

# Il Piccolo Proprietario di Casa

Supplemento bimestrale de "Il Piccolo Proprietario di Casa" - Aut. Tribunale di Milano 209/87

## SOMMARIO

Editoriale La stangata sulla casa (Silvio Rezzonico)	1
Salvitalia: tutte le nuove tasse sugli im- mobili	2
Annunci immobiliari: obbligatorio indicare l'indice di prestazione energetica	6
Sempre meno appeal per gli affitti concor- dati.	7
Casacconsum Lombar- dia: il documento del- la sessione program- matica Consiglio Re- gionale consumatori 2012	8
Notiziario Utile	9
Convegno a Torino sulla media- conciliazione in con- dominio	11
D.Lgs. 81/08 Corso per amministratori sulla sicurezza dei luoghi di lavoro	16



## Editoriale

L'impatto effettivo della stangata sulla casa del cosiddetto "decreto salvitalia" del Governo Monti è ancora tutto da capire, perché dopo le pessime notizie per i proprietari di immobili provenienti dal Parlamento, con l'approvazione della Legge 22/12/2011, n° 214, altre cattive nuove potrebbero venire dai Comuni, che hanno un potere molto più ampio, rispetto al passato, nello stabilire le aliquote di tassazione della nuova Imu (imposta municipale) sostitutiva dell'ICI. E, poiché i Comuni lamentano quasi sempre bilanci in rosso e ulteriori tagli ai trasferimenti di denaro a loro favore da parte dello Stato, c'è solo da aspettarsi il peggio.

Due cose appaiono certe. La prima è il ritorno delle imposte patrimoniali sull'abitazione principale e sulle sue pertinenze (box, magazzini e tettoie), più aggressive rispetto al passato,

quando ancora esisteva l'ICI sulla prima casa e il governo Berlusconi non l'aveva ancora abrogata. La seconda è l'incremento del 60% della base imponibile delle abitazioni e delle loro pertinenze, che aumenta di per sé l'ICI-Imu di una pari percentuale, a cui va sommato l'aumento delle aliquote di imposizione. In sostanza, se i comuni saranno pietosi verso i cittadini e applicheranno solo l'aliquota media proposta dal Governo, per le seconde case, gli uffici e i negozi, c'è da attendersi un aumento variabile mediamente da 74% al 103% che potrà raggiungere però anche il 130%, se i buchi di bilancio spingeranno i municipi a premere l'acceleratore sull'imposizione.

Ovviamente l'aumento si avrà ancor di più laddove, in passato, i Comuni applicavano aliquote basse (Aosta, Bolzano, Milano e Lucca, per esempio).

Almeno per ora la residenza principale resterà indenne dall'imposizione sui redditi (l'esenzione resta), ma gli altri immobili saranno indirettamente colpiti anche da maggiore prelievo al momento della presentazione del modello 730 e dell'Unico, per colpa dell'incremento delle addizionali regionali e comunali sui redditi. D'accordo: in confronto all'Imu si tratterà di poca cosa: lo 0,4-0,7% in più, ma tutto fa deprimere il mercato immobiliare e penalizzare i proprietari di casa, nei confronti delle banche e degli investitori mobiliari.

Silvio Rezzonico  
Presidente Nazionale  
CONFAPPI

*I numeri  
di questa rivista  
possono essere  
estratti e stampati  
accedendo a  
www.confappi.it*

@ [www.confappi.it](http://www.confappi.it)  
@ [www.confappi.it](http://www.confappi.it)

20149 Milano, Via Ruggero di Lauria, n° 9 - Tel. 02/33105242

# IL SALVAITALIA: tutte le nuove tasse sugli immobili

## Imu sull'abitazione principale

Rendita catastale dell'abitazione (euro)	Imu su aliquota governativa (Euro)	Imu massima (Euro)
500	136	304
600	203	405
700	270	506
800	338	606
900	405	707
1000	472	808
1200	606	1.010
1400	741	1.211
1600	875	1.413
1800	1.010	1.614
2000	1.144	1.816



dal 47 al 73% per i terreni agricoli (per quelli edificabili resta imponibile il valore di mercato).

**Esempio:** se la rendita catastale dell'abitazione è di 1.000 euro, la base per il calcolo dell'ICI (valore catastale) era 105.000 euro e adesso, per l'Imu, è di 168.000 euro.

C'è poi l'aumento delle aliquote, nel range permesso dallo Stato, che si applica sui nuovi valori (rendita catastale moltiplicata per il coefficiente).

### Esempio:

Se la rendita catastale dell'abitazione è di 1.000 euro (valore catastale 168.000 euro), l'ICI media di una abitazione principale sarà pari al valore catastale, moltiplicato per 0,4%, a cui vanno dettratti 200 euro. Cioè:  $(168.000 \times 0,4/100) - 200 = 472$  euro. Viceversa l'ICI media di una casa di villeggiatura sarà pari al valore catastale, moltiplicato per 0,76%. Cioè  $(168.000 \times 0,76/100) = 1.276,8$  euro.

Per completezza, abbiamo riportato nella tabella anche le aliquote minime applicabili da un comune: tuttavia sarà molto raro che esse vengano effettivamente fatte scattare, perché l'equilibrio di bilancio è divenuto un obbligo anche per i comuni.

## Rincaro rispetto all'anno passato dell'ICI-Imu

### Capoluoghi di provincia per seconde case e uffici (aliquota media governativa):

+ 73,7% Ancona, Ascoli Piceno, Asti, Avellino, Bari, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Brindisi, Caltanissetta, Caserta, Catanzaro, Chieti, Cosenza, Cremona, Crotone, Enna, Fermo, Ferrara, Firenze, Foggia, Forlì, Frosinone, Genova, Gorizia, Grosseto, Iglesias, Isernia, La Spezia, L'Aquila, Latina, Livorno, Macerata, Mantova, Massa, Matera, Messina, Modena, Monza, Napoli, Novara, Nuoro, Olbia, Oristano, Padova, Palero, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro, Pescara, Piacenza, Pisa, Pistoia, Potenza, Rieti, Rimini, Roma, Rovigo, Salerno, Savona, Siena, Siracusa, Taranto, Tempio Pausania, Teramo, Terni, Trani, Treviso, Trieste, Venezia, Verona, Vibo Valentia, Vicenza.

+ 76,2% Alessandria, Campobasso  
 + 78,8% Sondrio  
 + 81,5% Arezzo  
 + 84,2% Como, Ravenna  
 + 87,1% Andria, Cagliari, Cuneo, Imperia, Lodi, Ragusa, Sanluri, Varese, Vercelli, Verbania, Villacridio, Viterbo  
 + 102,7% Bolzano, Carbonia, Lanusei, Sassari, Torino, Tortoli, Trapani, Trento, Udine, Vercelli  
 + 117,1% Reggio Calabria  
 + 121,1% Lecce, Lucca, Pordenone  
 + 143,2% Milano  
 + 204% Aosta

(Fonte: elaborazione Il Sole 24 Ore su dati Ifel)

## La nuova Imu: i meccanismi

La novità più dolorosa per i contribuenti è l'incremento della base tassabile della casa, basata ancora su un coefficiente moltiplicatore delle vecchie rendite catastali: +60% per abitazioni e per uffici; +62% per i negozi;

CASACONSUM

www.casacconsumi.it

associazione consumatori a tutela del bene casa  
 riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

Essi inoltre non potranno incrementare la detrazione di 200 euro prevista per la casa di residenza.

In presenza di figli minori di 27 anni con residenza anagrafica presso i genitori, l'importo base della detrazione per l'abitazione principale è aumentato di 50 euro a figlio, con un massimo complessivo di 400 euro (quindi solo fino a 4 figli fino a 26 anni e coabitanti si è "coperti").

Lo stesso trattamento dell'abitazione principale lo avranno le sue pertinenze. Però, in questo caso, il Governo fissa un nuovo limite: un solo box, un solo magazzino e una sola tettoia. In altre parole, chi ha due box, per il secondo box dovrà pagare l'Imu all'aliquota base. Qui il confronto con il passato è un po' più difficile. Infatti nella maggior parte dei comuni non c'era un limite al numero di box che erano esentati, insieme alla residenza abituale, dall'ICI, ma in certi comuni (per esempio Torino e Padova) c'era già la regola di una sola pertinenza. Inoltre in altri comuni (per esempio Milano) era previsto il fatto che il box fosse nello stesso fabbricato dell'appartamento (limite che non sappiamo se verrà ancora applicato, dato che il testo della nuova legge sembrerebbe escludere l'autonomia comunale in proposito).

Un ulteriore peggioramento rispetto al passato sta nel fatto che le norme antecedenti prevedevano che il trattamento previsto per l'abitazione principale fosse applicato anche agli alloggi ceduti gratis a parenti, se il Comune lo permetteva (pensiamo al caso dei genitori che lasciano abitare il figlio in una casa di loro proprietà). Questa agevolazione era largamente applicata dai comuni, ma adesso non c'è più. Inoltre è scattato l'obbligo di stabilire la residenza anagrafica nell'abitazione

principale, che prima non esisteva, pena la perdita delle agevolazioni e sono state cancellate alcune riduzioni prima previste (per esempio, quelle sugli immobili inagibili o inabitabili).

### La detrazione del 36% sul recupero

La detrazione entra a "regime", nel senso che diventa un'agevolazione stabile, non più soggetta alle proroghe. Viene poi ampliata a tutti gli immobili (anche non abitativi) per le opere necessarie alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi (a patto che sia stato dichiarato lo stato di emergenza). Vi sono però due novità negative per il cittadino che scattano per le spese sostenute dal 2012 in poi, quindi dalla dichiarazione dei redditi che si presenterà nel 2013.

La prima è che è stato tolto ogni cenno alla possibilità per i contribuenti di età pari o superiore a 75 anni di detrarre le spese in cinque rate annuali e per quelli di 80 anni o più di optare per tre sole rate. Quindi in futuro il bonus si potrà godere solo in dieci rate annuali.

La seconda novità è che le opere di manutenzione ordinaria volte al risparmio energetico nelle singole unità immobiliari non godranno più del 36% nel corso del 2012 (solo dal 2013 in poi).

Quindi la sostituzione di una caldaia in un alloggio con una ad alto rendimento energetico, quella di infissi con doppi vetri, la coibentazione con pannelli, l'installazione di pannelli solari termici non sono agevolabili nel 2012 ai sensi del 36%, se opere di manutenzione ordinaria, ma solo ai sensi della detrazione del 55% (che scadrà a fine 2012), raggiungendo tutti i requisiti tecnici di risparmio previsti da quest'ultima detrazione.

L'unico modo per evitare il divieto è che le opere di risparmio energetico eseguite nei singoli alloggi siano inquadrabili dal Comune nella categoria della manutenzione straordinaria.

### La detrazione del 55% sul risparmio energetico

Fino all'ultimo, tutti con il fiato in sospeso, ma poi la proroga per il 2012 dell'agevolazione del 55% sul risparmio energetico ce l'ha fatta: è stata inserita in tutta fretta nell'art. 4 della manovra Monti, per le spese sostenute per tutto il 2012.

C'è anche un piccolo miglioramento, per il contribuente: la detrazione fino a 60mila euro è concessa anche "per interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria". Il ritorno del 55% è, e probabilmente resterà, a termine, cioè valido solo per il prossimo anno: poi le regole verranno sicuramente modificate. Probabilmente verrà varato un nuovo tipo di detrazione un po' meno generosa verso i cittadini.

### Immobili all'estero

Molti italiani possiedono case all'estero, soprattutto concentrate in Francia (Costa Azzurra, Parigi), ma presenti anche altrove (per esempio Spagna o Grecia), talora anche in multiproprietà. A loro carico, con effetto retroattivo dal 01.01.2011, è istituita un'apposita imposta di importo annuale pari allo 0,76% per cento del valore degli immobili. Il valore è costituito dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.

Si noti, a questo proposito, che tale valore non è, per la nuova legge, attualizzato all'inflazione o al cambio:

CASACONSUM

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

associazione consumatori a tutela del bene casa  
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

pertanto, se per esempio si è acquistato 15 anni fa in franchi francesi, si dovrà ricostruire il cambio del franco rispetto alla lira italiana vigente il giorno dell'acquisto, per determinarlo. Chi ha acquistato un costoso chalet in Austria 35 anni fa pagherà forse meno di chi ha comprato una multiproprietà alle Canarie l'anno scorso.

Per evitare la doppia tassazione, è possibile detrarre da tale importo le "eventuali imposte patrimoniali" pagate nel Paese dove è situato l'immobile "fino a concorrenza" (cioè fino all'azzeramento dell'imposta, ovviamente lo Stato Italiano non rimborsa niente). Quindi, non le eventuali imposte sui redditi (per esempio quelle derivanti da locazione dell'immobile di proprietà).

Naturalmente non sarà sempre facile per il Fisco cogliere in castagna gli evasori: se ci riesce, le sanzioni sono identiche a quelle previste per le imposte sui redditi: dal 120 al 240% dell'imposta dovuta con un minimo di € 258.

### Le altre novità

Viene riscritta da zero la disciplina delle tasse e dei canoni sui rifiuti: saranno soprattutto gli insediamenti commerciali e industriali a pagare, dal 2013 in poi, lo scotto delle nuove norme, con riduzioni delle esenzioni. La nuova imposta si applicherà anche in caso di insediamenti privi del servizio di raccolta (con riduzione al 40%) e perfino dove il servizio di raccolta non è stato svolto o lo è stato violando le norme (con riduzione al 20% dell'importo ordinario).

Infine è prorogato per l'ennesima volta (30 novembre 2012) il termine per l'iscrizione al catasto edilizio

urbano dei fabbricati rurali iscritti al catasto terreni, insieme al terreno stesso, ma non identificati come entità edilizia a sé.

### INCREMENTO DEI COEFFICIENTI \*

	Coefficiente precedente 2011	Coefficiente rivalutato 2012	Incremento
Abitazioni, posti auto, magazzini, tettoie	105	168	60%
Ospedali, scuole, uffici pubblici, senza fini lucro	147	147	0%
Laboratori, palestre e terme senza fini di lucro	105	147	40%
Negozi	35,7	57,75	62%
Uffici	52,5	84	60%
Capannoni, alberghi, teatri, cliniche, ecc.	52,5	63	20%
Banche ed assicurazioni	52,5	84	60%
Terreni agricoli (reddito dominicale)	93,75	162,5	73%
Terreni agricoli condotti direttamente	93,75	137,5	47%

\* Fonte: elaborazione ufficio studi CONFAPPI-Federamministratori

### ALIQUOTE ICI-IMU \*

	ICI attuale	Minima	Media	Massima	Detrazione base	Detrazione max (figli minorenni)
ICI-Imu base	0,4-0,7%	0,46%	0,76%	1,06%		
Abitazione principale	0	0,2%	0,4%	0,6%	200euro	400euro
Pertinenze abitazione principale	0	0,2%	0,4%	0,6%		
Secondo pertinenze	-	0,46%	0,76%	1,06%		
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0	0,1%	0,2%	0,4%		

\* Fonte: elaborazione ufficio studi CONFAPPI-Federamministratori

### Tutte le ultime novità sul 36% e sull'IVA

Cosa è cambiato	Da quando	Norma
La detrazione del 36% è divenuta "stabile" e non ha più scadenza	1 gennaio 2012	D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, art. 4
Cessa la possibilità per i contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni di ripartire la detrazione rispettivamente in 5 o 3 rate annuali di pari importo	1 gennaio 2012	D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, art. 4
Si gode anche per fabbricati non residenziali in caso di immobili danneggiati a seguito di eventi calamitosi	1 gennaio 2012	D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, art. 4
Non è più necessario serbare documentazione dell'ICI versata dal 1997 in poi	1 gennaio 2012	D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, art. 4
Le opere di manutenzione ordinaria nelle singole unità immobiliari relative al risparmio energetico e alle fonti rinnovabili non sono più agevolate, se eseguite nel 2012 (dal 2013 in poi, sì)	1 gennaio 2012 fino al 31 dicembre 2012	D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, art. 4
Per i lavori privi di assenti urbanistici occorre una dichiarazione sostitutiva di atto notorio	4 novembre 2011	Provvedimento Direttore Entrate 2 novembre 2011
Si può decidere di non trasferire la detrazione del 36 o del 55% a chi acquista l'immobile su cui sono stati eseguiti i lavori (oppure di trasferirla)	17 settembre 2011	Legge 14 settembre 2011, n. 148, art. 2, commi 12-bis e 12-ter
L'IVA sui lavori non agevolati e sui beni significativi il cui importo supera metà della fattura è aumentata dal 20% al 21%	17 settembre 2011	Legge 14 settembre 2011, n. 148, art. 2, comma 2-bis
Non più necessaria la Comunicazione del 36% di inizio lavori a Pescara	14 maggio 2011	D.L. 13 maggio 2011, n. 70, art. 7, comma 2, lettera q)
Non occorre indicare in fattura il costo della mano d'opera	14 maggio 2011	D.L. 13 maggio 2011, n. 70, art. 7, comma 2, lettera r)
E' cancellato l'obbligo per gli appalti condominiali di pagare la ritenuta d'acconto del 4% "sui lavori con detrazione del 36 o del 55%" (20% per le fatture dei professionisti). Le banche applicano direttamente una ritenuta del 10%.	1 luglio 2010	D.L. 31 maggio 2010, n. 78, art. 25, comma 1
La ritenuta del 10% pagata dalle banche sui bonifici di cui sopra è calata al 4%	6 luglio 2011	D.L. 6 luglio 2011, n. 98, art. 26, comma 8

### Annunci immobiliari

#### obbligatorio indicare l'indice di prestazione energetica

Dal 1 gennaio 2012 negli annunci commerciali di vendita di immobili va indicato l'indice di prestazione energetica, ricavato dal relativo attestato. Qualsiasi pubblicità commerciale è sottoposta all'obbligo, ivi compresi i cartelli sui portoni, quelli esposti nelle agenzie immobiliari e gli annunci su internet e sulle testate della stampa. In Emilia Romagna lo stesso obbligo è scattato ancor prima, il 6 ottobre 2011 (delibera di giunta 26 settembre 2011, n. 1366). Sempre in Emilia, ma anche in Lombardia, oltre all'indice di prestazione occorre indicare anche la classe energetica dell'immobile.

La nuova norma ha un'evidente carenza: solo per gli immobili situati in Lombardia - in virtù di specifiche norme regionali - sono previste multe ai trasgressori. Secondo il ministero dello Sviluppo economico, non sono invece applicabili le sanzioni previste dall'art. 34 della Legge 10/91 (da 2.582,28 a 25.822,54 euro), che si riferiscono a una certificazione che andava predisposta con decreto dell'allora ministero dell'Industria, mai emanato.

#### **Prestazione energetica e classe energetica**

L'obbligo di riportare l'indice di prestazione energetica, anziché la più nota "classe energetica", ha pro e contro. La classe (che varia dalla A+, la migliore, fino alla G, la peggiore, con 8 diversi step) era stata "inventata" proprio per rappresentare con chiarezza le prestazioni energetiche di un'unità immobiliare. Migliori le prestazioni, migliore

la classe.

Anche se, va ricordato, per gli immobili con numerose pareti esposte all'esterno (come le case isolate o gli attici) o situati in una località fredda, sono previsti correttivi più favorevoli, perché si tien conto della maggiore difficoltà a scaldarli. Quindi una villetta ad alta quota può avere una classe energetica migliore di un appartamento al mare, pur necessitando di maggior calore per essere scaldata.

L'indice di prestazione energetica, invece, è un numero e misura il consumo di energia necessario per scaldare l'immobile mantenendo costantemente al suo interno una temperatura di 20 gradi centigradi. E' espresso in kilowattora al metro quadrato per anno (Kwh/m<sup>2</sup> anno). E' meno immediato della classe energetica, ma è un parametro più oggettivo e fa giustizia dei metodi diversificati usati in alcune regioni per attribuire la classe energetica.

Dalla norma nazionale - il comma 2-quater dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 - non è possibile capire su chi esattamente gravi l'obbligo dell'indice sugli annunci immobiliari. Sul venditore dell'immobile ? Su chi, magari, per suo conto, ha sottoscritto un contratto di commercializzazione del fabbricato ? Sull'agenzia che cura l'intermediazione ? Sui gestori del sito internet in cui l'annuncio è pubblicato ? Oppure su tutti questi soggetti, in solido ?

L'unica amministrazione che abbia dato una risposta scritta al quesito è stata, per ora, quella lombarda, che ha affermato che responsabile è "il titolare degli annunci" a prescindere che si tratti del proprietario dell'immobile.

Sulla stessa linea, in attesa di prese di posizioni ufficiali, dovrebbe attestarsi anche il Ministero dello Sviluppo. Quindi agenzie e siti internet dovrebbero evitare le sanzioni, a patto di aver informato il cliente dell'obbligo di legge. Per una responsabilità più vasta, che coinvolge tutti i soggetti interessati, sembrano orientate altre amministrazioni, come il Friuli Venezia Giulia o l'Emilia Romagna. In assenza di sanzioni, comunque, il dubbio è per ora accademico.

L'obbligo della certificazione energetica nelle nuove costruzioni decorre "al termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore", come recita il comma 1 dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005. In effetti, prima della fine dell'edificazione è impossibile misurare le prestazioni energetiche reali dell'edificio: quindi, per gli immobili non ancora terminati e venduti "sulla carta" o comunque prima della fine lavori, l'indice di prestazione energetica può essere solo "supposto", non rilevato. Tuttavia, la posizione interpretativa dei tecnici del ministero dello Sviluppo economico è che vada indicato l'indice di prestazione energetica "di progetto", che in seguito sarà confermato (oppure precisato diversamente) al momento della fine lavori.

Sulla stessa linea si sono espressi i funzionari della regione Emilia Romagna e della regione Friuli Venezia Giulia. Salvo nel caso del Friuli (che ha una norma apposita), tale interpretazione non pare però aderente al dettato del comma 2-quater dell'art. 6, che parla di "indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica".

**CASACONSUM**

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

associazione consumatori a tutela del bene casa  
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

In ogni caso, questa lettura della legge lascia spazi a possibili liti tra acquirenti e costruttore, nel caso in cui non si raggiungesse l'indice di prestazione promesso.

### Dall'indice al costo in euro

Conoscendo l'indice di prestazione energetica (Kw annui al metro quadrato), è possibile calcolare il costo necessario, all'anno, per riscaldare una casa in modo continuativo, 24 ore su 24, a circa 20 gradi di temperatura. Stimati a grandi linee i costi del metano e del gasolio a KWh prodotto, il gioco è fatto, tenendo conto che l'indice prevede l'accensione dell'impianto di riscaldamento 24 ore su 24, per tutto l'inverno.

Giorgio Granello  
Pres. Naz.le FNA

		Costo annuo del combustibile	
Indice prestazione energetica	Fabbisogno annuo in KWh (mq x indice)	Metano (1Kwh = 0,085 €)	Gasolio (1Kwh = 0,13 €)
<b>CLASSE G. 80 MQ</b>			
200 Kwh/m2 anno	80 x 200 = 16.000 Kwh/anno (80x200)	1.360,00	2.080
<b>CLASSE B, 80 MQ</b>			
58 Kwh/m2 anno	80 x 58 = 4.640 (Kwh/anno)	395	603

Fonte: Confappi

## SEMPRE MENO APPEAL PER GLI AFFITTI CONCORDATI

Locazioni concordate sulla via del tramonto. Nate con la riforma degli affitti, si sono rette su due pilastri. I proprietari concedevano canoni più bassi di quelli di mercato e aggiornamenti solo al 75% del costo della vita, ma ottenevano in cambio due vantaggi, più brevi durate dei contratti (e dei rinnovi automatici) e trattamento fiscale privilegiato. Quest'ultimo consisteva in tre misure: imponibile annuo Irpef calcolato con uno sconto del 40,5% sul riscosso (anziché 15%), imposta di registro ridotta del 30% e aliquote ICI particolarmente ridotte, secondo decisioni comunali.

Ed è proprio la leva della convenienza fiscale che oggi cade.

Il primo colpo arriva dal governo Berlusconi con la cedolare secca che, perlomeno per i redditi medi e medio-alti, ha concesso ai proprietari un abbassamento della fiscalità sulle locazioni, fissando al 21% il prelievo fiscale sui canoni e cancellando l'imposta di registro. Chi affitta a canone concordato non ha avuto gli stessi vantaggi.

La riduzione dell'aliquota della cedolare di due punti, al 19% per i canoni ridotti, non è abbastanza per compensare lo sconto del 40,5% previsto dalla normale tassazione nella dichiarazione dei redditi. Il secondo colpo, più duro, dal governo Monti, con l'Imu. La manovra prevede che i comuni possano al massimo ridurre l'aliquota media dallo 0,76% alla minima dello 0,46%, ammesso che lo decidano. Quindi, tenuto conto che l'imponibile è aumentato di per sé del 60%, i proprietari dovranno anche dare l'addio alle aliquote ICI ridottissime, previste da molti comuni per il canale concordato (ad esempio, esenzioni totali a Bologna e Modena, 0,05% a Venezia, 0,1% a Torino e Lucca, 0,2% a Livorno, Parma, Pavia, Pesaro, Rimini e Bolzano, 0,3% ad Alessandria e Savona, 0,4% a Milano e Ancona). Pagando poco o niente prima, chi ha concesso canoni ridotti si troverà incrementi fortissimi (molto più marcati di quelli di tutti gli altri proprietari di immobili diversi dalla prima casa).

Il governo Monti ha poi abrogato l'IVA agevolata al 10% (si sale al 21%) sulle prestazioni di assistenza alla conclusione dei contratti agevolati, assicurate dalle associazioni di categoria. E qui risultano colpiti quei contratti nati per calmierare il mercato. In alcune città (Bologna, Firenze, Roma), dove gli accordi territoriali avevano previsto canoni ragionevoli per attirare i proprietari, così è stato.

In altre (Milano, ad esempio) canoni a prezzi stracciati hanno impedito la diffusione del concordato.

Molti accordi territoriali sulle locazioni concordate prevedono la revisione al rialzo dei canoni qualora il comune aumenti la pressione fiscale sui locatori. Chissà se accadrà: i sindacati di proprietari e inquilini sono stati ben poco attivi negli ultimi anni nel rinnovare gli accordi, magari adeguandoli all'inflazione. Forse la sfiducia verso le locazioni concordate coinvolge anche le parti sociali interessate.

(seguono tabelle)

### CASACONSUM

www.casaconsum.it

associazione consumatori a tutela del bene casa  
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

**Gli esempi**

Confronto locazioni libere concordate - Perdite e risparmi fiscali della cedolare secca rispetto all'imposizione tradizionale in 5 anni.

In %

Reddito (euro)	Locazioni tradizionali	Locazioni concordate
Fino a 15.000	-0,6	-9,6
15-18.000	-1,7	-6,9
28-55.000	+12,4	+1,1
55-75.000	+16,9	+3,6
Oltre 75.000	+20,2	+5,3

Nota: si presuppone inflazione annua del 4% e addizionali locali allo 0,7% complessivo

CONFRONTO ICI-IMU

Ici dovuta nel 2011 e Imu dovuta per il 2012 nelle principali città

Città	Ici 2011 (euro)	Imu 2012 (euro)	
		Minima	Media
Bologna	0,0	772,8	1.276,8
Venezia	52,5	772,8	1.276,8
Torino	105,0	772,8	1.276,8
Parma	210,0	772,8	1.276,8
Alessandria	315,0	772,8	1.276,8
Milano	420,0	772,8	1.276,8
Firenze	525,0	772,8	1.276,8

Nota: calcoli per immobili con rendita catastale pari a 1.000 euro  
Fonte: Ufficio Studi Confappi-Federamministratori

### CASACONSUM Lombardia: IL DOCUMENTO DELLA SESSIONE PROGRAMMATICA DEL CONSIGLIO REGIONALE CONSUMATORI 2012

Al termine dei lavori della XII Sessione Programmatica svoltasi presso la Regione Lombardia il 24 e 25 gennaio 2012, il Ministero dello sviluppo economico, le associazioni dei consumatori e le Regioni hanno concordato sulla necessità di attivare un processo di lavoro comune finalizzato ad un ampio e risolutivo rilancio della partecipazione civica. I partecipanti alla Sessione Programmatica hanno concordato che le regole di riferimento per realizzare correttamente e compiutamente la partecipazione civica nell'erogazione dei servizi pubblici sono quelle tracciate dall'art. 2, comma 461, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Legge Finanziaria 2008) e hanno ritenuto opportuno richiamare tali disposizioni nelle norme successive in materia. Tale azione è caratterizzata da una più incisiva partecipazione delle rappresentanze dei consumatori riconosciute a livello nazionale e regionale, che si concretizzi fin dalla programmazione per proseguire nel corso della gestione dei servizi, al fine di:

- partecipare insieme alle amministrazioni per meglio rilevare le effettive esigenze da soddisfare nella gestione dei servizi;
- attraverso le attività di monitoraggio, di informazione da e verso gli utenti indicare possibili vie di miglioramento dei servizi;
- promuovere la risoluzione delle controversie tra gestori e utenti con protocolli di conciliazione paritetica.

In questo contesto gli organismi rappresentativi degli interessi dei cittadini consumatori ed utenti, formati da associazioni riconosciute a livello nazionale e regionale, che si auspica vengano costituiti presso tutte le regioni, assumono un ruolo determinante e costituiscono un luogo privilegiato di confronto e collaborazione. Concordano che spetti al governo ed alle regioni, nel rispetto delle reciproche competenze, un ruolo di indirizzo, promozione e stimolo affinché gli enti locali operanti sul territorio si ispirino, nella gestione dei servizi offerti, alle medesime norme di riferimento. Per lo svolgimento di tale ruolo le associazioni dei consumatori si impegnano ad elaborare con il governo e le regioni "Linee guida per l'approvazione delle carte dei servizi" da offrire alle pubbliche amministrazioni ed alle aziende erogatrici, formulate anche in considerazione delle diverse specificità dei territori e delle diverse esigenze delle popolazioni. Tali documenti si sostanziano, in linea di massima:

1. nella definizione dei tempi e dei modi delle relazioni tra le amministrazioni e le rappresentanze dei portatori di interessi coinvolti;
2. nella definizione, nel monitoraggio e nel miglioramento degli standard di qualità nonché dei loro indicatori;
3. nella definizione delle componenti dei prezzi, delle tariffe e della loro dinamica e correlazione con gli standard di qualità;
4. nella conferma di un sistema snello, celere, gratuito o poco oneroso di risoluzione stragiudiziale delle controversie fra gestori e utenti;
5. nella fissazione di indennizzi automatici per la violazione degli standard;
6. nella garanzia che già nella programmazione della spesa per i servizi pubblici, nei capitolati di gara e nei contratti di servizio sia assicurata la copertura degli oneri connessi alle attività di cui alle lettere b), c) e d) dell'art. 2 c. 461, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Legge Finanziaria 2008);
7. nella definizione di un piano di monitoraggio relativo all'effettiva attuazione dell'art. 2 c. 461, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Legge Finanziaria 2008).

#### CASACONSUM

www.casacconsumi.it  
associazione consumatori a tutela del bene casa  
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

### NOTIZIARIO UTILE

#### E' violenza privata non spostare l'auto che blocca l'entrata in garage

Risponde penalmente chi si ostina a mantenere parcheggiato il proprio veicolo irregolarmente davanti a un garage altrui impedendo di fatto all'utente di entrare in casa. Lo ha evidenziato la Corte di Cassazione, Sez IV penale, con la sentenza n. 603 del 12 gennaio 2012. Un utente stradale ha parcheggiato il proprio mezzo in maniera maldestra impedendo di fatto il passaggio a un condomino intenzionato ad entrare nel garage. Nonostante la richiesta espressa di rimozione dell'ostacolo, l'automobilista maldestro ha mantenuto dolosamente l'ostacolo e per questo il condomino antagonista si è rivolto alla polizia. Contro la conseguente condanna per il reato di violenza privata l'interessato ha proposto ricorso in Cassazione ma senza successo. Secondo la Suprema Corte, è penalmente sanzionato il comportamento di chi parcheggia un veicolo con l'intenzione di impedire l'uscita di terze persone, nonostante l'esplicita richiesta in tal senso. Ma resta penale, conclude il collegio, anche solo il mantenimento dell'ingombro con il proprio veicolo nonostante la richiesta espressa correttamente effettuata da parte dell'interessato di rimozione del mezzo.

#### Tracciabilità delle cauzioni nelle locazioni

Nell'ambito delle cauzioni locative, i libretti al portatore erano disciplinati, ai fini anticiclaggio, dall'art. 49 del Decreto Legislativo 231/2007, in base al quale il saldo dei libretti non poteva essere pari o superiore a 2.500 euro. Quest'ultimo tetto è stato ora portato a 1.000 euro, ad opera del cosiddetto Decreto "Salvaitalia", con la conseguenza che si rende necessario regolarizzare i precedenti libretti al portatore, tenendo presente che la violazione delle nuove disposizioni, commessa nel periodo dal 6 dicembre 2011 al 31 marzo 2012, non costituisce infrazione sanzionabile.

La precedenti cauzioni relative alle locazioni devono quindi essere regolarizzate come segue.

##### Libretti bancari o postali

Se l'importo eccede la soglia di mille euro, è necessario aprire un libretto nominativo, intestato al locatore. Finita la locazione, il locatore restituirà il libretto, riconoscendo al conduttore l'importo della cauzione e degli eventuali interessi maturati.

##### Fideiussione

Di regola, la fideiussione è applicabile a tutte le tipologie di locazione e la sua durata è collegata alla durata del contratto. Con la fideiussione non vi è peraltro necessità di versare somme di denaro, sicché la fideiussione - essendo tracciabile - non sottostà al tetto previsto dal Decreto Salvaitalia.

##### Versamento in contanti

La cauzione può anche consistere nel versamento in contanti della somma della cauzione al locatore, che ne diviene proprietario. Deve ovviamente trattarsi di importi conformi alla normativa anticiclaggio e quindi, non superiori alla soglia di legge di mille euro.

##### Assegni

La cauzione può anche essere versata con assegno, circolare o bancario, con clausola di intrasferibilità.

In definitiva, se in relazione al contratto di locazione esistente, è stato consegnato un libretto al portatore con saldo superiore alla soglia di mille euro, tale libretto deve essere sostituito con un libretto nominativo o con una fideiussione o con un assegno non trasferibile. In particolare, il libretto al portatore, con saldo superiore a mille euro, deve essere estinto dal portatore e convertito in un libretto nominativo o in una fideiussione o in un assegno non trasferibile, entro il 31 marzo 2012. Si tenga presente che - in caso di trasferimento di un libretto di deposito bancario o postale al portatore - il cedente deve comunicare, entro 30 giorni, alla banca o a Poste Italiane Spa, i dati identificativi del cessionario, l'accettazione di questi e la data del trasferimento.

Giovanni Tomassoli  
Vice Presidente Naz.le FNA

#### Con il patto di opzione non spetta la provvigione al mediatore

La stipula di un patto di opzione, nel quale vi sono due parti che convengono che una di essi resti vincolata dalla propria dichiarazione, mentre l'altra resti libera di accettarla o meno, non fa sorgere un vincolo giuridico che abiliti ciascuna delle parti ad agire per l'esecuzione specifica del negozio o per il risarcimento del danno, con la conseguenza che non matura il diritto del mediatore alla provvigione. L'affare può dirsi concluso solo ove sorga tra le parti un rapporto obbligatorio. Tale effetto può nascere anche da negozi giuridici preparatori, ma alcuni di esso non sono idonei alla nascita di effetti obbligatori. Tra i negozi preparatori idonei al sorgere di un rapporto obbligatorio vi sono la puntazione e anche l'opzione. Dall'opzione sorge per l'opzionario un diritto potestativo e per il concedente una posizione di soggezione, non già un rapporto obbligatorio (Corte di Cassaz. 21.09-21.11.2011, n° 24445).

CASACONSUM

www.casacconsumi.it

associazione consumatori a tutela del bene casa  
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

### Documenti da conservare per la detrazione Irpef del 36%

Dopo le norme che hanno abolito gli obblighi di inviare la comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara e di indicare separatamente nella fattura il costo della manodopera, il provvedimento dell'Agenzia delle entrate 03.11.11 fornisce l'elenco della documentazione che i contribuenti devono tenere a disposizione e, a richiesta, esibire agli uffici fiscali, in relazione alla detrazione dell'Irpef del 36% per il recupero del patrimonio edilizio.

La lista dei documenti è la seguente:

- abilitazioni amministrative (concessioni, autorizzazioni o comunicazioni di inizio lavori), se previste (in alternativa, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà contenente la data di inizio lavori e attestante che si tratta di interventi agevolabili anche se non è richiesta un'abilitazione specifica);
- domanda di accatastamento per gli immobili non censiti;
- ricevuta dell'Ici, se dovuta;
- delibera assembleare e tabella con ripartizione delle spese in base ai millesimi, in caso di lavori concernenti parti comuni di edifici;
- dichiarazione di consenso ai lavori da parte del possessore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi;
- comunicazione alla ASL, se prevista dalla legge per la sicurezza dei cantieri;
- fatture e ricevute delle spese sostenute;
- ricevute dei bonifici di pagamento.

### Cassazione e Legge Pinto

Secondo la sentenza della Cassazione 07.10.2011, n. 20689, «In materia di irragionevole durata del processo, stante l'esigenza di offrire un'interpretazione della Legge 24 marzo 2001, n. 89 idonea a garantire che la diversità di calcolo non incida negativamente sulla complessiva attitudine ad assicurare l'obiettivo di un serio ristoro per la lesione del diritto alla ragionevole durata del processo, evitando il possibile profilarsi di un contrasto della medesima con l'art. 6 CEDU (come interpretata dalla Corte di Strasburgo), la quantificazione del danno non patrimoniale deve essere, di regola, non inferiore a euro 750,00 per ogni anno di ritardo eccedente il termine di ragionevole durata. Il suddetto parametro va osservato in relazione ai primi tre anni eccedenti la durata ragionevole, dovendo invece aversi riguardo, per quelli successivi, al parametro di Euro 1.000,00 per anno di ritardo, tenuto conto che l'irragionevole durata eccedente tale periodo comporta un evidente aggravamento del danno».

### Trasformazione di un balcone in veranda

Secondo la sentenza della Cassazione 11.07.2011, n. 15186, «le norme sulle distanze delle costruzioni dalle vedute si osservano anche nei rapporti tra condomini di un edificio in quanto l'art. 1102 c.c., non deroga al disposto dell'art. 907 c.c., per cui la veranda realizzata a distanza di un metro dal balcone dell'appartamento sovrastante è illegittima, mentre la trasformazione del proprio balcone in veranda, elevata sino alla soglia del balcone sovrastante non è soggetta al rispetto delle predette distanze legali purché il manufatto insista esattamente nell'area del balcone, senza debordare dal suo perimetro, in modo da non limitare la veduta in avanti e a piombo del proprietario del balcone sovrastante, giacché l'art. 907 cit. non attribuisce a quest'ultimo la possibilità di esercitare dalla soletta o dal parapetto del suo balcone una inspectio o prospectio obliqua verso il basso e contemporaneamente verso l'interno della sottostante proprietà».

### CONDOMINIO E DATI PERSONALI DEL CONDOMINO

Secondo la Cassazione 08.09.2011, n° 1844, ove vi sia stata una divulgazione di dati personali, non si realizza necessariamente una violazione della relativa legge, dovendosi comunque effettuare una comparazione tra gli interessi coinvolti. Tale valutazione comparativa è riservata al giudice di merito e non è censurabile in sede di legittimità se motivata in modo adeguato e corretto. (Fattispecie nella quale i dati oggetto di divulgazione non erano contenuti in un documento condominiale, bensì in una lettera privata spedita dai ricorrenti all'amministratore condominiale e relativa all'esistenza dell'iniziativa privata di costruzione di un ascensore. La Cassazione ha ritenuto di dover confermare la decisione di merito non ravvisando nella diffusione dei dati personali posta in essere dall'amministratore - il quale anziché limitarsi a riferire, aveva spedito a tutti i condomini una fotocopia della documentazione riservata ricevuta in visione - al contrario - un atto dovuto nell'ambito dei compiti e delle funzioni proprie dell'amministratore).

**CASACONSUM**

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

associazione consumatori a tutela del bene casa  
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

### Riparazioni alla casa affittata e diritti dell'inquilino

Secondo la sentenza della Cassazione 08.07.2010, n° 16136, «il conduttore che perda il godimento dell'immobile durante il periodo in cui il proprietario debba eseguire delle riparazioni, non perde anche la detenzione dell'immobile stesso sino a quando non sia stata pronunciata la risoluzione del contratto di locazione e può pertanto proporre azione di spoglio contro il proprietario che, a lavori eseguiti, rifiuti la restituzione dell'immobile (in applicazione di tale principio, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, la quale aveva escluso l'arbitrarietà della condotta del conduttore, che, avendo dovuto consegnare le chiavi dell'immobile all'amministratore dello stabile per l'esecuzione di lavori di riparazione delle parti comuni, ne aveva ottenuto la riconsegna al termine dei lavori)».

### L'amministratore non è legittimato ad agire per i diritti di proprietà per l'equa riparazione

Secondo la sentenza della Cassazione 13.03.2007, n. 5862, «in tema di condominio, la legittimazione ad agire in giudizio dell'amministratore in caso di pretese concernenti l'affermazione di diritti di proprietà, anche comune, può trovare fondamento soltanto nel mandato conferito da ciascuno dei condomini al medesimo amministratore e non già - ad eccezione della equivalente ipotesi di unanime positiva deliberazione di tutti i condomini - nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, che vale ad attribuire, nei limiti di legge e di regolamento, la mera legittimazione processuale ex art. 77 C.P.C., presupponente peraltro quella sostanziale. Ne consegue che, in assenza del potere rappresentativo in capo all'amministratore in relazione all'azione esercitata, la mancata costituzione del rapporto processuale per difetto della legittimazione processuale inscindibilmente connessa al potere rappresentativo sostanziale mancante - vizio rilevabile anche d'ufficio, pure in sede di legittimità - comporta la nullità della procura alle liti, di tutti gli atti compiuti e della sentenza. (Nella specie, l'amministratore aveva esperito azione per far accertare la proprietà in capo al condominio dei locali soffitte di cui un condomino si era appropriato mettendoli in comunicazione con la propria abitazione a mezzo di una botola: la S.C., sulla base dell'enunciato principio, ha cassato la sentenza della corte di merito, che aveva accolto la domanda, perché l'azione non poteva essere proposta)».

### Quando è dovuto il danno non patrimoniale

Per procedere alla liquidazione equitativa di cui all'articolo 1226 del c.c. occorre verificare con certezza l'esistenza del danno, non essendo configurabile il danno biologico in assenza della lesione dell'integrità psico-fisica del danneggiato, rendendosi necessaria la dimostrazione dell'entità del danno, ossia della perdita conseguente alla lesione. Il danno non patrimoniale è connotato da tipicità, essendo risarcibile solo nei casi determinati dalla legge e nelle ipotesi in cui esso sia cagionato da un evento consistente nella lesione di specifici diritti inviolabili della persona, atteso che, fuori dai casi determinati dalla legge, è offerta tutela risarcitoria al danno non patrimoniale, solo se sia accertata la lesione di un diritto inviolabile della persona costituzionalmente protetto. Il danno non patrimoniale, anche quando sia determinato dalla lesione di diritti inviolabili della persona, costituisce danno-conseguenza, che deve essere allegato e provato, non potendosi accogliere la tesi che identifica il danno con l'evento dannoso ovvero non potendosi postulare che il danno sarebbe in re ipsa, perché detta teoria snatura la funzione del risarcimento, il quale, diversamente, verrebbe concesso non in conseguenza dell'effettivo accertamento di un danno, ma quale pena privata per un comportamento lesivo (Cassazione 19 agosto 2011, n. 17427).

### CONVEGNO A TORINO SULLA MEDIA-CONCILIAZIONE IN CONDOMINIO

#### La mediazione delle liti condominiali

Torino - 7 marzo 2012

*Centro incontri della Regione Piemonte  
Corso Stati Uniti, 23*

Organizzato da IRCAT e da AEQUITAS si è tenuto un Convegno sulla mediazione delle liti condominiali.

Il Convegno, patrocinato dalla Regione Piemonte, era sponsorizzato da FNA, CONFEDILIZIA, CONFAPPI, e ANACI.

Per CONFAPPI è intervenuto il Presidente Silvio Rezzonico, che ha illustrato il tema della mediazione come condizione di procedibilità nelle controversie condominiali.

Per la FNA di Torino, è intervenuta Lidia Castagneris, Presidente FNA di Torino.

### CASACONSUM

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

associazione consumatori a tutela del bene casa  
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

### Aggiornati i coefficienti per il diritto di usufrutto

Con la fissazione al 2,5% del tasso dell'interesse legale varia anche il calcolo del valore dell'usufrutto che occorre effettuare quando si tratta di applicare a tale valore l'IVA, le imposte di registro, ipotecaria e catastale e le imposte di successione e donazione. Le regole di determinazione del valore dell'usufrutto servono inoltre per individuare se una quota di capitale sociale, su cui grava l'usufrutto, sia da considerare quale partecipazione qualificata o meno, ai fini del calcolo del capital gain in caso di sua cessione onerosa.

Si pensi al caso di un padre che compri una casa a un figlio, ma che intenda mantenere l'usufrutto vitalizio; e si pensi che il figlio nudo proprietario possa avvalersi dell'agevolazione "prima casa", a differenza del padre. Ebbene, se a questo caso si applica l'IVA, sul valore dell'usufrutto spettante al padre andrà calcolata l'aliquota del 10% mentre al valore della nuda proprietà intestata al figlio andrà calcolata l'aliquota del 4 per cento.

Per calcolare l'usufrutto ci si avvale di un prospetto di coefficienti che si trova allegato al D.P.R. 131/1986, Testo unico dell'imposta di registro, che viene variato ogni volta che varia il saggio dell'interesse legale. Anche quest'anno, in dipendenza del D.M. Economia 12.12.2011, che ha fissato il saggio legale al 2,5%, con un Decreto del 22.12.2011 del direttore generale delle Finanze, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 303/2011, è stato aggiornato detto prospetto con decorrenza di 01.01.2012 (si veda la tabella a fianco).

Il valore dell'usufrutto vitalizio si calcola moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse e moltiplicando ulteriormente per il coefficiente desumibile dal prospetto in questione con riferimento all'età dell'usufruttuario.

Si ipotizzi un usufruttuario 60enne e quindi di utilizzare il coefficiente 24. Dato in 100mila euro il valore della piena proprietà di un bene, moltiplicando detto valore per il 2,5% si ottiene il risultato di 2.500; questa cifra va moltiplicata per 24, ottenendo il risultato di 60mila. Questo è dunque il valore dell'usufrutto vitalizio.

Il completamento, e cioè il valore di 40mila euro, è il valore della nuda proprietà. Inoltre, visto che la determinazione del valore dell'usufrutto a tempo determinato dipende da una formula di matematica finanziaria che sprime il valore attuale di una rendita, immediata e posticipata, da pagare per "n" periodi, calcolata a un tasso periodale pari al saggio legale di interesse, si devono modificare anche le operazioni da compiere per determinare questo valore.

Angelo Busani (da Il Sole 24 Ore)

**Riportiamo di seguito la tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse del 2,5 per cento.**

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficienti
Da 0 a 20	38
Da 21 a 30	36
Da 31 a 40	34
Da 41 a 45	32
Da 46 a 50	30
Da 51 a 53	28
Da 54 a 56	26
Da 57 a 60	24
Da 61 a 63	22
Da 64 a 66	20
Da 67 a 69	18
Da 70 a 72	16
Da 73 a 75	14
Da 76 a 78	12
Da 79 a 82	10
Da 83 a 86	8
Da 87 a 92	6
Da 93 a 99	4

**Invalida la delibera assembleare se l'amministratore non consente l'esame della documentazione contabile**

**Corte di Cassazione 26.08.1998, n. 8460:** «In tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti)».

**Cassazione 29.11.2001, n° 15159:** «In tema di condominio negli edifici, ciascun condomino ha la facoltà di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, ma anche al di fuori di tale sede, senza la necessità di specificare la ragione per la quale egli intende prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi, sempre che l'esercizio di tale potere non intralci l'attività amministrativa e non sia contrario ai principi di correttezza, ed i relativi costi siano assunti dai condomini istanti».

**CASACONSUM**

www.casacconsum.it

associazione consumatori a tutela del bene casa  
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

### Mediatore immobiliare: compromessi da conservare per i controlli fiscali

L'agente immobiliare ha l'obbligo di conservare tra la documentazione contabile i preliminari di acquisto (meglio conosciuti come "compromessi") al fine di permettere accertamenti fiscali, anche perché è su il prezzo finale che si calcolano sia la sua provvigione e, di conseguenza, il costo deducibile per il cliente che l'ha pagata. In mancanza, rischia il reato di "occultamento o di distruzione di documenti contabili" al fine di evadere le imposte sui redditi o sul valore aggiunto, punito dall'art. 10 del D.Lgs. 7/2000 con la reclusione da sei mesi a cinque anni.

Lo ha affermato la Cassazione, con la sentenza del 17 gennaio 2012, n. 1377, il cui disposto può avere (e avrà) un raggio di azione ben più ampio di quello delle compravendite di immobili, incidente su qualsiasi scrittura privata di tipo imprenditoriale o societario che si volesse occultare.

Il caso in discussione nasceva dall'occultamento di tre preliminari da parte di un mediatore, a cui erano seguiti altrettanti rogiti in cui si dichiaravano prezzi di compravendita inferiori a quelli effettivamente versati, anche al fine di dichiarare di aver riscosso provvigioni inferiori. L'interpretazione della Cassazione non era per nulla scontata, dal momento che il giudice dell'udienza preliminare aveva dichiarato il non luogo a procedere nei confronti dell'agente per tale reato contestato. Secondo il giudice, il preliminare non rientrava infatti nell'elencazione tassativa dei documenti di cui è obbligatoria la conservazione, prevista dall'art. 2214, secondo comma, del codice civile e riprodotta dall'art. 22, comma 3, del D.P.R. 600/1973.

Viceversa la Cassazione, accogliendo il ricorso del pubblico ministero, ha affermato che "il richiamato art. 22, al comma 2, nell'individuare i tempi di conservazione delle scritture contabili si riferisce anche a quelle obbligatorie ai sensi dello stesso D.P.R., di altre leggi tributarie, del codice civile o di leggi speciali, cosicché può ritenersi effettuato anche alle ... altre scritture che siano richieste dalla natura e dalle dimensioni dell'impresa. Tant'è vero che il comma tre parla anche di "originali delle lettere, dei telegrammi e delle fatture ricevuti e le copie delle lettere e dei telegrammi spediti e delle fatture emesse" da render disponibili "fino a quando non siano definiti gli accertamenti relativi al corrispondente periodo d'imposta". Inoltre l'art. 10 del D.Lgs. 74/2000 non parla solo di scritture contabili, ma anche di "documenti" di cui è obbligatoria la conservazione, in modo da consentire la ricostruzione dei redditi o del volume d'affari.

Vi potrebbero essere compresi, quindi, anche i documenti imposti da norme di natura diversa da quella fiscale (commerciale, amministrativa o previdenziale), qualora abbiano rilevanza ai fini dell'accertamento del debito di imposta. E' noto come per gli immobili diversi dalle residenze, la tassazione delle compravendite avviene in base a quanto effettivamente pagato e non in base al valore catastale dell'unità immobiliare. Inoltre è d'uso che il pagamento della provvigione sia fatto al momento della firma del compromesso d'acquisto, che è spesso redatto su moduli forniti dall'agenzia e firmati in presenza del mediatore. Quindi, una volta "colto sul fatto", l'agente immobiliare che ha collaborato a una sottostima di valore al rogito, anche l'acquirente può essere punito dal Fisco.

Silvio Rezzonico

### FNA - Università E-Campus Corso e Master per Amministratori

Le lezioni sono tenute on-line con tutor personale salvo alcune lezioni tenute presso la Sede FNA di Milano. Date degli esami prefissate

Per le iscrizioni rivolgersi a FNA-CONFAPPI - Telef. 02/ 33105242

CASACONSUM

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

associazione consumatori a tutela del bene casa  
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

### PIANI CASA: PIU' TEMPO E MENO LIMITAZIONI PER PRESENTARE LA SCIA

#### Corrette le leggi in Piemonte e Toscana mentre la Lombardia studia la proroga

Continuano le modifiche ai piani casa regionali. Al di là delle indicazioni proposte con il D.L. 70/2011—per lo più disattese dalle Regioni - le modifiche riguardano dappertutto (tranne che in Emilia Romagna) la proroga del termine di presentazione di DIA e SCIA, e in genere l'introduzione di vincoli meno rigidi per il non abitativo, le zone agricole e talora anche i centri storici. In vari casi sono stati inseriti bonus volumetrici più elevati per interventi con particolari caratteristiche di risparmio energetico, di bioedilizia o comunque inseriti in piani di recupero.

#### Le modifiche recenti

Tra gli ultimi cambiamenti in ordine di tempo, quelli in Liguria: i volumi aggiuntivi condonati sono considerati come se fossero stati ottenuti grazie al piano casa, nel computo degli incrementi permessi. Le demolizioni e ricostruzioni possono avvenire anche in area di diverso sedime del sito, e diviene possibile accorpore a tale area nuovi terreni (per esempio acquistandoli). Poi quelli in Sardegna, dove sono quasi 16mila le istanze presentate a novembre 2011, ultima statistica: nelle zone agricole viene aumentata dal 10% al 20% la percentuale di incremento volumetrico dei fabbricati residenziali situati oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, a condizione che sia effettuata la riqualificazione energetica dell'intero edificio. E' consentito il recupero a fini abitativi dei seminterrati che alla data di entrata in vigore della legge abbiano un'altezza non inferiore a 2,40 metri. Vale lo stesso per i piani pilotis e locali al piano terra che rispettino i requisiti igienico-sanitari e le prescrizioni sull'agibilità. In Puglia un disegno di legge appena approvato dal Consiglio estende gli interventi agli edifici realizzati tra luglio 2009 e agosto 2011 e sono previste future riduzioni degli oneri concessori. In Piemonte e Toscana le regole sono state riscritte nel corso del 2011.

#### Le norme scadute

Attualmente sono tre i piani casa per cui sono scaduti i termini per la presentazione delle domande. Il primo a cessare è stato quello dell'Emilia Romana, a fine 2010. Dalla giunta è venuto un secco no ad ogni ipotesi di proroga: si nega infatti l'utilità di norme straordinarie perché si sono inserite nella legge urbanistica regionale disposizioni permanenti che stabiliscono misure premiali per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. In Basilicata, invece, è scaduta a fine 2011 la proroga semestrale introdotta dalla legge finanziaria regionale.

#### Il progetto lombardo

Un discorso a parte merita la Lombardia, dove la norma ha finito di avere effetti per le richieste presentate dopo il 15 aprile 2011, ma dove è in esame un disegno di legge presentato in novembre 2011. Ci si propone di far rivivere, fino al 31 dicembre 2013 il piano casa. Le polemiche si sono per ora concentrate soprattutto sull'aggiornamento delle norme sul recupero dei sottotetti (Legge 12/2005), che fa slittare in avanti di cinque anni (dal 31.12.2005 alla stessa data del 2010) il termine di ultimazione degli edifici che possono recuperare le soffitte, allargando moltissimo la platea dei possibili interessati. Grazie a una serie di emendamenti in commissione, il testo del D.L. ha previsto un bonus del 10% per chi vuole ampliare capannoni industriali fino a una superficie massima di 500 metri quadrati, in deroga alle normative urbanistiche vigenti e senza miglioramenti dell'efficienza energetica. Il futuro Expo è poi chiamato a giustificare ampliamenti in deroga degli alberghi, fino a 200 mq e nei limiti della metà dell'edificio e 4 metri di ulteriore altezza.

Restano invariate rispetto al testo proposto a novembre 2011 diverse ulteriori misure. Tra queste un premio di volumetria del 5% per gli interventi che riguardano gli edifici già esistenti, ma ne migliorano la prestazione energetica del 50% (una misura con maggiori vincoli rispetto all'incremento del 20% già previsto). Tra le altre norme proposte, le sostituzioni edilizie (30% in più) possono avvenire senza limiti di sagoma e di disposizione sul lotto e con un nuovo bonus del 10% in più se le rinnovabili coprono il 30% del fabbisogno energetico (anziché limitarsi al 20%).

Facilmente le autorimesse interrato in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo e la realizzazione di ascensori esterni rispetto alla distanza minima tra pareti finestrate (nel rispetto dei distacchi del Codice Civile).

Giovanni Tucci

CASACONSUM

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

associazione consumatori a tutela del bene casa  
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

### Decreto Monti: posti auto Tognoli liberamente vendibili

I posti auto e i box realizzati negli edifici esistenti, ai sensi della Legge Tognoli, diventano liberamente vendibili ad altri, anche separatamente dall'appartamento di cui sono pertinenza, purché il nuovo proprietario li destini a pertinenza di un'unità immobiliare situata nello stesso Comune. Il vincolo di invendibilità separata permane invece per i parcheggi realizzati nel sottosuolo comunale e acquistati in diritto di superficie per un massimo di 90anni.

Lo stabilisce l'art. 10 del Decreto Monti sulle semplificazioni, sostituendo il comma 5 dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122. La nuova norma vale in deroga ai titoli edilizi e alle convenzioni firmate con il Comune.

Il nuovo decreto è il terzo provvedimento normativo che liberalizza, per quanto parzialmente, la realizzazione e la commerciabilità dei parcheggi costruiti ai sensi della Legge Tognoli. Per prima era intervenuta la Legge n. 127-/1997, che aveva consentito la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo privato anche all'esterno dell'edificio (secondo giurisprudenza, attribuibili in uso solo a chi li aveva costruiti). Poi era venuta la Legge 28 novembre 2005, n. 246, inserendo un comma all'art. 41-sexies, Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (con effetti anche sulla Legge Tognoli) che ha reso liberamente commerciabili dal 21-/12/2005 tutti i parcheggi realizzati a servizio di un edificio di nuova costruzione, esclusi quelli in edifici esistenti, vincolati ai sensi dell'art. 9 della Legge Tognoli stessa.

Resta purtroppo poco chiaro fino a dove si spinge la liberalizzazione introdotta dal Decreto Monti: sarebbe quindi opportuno che il testo dell'art. 10 fosse integrato, per dirimere tutti dubbi possibili. Vediamo di spiegare il perché.

Secondo la giurisprudenza a lungo prevalente, la realizzazione di posti auto nel sottosuolo o al piano terra di edifici esistenti, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, prevedeva che tutti gli appartamenti dello stabile avessero, se non la proprietà, almeno la possibilità di utilizzare i posti auto realizzati. Questo vincolo, non contenuto chiaramente nel testo di legge, ma che scaturisce da un'interpretazione costante data dalla Cassazione, è stato finora il principale ostacolo al pieno utilizzo delle possibilità date dall'art. 9 della Legge Tognoli stessa. Infatti, delle due l'una: o il palazzo condominiale aveva sufficienti spazi, al piano terra o nel sottosuolo

per ricavare posti auto per tutte le unità immobiliari, oppure i posti auto realizzati, in garage o nel cortile, dovevano esser attribuiti in uso a rotazione a tutti i proprietari dello stabile e restare di proprietà comune (Cassazione, 22/08/2006, n. 12285). Al punto che la Cassazione aveva addirittura stabilito che il vincolo all'uso doveva esser obbligatoriamente trasferito anche al conduttore dell'appartamento, nel contratto di locazione (sentenza 19308/2005). Ma poiché la rotazione dell'uso è tutt'altro che facile da far rispettare, spesso i progetti di costruzione di parcheggi negli edifici esistenti finivano per essere accantonati.

Una seconda, più recente, interpretazione della Cassazione (sentenza 18 settembre 2009, n. 20254) è che le maggioranze condominiali assembleari facilitate previste dall'art. 9 della Legge Tognoli (presenti in assemblea che possiedono almeno metà delle quote) si applicassero solo a patto che restasse abbastanza spazio nei cortili o sotto i cortili, per costruire ulteriori parcheggi a servizio di chi non aveva, in primo istanza deciso di costruire anche per sé un posto auto.

Quindi "sì" ai box di proprietà solo di chi li vuole costruire, purché resti spazio abbastanza agli altri, per edificarli. Ora il Decreto Monti toglie (forse) significato a tutte queste interpretazioni dei giudici, perché diviene possibile vendere liberamente ad altri il parcheggio realizzato (per quanto con vincolo di pertinenza ad unità immobiliare nello stesso comune). Non si capisce quindi il perché si dovrebbe continuare a pretendere tanti parcheggi quanti sono agli appartamenti dello stabile con i relativi vincoli d'uso.

(Flavio Chiodini, Segr. Naz.le FNA-CONFAPPI)



**CASACONSUM**

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

associazione consumatori a tutela del bene casa  
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

**CORSO DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE**

**Ruolo, doveri, compiti e responsabilità dell'Amministratore Committente  
nella gestione dell'appalto, come disciplinato dal D.Lgs. N° 81/2008**

Il corso si terrà presso la Sede di Milano di FNA-CONFAPPI  
Via Ruggero di Lauria, n° 9 - Telef. 02/ 33105242 - 316641  
e-mail: [segreteria@fna.it](mailto:segreteria@fna.it); [segreteria@confappi.it](mailto:segreteria@confappi.it)

**Docente**

**Dott. Arch. Massimo Pariani - Esperto in sicurezza del lavoro**

Per prenotazioni si prega di telefonare alla Sede FNA di Milano

**COMUNICATO**

**A TUTTI GLI ASSOCIATI**

**CONFAPPI-FNA**

Per la ristrutturazione del sito FNA-CONFAPPI abbiamo necessità della comunicazione o della conferma del Vostro indirizzo di posta elettronica, ai fini di aggiornare la banca-dati FNA-CONFAPPI.

Per la modifica o conferma della password per l'accesso alla banca-dati FNA, preghiamo contattare la nostra Signora Cristina al seguente numero di telefono 02/ 9306994, tenendo presente la congruenza dell'indirizzo di posta elettronica con lo username.

**CASACONSUM**

[www.casaconsum.it](http://www.casaconsum.it)  
associazione consumatori a tutela del bene casa  
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010