ai lettori

Le testate delle riviste vengono riportate così come esattamente sono scritte (comprese maiuscole e minuscole).

**CORBEILLE**
**Affittasi Westminster**

“Il Parlamento inglese in affitto per feste «very important». E’ il titolo di un articolo de *il Giornale*, pubblicato il 19.12.’11, nel quale si dà conto del fatto che, in Inghilterra, stanno ipotizzando di mettere a disposizione dei privati il “palazzo-icona del potere britannico”, Westminster, così da ricavare 55 milioni di sterline in 5 anni.

**Cane preso a calci, risarcito il padrone**

Maltrattare un cane è un reato al quale si può aggiungere il risarcimento per il dolore patito dai padroni. Lo scrive il *Corriere della Sera*, in un pezzo del 22.12.’11, precisando che a mettere sull’avviso chi usa violenza sui cani degli altri è stata la Cassazione penale che, con la sentenza n. 47591 del 21.12.’11, ha rigettato il ricorso di un uomo che, oltre al pagamento di una multa di 200 euro, era stato condannato, nei precedenti gradi di giudizio, anche al risarcimento di 300 euro per il dolore sofferto dai vicini ai quali aveva preso a calci il loro amico a quattro zampe.

**Animali domestici e coppie che si separano**

“Ma quando l’amore finisce ci va di mezzo anche Fido”. Così s’intitola un articolo de *la Repubblica*, datato 23.1.’12, nel quale si evidenzia, in particolare, come siano state circa 2000 “le domande presentate nel solo 2011 all’Associazione italiana difesa animali e ambiente per avere assistenza nell’affido di cani o gatti dopo la separazione”.

**Caorso, filo diretto col Comune per segnalare furti**

“Fatevi i fatti degli altri”. E’ il nome della singolare iniziativa – di cui dà conto la *Libertà* in un articolo pubblicato il 15.1.’12 – lanciata dal sindaco di Caorso, un Comune della provincia di Piacenza, che ha lo scopo di sensibilizzare la cittadinanza a tenere “alta la guardia”, segnalando persone sospette onde prevenire furti e, in generale, episodi di criminalità. Le segnalazioni – si legge nell’articolo – possono essere fatte anche all’amministrazione comunale, attraverso gli uffici di Polizia municipale; a breve poi, grazie all’apertura di un apposito link sul sito del Comune, potranno essere inoltrate anche tramite internet.

**Il professore che lotta contro gli sprechi alimentari**

“Il prof antisprechi consuma gli yogurt scaduti da 4 mesi”. E’ il titolo di un pezzo pubblicato il 15.1.’12 su *il Giornale*, in cui si riporta l’intervista del preside della facoltà di Agraria all’Università di Bologna, Andrea Segrè, fondatore di una società - attiva in 43 città - che recupera dai supermercati i prodotti alimentari invenduti, prossimi alla scadenza, per dirottarli alle mense degli enti caritativi, nonché convinto assertore che le diciture “Da consumarsi entro” e “Da consumarsi preferibilmente entro” sono espedienti commerciali inventati “unicamente allo scopo di garantire la rotazione delle merci sugli scaffali”. Convinzione, questa, che spinge il docente bolognese a mangiare tranquillamente vasetti di yogurt e spaghetti che, secondo l’etichetta riportata sulla confezione, risultano scaduti da diversi mesi.

L’articolo riporta anche alcune interessanti considerazioni del professore sugli aiuti della Banca mondiale alle popolazioni bisognose (il 65% “se ne va in consunzione”), e sugli sprechi del nostro Paese in materia alimentare (“In Italia vengono gettati via ogni anno 20 milioni di tonnellate di alimenti, che potrebbero sfamare 44 milioni di persone per 12 mesi”).

**Autisti di taxi e bus, niente più telefonino durante la guida**

A seguito delle modifiche introdotte dalla legge n. 11 del 15.2.’12 ed in vigore dal 7.3.’12, “i conducenti dei veicoli adibiti ai servizi delle strade, delle autostrade ed al trasporto di persone in conto terzi” (quali, per esempio, tassisti, conducenti delle macchine a nolo e autisti di bus) non potranno più guidare e nel contempo utilizzare il telefonino. E’ stato infatti modificato l’articolo del codice della strada che prevedeva tale facoltà per i soggetti anzidetti, limitandola ora alle Forze armate e ai corpi speciali (come la Polizia, i Vigili del fuoco, la Guardia di finanza ecc.).

L’uso del telefonino è consentito tramite apparecchi a viva voce o dotati di auricolare purché il conducente abbia adeguata capacità uditiva ad entrambe le orecchie e non sia necessario l’uso delle mani.

In difetto, si rischia la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 152 a 608 euro, la decurtazione di 5 punti sulla licenza di guida e – qualora si compia un’ulteriore violazione nel corso del biennio – la sanzione amministrativa accessoria della sospensione della patente da uno a tre mesi.

IL BUON GIORNO  
SI VEDE DAL MATTONE

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

**Blocco “sfratti”, il Ministero di giustizia detta le regole per gli ufficiali giudiziari**

Con riferimento all’esecuzione di un provvedimento di rilascio d’immobile ad uso abitativo per finita locazione, la parte esecutata che intenda avvalersi della facoltà di sospensione dell’esecuzione è tenuta ad autocertificare all’ufficiale giudiziario precedente la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per beneficiare di tale sospensione, riguardo alla quale il medesimo ufficiale “non è tenuto ad alcuna valutazione nel merito, dovendosi limitare a prenderne atto per il rinvio delle operazioni di rilascio dell’immobile da parte del soggetto obbligato”. Inoltre, “anche nel caso in cui si susseguano le proroghe dei termini di sospensione delle procedure di rilascio immobiliare della tipologia in esame, la parte esecutata è tenuta a dichiarare di voler avvalersi della sospensione ad ogni nuova proroga, nonché ad autocertificare i requisiti di cui è in possesso per beneficiare della stessa. Ciò in quanto la dichiarazione originariamente effettuata dalla parte esecutata va riferita esclusivamente al periodo preso in esame da tale proroga e non può ritenersi ultrattiva, considerato che i requisiti previsti dalla legge per la sospensione dell’esecuzione ad ogni proroga possono essere modificati”.

E’ quanto ha chiarito, con nota del 30.1.’12, il Dipartimento dell’organizzazione giudiziaria del Ministero della giustizia rispondendo ad un quesito posto dall’Unep (Ufficio notifiche esecuzione protesti) di Venezia con cui si chiedevano delucidazioni in merito al comportamento da tenere da parte degli ufficiali giudiziari in seguito all’ennesimo blocco “sfratti” disposto dal decreto milleproroghe (cfr. *Cn* genn. ’12).

**Istat, paniere poco attendibile**

Il paniere Istat “non è rappresentativo”: “i beni sono troppi” e “comprendono prodotti che in pochi comprano e non certo di frequente”. E’ quanto scrive *Libero* in un pezzo del 4.2.’12, evidenziando che nel lontano 1928 il paniere “era composto di sole 60 voci”, mentre oggi i prodotti sono ben “1598, aggregati in 597 posizioni rappresentative” e, in alcuni casi, non certo di interesse generale. Con riferimento a quest’ultimo aspetto, in particolare, l’articolo cita l’esempio degli ultimi ritrovati tecnologici in materia informatica: prodotti che possono interessare solo una ristretta cerchia di persone e che comunque il 40% degli italiani non può utilizzare, non avendo ancora una connessione ad Internet.

**IL PUNTO SU ...****Chiarimenti sulla funzione della caparra**

Con la recente sentenza n. 21917 del 21.10.'11 la Cassazione ha affrontato alcuni degli aspetti controversi relativi al pagamento della caparra nel caso di contratto di compravendita. Al riguardo la Corte ha affermato che la consegna anticipata di una somma di danaro effettuata dall'uno all'altro dei contraenti al momento della conclusione di un negozio (quale, appunto, un contratto di compravendita) ha natura di caparra confirmatoria qualora risulti che le parti abbiano inteso perseguire gli scopi di cui all'art. 1385 c.c., attribuendo all'anticipato versamento non soltanto l'obiettivo funzione di anticipazione della prestazione dovuta, ma anche quella di rafforzamento e di garanzia del vincolo obbligatorio, così che, distinguendosi le due funzioni soltanto rispetto alla destinazione finale della somma versata, questa, in caso di esatto adempimento, sarà imputata in conto prezzo, mentre nell'opposta ipotesi di inadempimento sarà ritenuta dalla parte non inadempiente (ovvero richiesta nella misura del doppio), previo esercizio del diritto di recesso, a titolo di liquidazione anticipata del danno (salvo che la parte adempiente non preferisca avvalersi dell'ordinaria azione contrattuale, domandando l'esecuzione in forma specifica o la risoluzione del contratto, con relativo risarcimento del danno). Deriva da tutto ciò che, assolvendo la somma di denaro versata per le causali sopra indicate a ciascuno dei ricordati scopi nella sua interezza, non è consentito al giudice di merito, in caso di inadempimento da parte di uno dei contraenti, ridurne arbitrariamente l'importo, attribuendo soltanto a parte di essa la funzione di caparra, e alla parte restante quella di prestazione anticipata, con conseguente diritto di ritenzione soltanto parziale per il contraente non inadempiente. La somma versata, pertanto, dovrà ritenersi che nella sua interezza abbia la funzione di caparra, con le conseguenze che ne derivano e che si sono sopra sintetizzate.

Paolo Scalettaris

**Iva detraibile  
per gestione imprenditoriale  
di case vacanza**

È detraibile l'Iva assolta sulle spese di acquisto e di manutenzione di immobili abitativi utilizzati per attività di tipo ricettivo, come ad esempio gestione di case vacanze e affitto camere, se l'attività in questione comporta l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili ad Iva. Ciò, a prescindere dalla classificazione catastale degli immobili interessati, che devono in tal caso essere trattati alla stregua dei fabbricati strumentali per natura.

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 18/E del 22.2.'12.

**BELL'ITALIA****Sfratti, le vicissitudini di un proprietario  
di una cantina - "Si può andare avanti così?"**

Negli sfratti capita di tutto. Ecco cosa ci scrive un proprietario che ha dovuto vedersela anche con un cane prima di ritornare in possesso della sua cantina concessa in locazione a poche decine di euro al mese: "Ho impiegato, per sfrattare l'inquilino moroso, due anni di solleciti. Due anni abbondanti per ottenere la convalida dello sfratto, il primo accesso dell'ufficiale giudiziario, un secondo accesso al momento del quale l'inquilino ha esibito proroga ottenuta dal giudice, un terzo accesso dell'1/2/2012 quando l'ufficiale giudiziario ha concesso ulteriori venti giorni per portare via il poco materiale che vi era all'interno. Se la cantina non sarà totalmente sgomberata, cosa assai probabile, dovrò provvedere con una ditta di pulizie, naturalmente a mio carico, a far svuotare l'immobile. Segnalo inoltre che, poiché il conduttore teneva nella cantina un povero cane, pastore tedesco, l'ufficiale giudiziario ha richiesto per ogni accesso l'intervento di una guardia cinofila per la quale, ogni volta, ho dovuto effettuare un versamento pari ad € 150,00. Si può andare avanti così?"

**Illegittima la tassa per le calamità naturali**

La Corte costituzionale - con sentenza n. 22 del 16.2.'12 - ha dichiarato illegittima la norma (introdotta in sede di conversione nel decreto Milleproroghe dello scorso anno) che aveva stabilito che, a seguito della dichiarazione dello stato di emergenza, i Presidenti delle Regioni colpite da calamità naturali, qualora il bilancio della Regione non rechi le disponibilità finanziarie sufficienti per effettuare le spese conseguenti all'emergenza ovvero per la copertura degli oneri conseguenti alla stessa, fossero autorizzati a deliberare aumenti, sino al limite massimo consentito dalla vigente legislazione, dei tributi, delle addizionali, delle aliquote ovvero delle maggiorazioni di aliquote attribuite alla Regione, nonché dell'accisa sulla benzina.

La "bocciatura" è avvenuta perché concernente materia estranea agli scopi (e ai motivi d'urgenza) del decreto legge iniziale.

**Prezzo effettivo di una compravendita immobiliare  
e sistema del c.d. prezzo-valore**

Commissione Tributaria Provinciale di Isernia

- Sent. 8 novembre 2011, n. 121 - Pres. Mazzetti, Rel. Fabrizio

Ai fini dell'imposta di registro, il corrispettivo così come denunciato nell'atto di compravendita di un immobile non è revocabile in dubbio, fatta salva la prova certa del contrario da parte dell'Ufficio; e tale prova non può essere fondata su presunzioni illogiche o basate su altre presunzioni improbabili, né, quindi, sulle risultanze di un accertamento bancario a carico del contribuente compiuto ai sensi dell'art. 52 D.P.R. n. 600 del 1973, dal quale sia scaturita la presunzione dell'avvenuta corresponsione in nero di un maggior prezzo pari alla sommatoria degli importi risultanti dai conti correnti bancari che il contribuente non abbia giustificato, o imputato a beneficiari individuati (nella specie, il contribuente, all'atto della stipula della compravendita, aveva chiesto l'applicazione dell'art. 1 comma 497 L. n. 266 del 2005).

**Quanto costa la mediaconciliazione?**

Il sen. Giuseppe Valentino (Pdl) ha presentato un'interrogazione al Ministro della giustizia per chiedere se sia stata condotta un'indagine fra gli organismi di mediaconciliazione finalizzata a conoscere quali tariffe gli stessi applichino e, in caso negativo, se il Ministro non reputi opportuno chiedere agli organismi interessati di fornire tali dati.

Infatti, segnala il sen. Valentino nelle premesse, circa il 70 per cento dei convocati alle procedure di mediaconciliazione non si presenta e la prima causa della disaffezione per tale istituto appare essere, soprattutto, la spesa ad essa collegata. Tale disaffezione - rileva ancora il senatore - non può essere semplicemente superata con provvedimenti coercitivi come la condanna, con ordinanza non impugnabile, alla prima udienza, al pagamento di un'imposta pari al contributo unificato a carico della parte non comparsa.

**Tributi speciali catastali con F24**

I contribuenti tenuti a versare i tributi speciali catastali e i relativi interessi, sanzioni e oneri accessori possono ora utilizzare il modello di versamento unificato F24 anche per pagare questi tributi.

I codici tributo relativi al pagamento di questi tributi saranno istituiti successivamente con una risoluzione emanata dall'Agenzia delle entrate, che fornirà inoltre le istruzioni per la compilazione dei modelli di pagamento.

## INDIGNATI E AFFITTI

L'editrice Tropea ha pubblicato il testo di Pilar Velasco "Non ci rappresentano" (con nota introduttiva di Enrico Deaglio), che si presenta come "il manifesto degli indignati in 25 proposte".

Sono idee che si possono condividere, o no. Ma ce n'è una che certamente va condivisa: è quella di un "mercato degli affitti tutelato con garanzie pubbliche". Tanto più in Italia, dove l'edilizia pubblica non funziona (e non ha mai funzionato), se non – per molti casi – a favore di occupanti abusivi. Lo Stato spenderebbe meno che costruire alloggi nuovi, non sprecherebbe inutilmente (e ulteriormente) territorio sottraendolo all'agricoltura, i privati recupererebbero le case – specie dei centri storici – non locate (perché inagibili), avendo la certezza di non perdere il canone, le case in affitto ricomparirebbero (ad assicurare quel mercato che solo i privati hanno sempre assicurato).

Semplice? Certo... Anzi, troppo semplice perché i politici (o i tecnici...) italiani lo facciano proprio.

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

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

## Dossi artificiali, dove non si può

I dossi artificiali di rallentamento non possono essere posizionati lungo le corsie preferenziali.

È quanto chiarisce il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti con il parere 26 ottobre 2011, n. 5274 con il quale viene chiarito che il loro uso è consentito solo su strade residenziali, in parchi pubblici e privati e nei residence ed è invece vietato "su strade che costituiscono itinerari preferenziali dei veicoli normalmente impiegati per i servizi di soccorso e di pronto intervento".

Inoltre, sottolinea il Ministero, il loro permanere in opera in luoghi non consentiti, in caso di incidenti riconducibili alla loro collocazione può dar luogo a responsabilità civile e penale in capo a chi ne ha disposto la collocazione o a chi non ne ha disposto la rimozione.

## Elettricità, con la bioraria non si risparmia

Com'è noto, a decorrere dall'1.1.'12, dopo una fase transitoria di 18 mesi, sono entrati a regime i prezzi biorari per i consumi di elettricità. La tariffazione è differenziata per fasce, in base ai diversi momenti della giornata e ai giorni della settimana, ed interessa le famiglie dotate di contatori elettronici che non sono ancora passate al mercato libero (e che, quindi, continuano a pagare la bolletta in base ai prezzi di riferimento fissati dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas: cfr. Cn sett. '10). In particolare, il sistema è strutturato in modo tale da prevedere una tariffa più bassa per il consumo di elettricità nei giorni feriali dalle 19 alle 8, al sabato, alla domenica e nei giorni festivi; una tariffa più alta, invece, nei restanti casi (cioè nei giorni feriali dalle 8 alle 19).

Senonché, come riportato recentemente dalla stampa (si veda, in particolare, *Il Sole 24Ore* del 15.2.'12), il differenziale tra le due fasce tariffarie – a causa dell'andamento del mercato elettrico (che ha visto un abbassamento delle tariffe "di picco", e, per converso, un innalzamento di quelle "fuori picco") – è, allo stato, molto sottile, con il risultato che, a parità di energia consumata, una famiglia virtuosa consegue, in media, risparmi assai modesti rispetto ad una famiglia poco attenta all'orario in cui fa uso della corrente elettrica. Insomma, i vantaggi che l'Autorità per l'energia elettrica e il gas prospettava per le famiglie italiane attraverso l'adozione dei prezzi biorari non si sono visti. Il che, in verità, non deve meravigliare: come abbiamo già avuto occasione di rilevare trattando dell'argomento, infatti, la tariffazione bioraria, più che rappresentare un'opportunità di risparmio per i consumatori, è sembrata costituire sin da subito, sì un'opportunità, ma – come a suo tempo segnalato da *Domusconsumatori* su queste colonne – di guadagno per le aziende fornitrici di energia elettrica.

## PROBLEMI PRATICI

### Ascensore e partecipazione alle spese dei condòmini del piano terra

In un edificio condominiale, i proprietari delle unità immobiliari poste al piano terra devono partecipare alle spese relative all'ascensore?

Purtroppo non risulta che i giudici di legittimità si siano occupati della specifica questione, mentre, per quanto riguarda la giurisprudenza di merito, l'orientamento espresso al riguardo non è stato univoco. La prevalente dottrina, invece, ha risposto al quesito positivamente (cfr., fra gli altri, A.A. V.V. *Trattato del condominio*, 2008, CEDAM). Ciò, non solo sulla base del fatto che l'ascensore – secondo la presunzione di cui all'art. 1117, n. 3, c.c. – è un bene comune e che inoltre, in ambito condominiale, rileva, oltre all'uso concreto, anche quello potenziale (si pensi, ad esempio, al caso del lastrico solare comune cui anche i condòmini del piano terra possono aver interesse a raggiungere), ma soprattutto perché l'impianto *de quo* è stato considerato costituire una caratteristica positiva dell'intero edificio, del quale aumenta il pregio ed il valore in rapporto a quegli immobili che ne sono sprovvisti.

Naturalmente, quanto sopra, purché l'installazione dell'impianto di ascensore non sia avvenuta ad opera solo di alcuni condòmini (essendo in tal caso pacifico che le relative spese facciano carico solo a questi ultimi), e sempreché un regolamento di origine contrattuale non dia specifiche indicazioni in punto.

Per una disamina circa i criteri di ripartizione delle spese inerenti l'impianto di ascensore si rinvia a Cn feb. '09.

## Contro la crisi, garages e negozi trasformati in abitazioni (ma anche negozi in garages)

"Metamorfosi edilizie per aggirare la crisi". Così inizia un articolo pubblicato il 16.2.'12 su *Casa24Plus*, l'inserto settimanale de *Il Sole 24Ore*, nel quale si dà conto del fatto che, negli ultimi tempi, si sta affermando sempre più la tendenza a cambiare la destinazione d'uso di garages, negozi, uffici e cantine per trasformarli in abitazioni. Naturalmente – precisa il pezzo – per fare ciò nel rispetto della legge, occorre attenersi alle norme regionali di riferimento e al piano regolatore del Comune dove è sito l'immobile di interesse; piano regolatore che per lo stesso tipo di intervento, peraltro, può prevedere regole differenti in base alle diverse zone della città: a Milano, per esempio, per il cambio d'uso senza opere basta generalmente una semplice comunicazione di inizio attività; non così, però, per la zona dei Navigli, dove si applicano norme più rigide.

L'articolo conclude sottolineando, giustamente, anche l'importanza di consultare il regolamento condominiale prima di mettersi all'opera: laddove un regolamento di origine contrattuale, infatti, vieti il cambio di destinazione d'uso dell'immobile di interesse, solo con il consenso unanime di tutti i condòmini sarà possibile derogare a tale divieto (cfr. sul punto, Cn sett. '10).

Resta solo da aggiungere – da parte nostra – che il mercato dell'affitto (e la situazione del condominio) è, in certe zone, così in crisi che si moltiplicano (specie nei centri storici) anche i casi di negozi trasformati in garages.

## La maestà del Parlamento

Sciogliere la Camera attuale è una necessità: l'armonia fra i suoi membri è rotta. Fra le sue parti non vi sono più punti di contatto: tutti son punti ed angoli. Ciò però non altera punto la maestà del Parlamento. I suoi membri variano, il suo spirito resta. Possono avversare lo scioglimento taluni, che temono non più ritornare. Coloro che hanno la coscienza ferma, coloro che sentono di rappresentare il Paese, non se stessi ed i loro fini, costoro anelano anzi di trovarsi in contatto con i loro mandanti. Essi vanno a ricevere una parola d'ordine che loro servirà di bussola.

Ferdinando Petruccelli  
della Gattina

## In treno addio alle vecchie classi (mentre arriva la lotta ai cellulari che disturbano)

“Care, vecchie classi, addio. Nell’Alta velocità ferroviaria stanno per sparire”. Lo scrive *Il Sole 24Ore*, in un pezzo del 9.1.12, precisando che sui Frecciarossa il sistema delle classi (prima e seconda) verrà progressivamente abbandonato a favore di quattro differenti “livelli di servizio”: Executive (una sorta di prima classe super, esclusiva e costosa, composta da solo otto poltrone), Business (la vecchia prima classe), Premium (una di via di mezzo tra prima e seconda classe) e Standard (la vecchia seconda classe).

Nello stesso pezzo si evidenzia, altresì, che anche gli Italo – i treni della debuttante NTV, la società privata che farà concorrenza a Trenitalia sull’Alta velocità – saranno articolati in “ambienti” e non in classi: quello più raffinato e caro, si chiamerà Club; quello intermedio, Prima, e quello più economico, Smart.

Nell’articolo si segnala, infine, che sia Trenitalia sia la NTV hanno previsto un apposito spazio sui loro treni dove non sono gradite conversazioni al cellulare e musica: negli Italo è un “sotto ambiente” della Prima, definito Prima Relax; nei Frecciarossa si chiama “area del silenzio” e si trova in Business.

Maggiori informazioni sull’argomento possono comunque essere attinte dai siti delle aziende interessate ([www.trenitalia.it](http://www.trenitalia.it) e [www.italotreno.it](http://www.italotreno.it)).

## Piccoli Comuni, circolare del Ministero dell’Interno sulla riduzione di consiglieri e assessori

Con circolare n. 2379 del 16.2.12, il Ministero dell’interno ha riepilogato e chiarito i contenuti dell’art. 16, comma 17, del d.l. n. 138/11 (così come convertito in legge), che ha ridotto il numero dei consiglieri e degli assessori per i Comuni fino a 10.000 abitanti, a decorrere dal 17.9.11, in occasione del rinnovo dei relativi consigli.

In particolare, il Ministero, dopo aver sottolineato che la norma in questione, per i Comuni fino a 1.000 abitanti, ha soppresso la figura degli assessori e attribuito in via esclusiva al sindaco le competenze della giunta, precisa che in questi Comuni occorrerà, comunque, “per esigenze di armonizzazione complessiva del sistema ordinamentale e di salvaguardia dell’ente locale” procedere alla nomina del “vicesindaco”, da scegliere tra “i consiglieri eletti”.

La circolare, poi, ricorda che le previste riduzioni di consiglieri e assessori differiscono a seconda della fascia demografica: senza contare il sindaco, infatti, la nuova disciplina prevede che non sono ammessi più di 6 consiglieri per Comuni fino a 1.000 abitanti; più di 6 consiglieri e 2 assessori per Comuni tra i 1.001 e i 5.000 abitanti; più di 7 consiglieri e 3 assessori per Comuni tra i 5.001 e i 5.000 abitanti; più di 10 consiglieri e 4 assessori per Comuni fra i 5.001 e i 10.000 abitanti.

La circolare segnala, infine, che anche dopo le ultime novità legislative, per i Comuni fino a 5.000 abitanti, permane la possibilità – prevista dall’art. 2, comma 186, lett. c), l. 191/09 – di “delega da parte del sindaco dell’esercizio di proprie funzioni a non più di due consiglieri”.

## Illuminazione cimiteriale, risparmio energetico e antitrust

Una specifica iniziativa di risparmio energetico rivolta a tutte le strutture cimiteriali italiane, pubbliche e private, che ha come oggetto la distribuzione di lampade elettroniche a Led per illuminazione votiva, consentendo un risparmio di oltre il 90% dei consumi e, di conseguenza, dei costi connessi all’illuminazione cimiteriale. Questa iniziativa è proposta da una ditta di Colle di Val d’Elsa (SI) che, per illuminare loculi, tombe e cappelle cimiteriali, caratterizzati da una costante accensione nell’arco delle ventiquattro ore, propone di sostituire le tradizionali lampade ad incandescenza con lampade votive a tecnologia Led.

Si riducono drasticamente i consumi di energia elettrica e il bassissimo assorbimento che contraddistingue questa particolare tipologia di lampade (0,20 watt), le rende anche indicate per essere impiegate con pannelli fotovoltaici. L’iniziativa, che si chiama Votiva A+ ed è patrocinata sia dal Ministero dello sviluppo economico sia da quello dell’ambiente, viene però contestata da altri operatori, che si sono rivolti all’Antitrust, in quanto ritengono che l’iniziativa, alla quale hanno aderito alcune amministrazioni regionali, sia lesiva della concorrenza.

## Installazione dei condizionatori, legittimità

Due pronunce, rispettivamente del Tar Puglia e del Giudice di pace di Grosseto, segnano un punto a favore di chi intende installare un condizionatore sul proprio immobile.

Con l’ordinanza n. 847 del 20.10.11, i giudici amministrativi di Bari precisano, infatti, che “il posizionamento dei condizionatori climatici all’esterno dell’edificio – pur potendo comportare, in ipotesi, alterazione della sagoma e dell’aspetto esteriore – “può dirsi opera del tutto minore e sostanzialmente libera” non idonea “a ledere in modo apprezzabile né l’interesse paesaggistico né tantomeno quello urbanistico”. Pertanto, “nel bilanciamento dei contrapposti interessi”, pubblico e privato, prevale quest’ultimo, “in considerazione dello scarso impatto dell’intervento sul corretto assetto del territorio”.

Con la sentenza n. 1038 del 16.8.11, il giudice onorario toscano, dal canto suo, muovendo dalla considerazione che le nuove “invenzioni quali la televisione ed il telefono, ormai di uso comune, hanno modificato il comune senso dell’estetica e del decoro” – sicché “le antenne televisive installate sui tetti, le parabole satellitari, sporgenti dai muri”, e gli “impianti di climatizzazione, sempre più numerosi, non vengono più percepiti come causa di deturpazione dell’estetica delle abitazioni e, più in generale, dell’ambiente” – arriva alla conclusione che l’installazione di un condizionatore da parte di un condomino su uno degli ingressi condominiali posti sul retro dell’edificio, non arreca “un danno al decoro dell’immobile condominiale, non più di quanto possa arrecare fastidio la vista di panni stesi alle finestre delle singole abitazioni o ai muri condominiali”.

Entrambe le pronunce sono in corso di pubblicazione sull’*Archivio delle locazioni e del condominio*.

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

### SEGNALIAMO



AMMINISTRATORE  
PREPARATO  
CONDOMINO  
ALLEATO

## LIBERTÀ ECONOMICA, ITALIA SEMPRE PIÙ GIÙ

Nel 2012 l'Italia vede ulteriormente scendere la sua libertà economica. Secondo la classifica annuale Heritage Foundation - *Wall Street Journal*, di cui l'Istituto Bruno Leoni è partner, il nostro Paese si ferma al 58,8 per cento, 1,5 punti percentuali in meno dell'anno scorso, conquistando la 92ma posizione (cinque in meno rispetto al 2011). L'Italia è classificata penultima nella graduatoria dei Paesi europei: peggio di noi solo la Grecia. Si tratta del terzo anno consecutivo nel quale si registra una riduzione della libertà economica italiana. Questa volta, a incidere negativamente sono soprattutto l'aumentare della corruzione percepita e l'incapacità, nonostante le diverse manovre, di mantenere sotto controllo le finanze pubbliche, incidendo sullo stock del debito. Più in generale, i punti strutturalmente deboli per la libertà economica del nostro Paese stanno nella spesa pubblica (valutata ad appena il 19,4 per cento, 9,2 punti in meno dell'anno scorso) e la libertà del lavoro (45 per cento), oltre alla più ampia incertezza del quadro normativo e all'insostenibile pressione fiscale.

Commenta il Presidente dell'Istituto Bruno Leoni, Nicola Rossi: «La stampa riporta, pressoché quotidianamente, nuove ipotesi allo studio per stimolare la crescita italiana ormai scomparsa da oltre un ventennio ma - com'è noto - non c'è peggior cieco di chi non vuol vedere: la strada per ritrovare la crescita è scritta infatti con chiarezza e da anni nella graduatoria dell'*Index of Economic Freedom*. In particolare, il governo italiano - che si propone di fare "un decreto al mese" per rilanciare la crescita - forse potrebbe fermarsi a riflettere: tutto lascia pensare che non sia quella la strada giusta».

Il calo italiano si colloca in un contesto globale che, pure, sconta una crisi della libertà economica, frutto della reazione keynesiana di molti Paesi (specie nel mondo sviluppato) alla recessione. È proprio l'aumento della spesa pubblica, infatti, ad aver determinato l'interruzione di una tendenza verso la maggiore libertà economica nel mondo che si era manifestata quasi ininterrottamente da quando la redazione dell'Indice è iniziata, 18 anni fa, fino al 2008.

«A dispetto delle letture neokeynesiane, resta robusta l'evidenza della correlazione tra la libertà economica e la crescita, da un lato, e la riduzione della povertà, dall'altro. A questo proposito, è significativo che la classifica della libertà economica di quest'anno vede il ritorno del Cile e l'ingresso delle Mauritius fra i 10 Paesi più liberi al mondo», nota il Direttore Generale dell'IBL Alberto Mingardi.

La classifica è ancora una volta guidata da Hong Kong, Singapore e Australia, mentre gli Stati Uniti occupano la decima posizione. All'interno dell'Unione Europea, il Paese più libero è l'Irlanda (76,9 per cento, nona posizione), mentre il meno libero è la Grecia (55,4 per cento, 119ma posizione). L'Italia è penultima tra gli Stati membri dell'UE.

L'Indice della libertà economica è costruito attraverso dieci indicatori sintetici che, sulla base dei dati forniti dalle maggiori organizzazioni internazionali, consentono di "schematizzare" la libertà economica, attraverso una serie di variabili che misurano l'invasione dello Stato (come la pressione fiscale e la spesa pubblica), la qualità della regolamentazione e la certezza del diritto, l'autonomia degli attori economici nel condurre le loro attività (per esempio il mercato del lavoro o gli adempimenti necessari ad avviare o condurre attività produttive), la qualità del sistema giudiziario, la corruzione, eccetera.

L'indice della libertà economica è scaricabile integralmente sul sito [www.heritage.org/index](http://www.heritage.org/index). La scheda relativa all'Italia è disponibile, in italiano, anche sul sito dell'Istituto Bruno Leoni [www.brunoleoni.it](http://www.brunoleoni.it).

## Annuario del contribuente 2012

È scaricabile dal sito Internet confederale l'Annuario del contribuente 2012, predisposto come ogni anno - per ora solo in versione telematica - dall'Agenzia delle entrate e aggiornato al 10.2.12.

Gli argomenti affrontati più da vicino sono, naturalmente, quelli di più largo interesse, come le deduzioni e le detrazioni, i benefici previsti per la prima casa e la procedura da seguire per avere un rimborso. Un posto di primo piano, quest'anno, spetta alla "cedolare secca", l'imposta sostitutiva per il reddito derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo.

## Co-housing, primi passi anche in Italia

Il "Co-housing" è un modello di coabitazione, nato negli anni '60 in Danimarca e poi diffusosi anche in altri Paesi, in base al quale single, coppie e famiglie vivono in complessi residenziali caratterizzati da ampi spazi comuni, in cui la parola d'ordine è condividere quanto più possibile: dalla lavanderia alla stireria, dalla sala giochi per i bimbi all'orto, fino ad arrivare, in alcuni casi, anche al televisore e all'automobile. Con ovvi benefici non solo per il portafoglio ma anche per la vita di relazione.

In Italia esperienze del genere sono ancora allo stato embrionale; tuttavia qualcosa si muove, soprattutto al Nord: a Lambrate, ad esempio, è in progetto il GreenHouse, un complesso immobiliare con 500 mq di spazi comuni e una serra verticale da cui si potrà ottenere il 50% del fabbisogno di verdura fresca; a Milano, invece, è già pronto l'Urban Village Bovisa un ex-opificio ristrutturato, in grado di ospitare una trentina di famiglie, con 140 mq di spazi comuni destinati a lavanderia-stireria e sala hobby.

Per tutti gli interessati, segnaliamo che maggiori informazioni sull'argomento possono essere attinte dal sito [www.cohousing.it](http://www.cohousing.it).

### BELL'EUROPA

«Le costose follie dell'Europarlamento»

«Due sedi sono troppe, l'Ue se ne accorge ora: spreco da 250 milioni».

(il Giornale 17.2.12)

## La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani\*

## Danni ambientali: è responsabile anche il locatore

**P**er i danni ambientali provocati da rifiuti tossici abbandonati dal conduttore è responsabile anche il locatore, qualora quest'ultimo non si sia attivato per rimuoverli. E ciò, anche quando l'area dove si trovano tali rifiuti sia stata sottoposta a sequestro penale. È quanto ha stabilito la Cassazione, con sentenza n. 6525 del 22.3.'11, accogliendo, così, il ricorso di un Comune, che aveva chiesto un corposo risarcimento al proprietario di un'area concessa in locazione, il quale, nonostante gli fosse stato ingiunto di attivarsi per liberare, dai materiali nocivi lasciati dal conduttore, l'area in questione (nel frattempo, per ragioni di sicurezza, sottoposta a sequestro penale), non vi aveva

provveduto, limitandosi semplicemente a far sottoscrivere al suo inquilino un impegno in tal senso, con la conseguenza che, verificatasi un'esondazione, tali materiali, ancora non rimossi, avevano contaminato i terreni circostanti, al punto che erano occorse dispendiose opere di bonifica per la rimessa in ripristino dei luoghi. Secondo i Supremi giudici, «acquisita la consapevolezza della presenza dei rifiuti» tossici sul terreno locato, il locatore, al fine di evitare di essere chiamato a risponderne, avrebbe dovuto pretendere dal conduttore l'immediato sgombero del terreno (e non semplicemente un impegno a provvedervi) e, in caso di rifiuto, «adire le vie giudiziali, anche in via cautelare», per ottenere quanto richiesto.

\*presidente Confedilizia

SEGNALAZIONI

24° Rapporto Italia 2012, Eurispes ed., pp. XXVIII + 1.070

Ampla lettura di molti aspetti della società italiana, analizzati attraverso sessanta schede, che abbracciano temi svariati, dalla morte alla famiglia, dalla giustizia all'ambiente.

Un Natale in Holmes, Gargoyle ed., pp. 326

Una quindicina di racconti legati a temi natalizi: con l'autorizzazione degli eredi di Arthur Conan Doyle, sono incentrati su Sherlock Holmes e sui personaggi di contorno, cercando di rispettare lo spirito dell'originale.

Renato Fucini, Opere, a cura di Davide Puccini, Le Lettere ed., pp. 688

Sono raccolte per la prima volta in questo volume tutte le opere pubblicate dall'autore in vita, con rilevante controllo filologico, amplissima introduzione e utili commenti.

Okamoto Kido, Detective Hanshichi. I misteri della città di Edo, O barra O ed., pp. 242

Per la prima volta sono pubblicati in Italia questi racconti polizieschi ambientati nel Giappone di fine Ottocento: l'investigatore conduce le ricerche con realismo e intuito, girando fra case da tè e vicoli, bagni e dimore.

Paolo Bracalini, Partiti S.p.A., Ponte alle Grazie ed., pp. 350

Come si mantengono i partiti: non solo finanziamenti pubblici (fatti passare per contributi alle spese elettorali, per superare l'esito del referendum che sopprime il finanziamento statale), ma società, banche, immobili, patrocini di varia natura.

Vilfredo Pareto, Il mito virtuista e la letteratura immorale, intr. di Franco De Benedetti, liberilibri ed., pp. XXXII + 210

Brillanti e dimenticate pagine del grande sociologo, in polemica libertaria contro il proibizionismo ipocrita, con enorme messe di citazioni, dalle letterature classiche, di brani teoricamente condannabili per oscenità.

Camillo Cavour, Del tiro di rimbalzo, a cura di Vittorio Marchis, premessa di Valerio Zanone, Centro Studi Piemontesi ed., pp. X + 50

Uno sconosciuto testo di Cavour diciassettenne ufficiale alle prese con un problema di balistica, risolto con formule matematiche: il tiro di un proiettile che non si conficchi subito, bensì proceda a salti fino all'obiettivo.

Sabino Cassese, L'Italia: una società senza Stato?, il Mulino, pp. 112

Il sorgere dello Stato dopo l'Unità e il suo sviluppo nel corso di un secolo e mezzo, con le debolezze congenite e con i limiti storici della propria, pur estesa, organizzazione amministrativa e burocratica.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzioni di nostro interesse

L'interpretazione autentica dell'art. 9 del d.Lgs. n. 25/11, in materia di determinazione dell'imposta municipale propria per gli immobili di interesse storico o artistico, è il tema di una proposta di legge della deputata Melchiorre (Misto).

Della nuova imposta municipale si occupa anche l'interrogazione con la quale il deputato Misiani (Pd) chiede al Ministro dell'economia e delle finanze quali iniziative di competenza lo stesso intenda assumere affinché sia garantita, così come era previsto per l'Ici, anche ai cittadini italiani residenti all'estero proprietari di unità immobiliari in Italia, la detrazione di base prevista per l'Imu per le abitazioni principali sulle abitazioni non locate possedute in Italia dai cittadini italiani residenti all'estero.

Dalla deputata Braga (Pd) proviene una proposta di risoluzione con la quale si chiede al Governo di impegnarsi ad avviare un confronto con Parlamento, Regioni, Comuni, enti gestori di edilizia pubblica e parti sociali, che consenta di mettere urgentemente in atto delle misure normative ed economiche di contrasto al disagio abitativo, attraverso un quadro di interventi che dia risposte adeguate al problema pressante della morosità e della domanda sociale di edilizia abitativa pubblica, e che, contestualmente rafforzi il mercato delle locazioni, a partire dal "canale concordato".

Il deputato Di Biagio (FTP) chiede, con una interrogazione, ai Ministri dell'ambiente e delle infrastrutture se non ritengano opportuno, nell'ottica di un'edilizia improntata alla compatibilità ambientale e alla promozione della riqualificazione degli impianti, adottare le dovute iniziative, anche normative, per la fissazione di specifici termini entro i quali gli edifici di pubblica utilità che usufruiscano di sistemi di riscaldamento centralizzato obsoleti provvedano a dotarsi di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore.

La bussola della casa

zona	IMPERIA		CHIETI		CAMPOBASSO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.080	2.600	900	2.270	1.380	2.620
semicentro	1.000	2.200	700	1.900	920	1.580
periferia	870	1.920	700	1.400	800	1.190
	NOVARA		LATINA		CROTONE	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.490	2.110	1.700	3.000	970	1.800
semicentro	1.200	1.890	1.500	2.070	700	1.070
periferia	1.000	1.100	1.000	1.800	550	900

Fonte Confedilizia. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati.

Prezzi medi di compravendita di immobili adibiti ad uso abitativo espressi in euro/mq.

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	Data pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione agosto	2010 - agosto	2011	2,8 %	2,100 %
Variazione settembre	2010 - settembre	2011	3,0 %	2,250 %
Variazione ottobre	2010 - ottobre	2011	3,2 %	2,400 %
Variazione novembre	2010 - novembre	2011	3,2 %	2,400 %
Variazione dicembre	2010 - dicembre	2011	3,2 %	2,400 %
Variazione gennaio	2011 - gennaio	2012	3,2 %	2,400 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

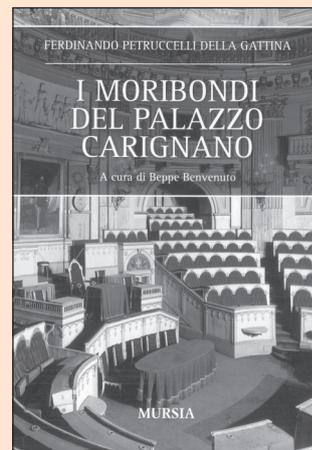
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		
Variazione agosto	2010 - agosto	2011	2,3 %
Variazione settembre	2010 - settembre	2011	3,6 %
Variazione ottobre	2010 - ottobre	2011	3,8 %
Variazione novembre	2010 - novembre	2011	3,7 %
Variazione dicembre	2010 - dicembre	2011	3,7 %
Variazione gennaio	2011 - gennaio	2012	3,4 %

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 sono tratte dal testo *I moribondi del palazzo Carignano* di Ferdinando Petruccelli della Gattina, ed. MURISIA.

L'anima della nazione

La potenza del genio del conte di Cavour si riassume in questo: che egli indovinò l'anima della nazione e, forte di quest'appoggio morale e latente, plenipotenziario dell'Italia possibile - vale a dire dell'Italia del popolo - egli agì nel mondo ufficiale e la fece sentire all'Europa, non quale era, ma quale poteva essere.

Ferdinando Petruccelli della Gattina



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

Anno 22  
Numero 3

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa  
il 6 marzo 2012

Il numero di febbraio 2012  
è stato postalizzato il 17.2.2012