

PROFESSIONE GEOMETRA

News



Informazioni e approfondimenti
professionali a cura della

ASSOCIAZIONE

Consulta Nazionale Femminile
"DONNE GEOMETRA"

Consiglio Nazionale Geometri
e Geometri Laureati
presso Ministero della Giustizia

Indirizzo Web :
www.donnegeometra.it

N.11 | 08

editoriale	Pg.2
convegno nazionale geometri-agenzia del territorio – comuni :combinazione vincente per il catasto del futuro	Pg.3
il consiglio nazionale informa : vigili del fuoco	Pg.3
riduzione tasso ufficiale di riferimento	Pg.3
agenzia del territorio – docfa 3.0 e pregeo10	Pg.3
gli impianti fotovoltaici vanno accatastati	Pg.4
pubblicata la nuova carta della qualità dell'agenzia del territorio	Pg.4
pubblicate le quotazioni immobiliari del 1° semestre 2008 – agenzia del territorio	Pg.5
tesserino identificativo lavoratori edili obbligo indicazione data di nascita	Pg.5
disciplina straordinaria per fronteggiare l'aumento dei materiali da costruzione nel 2008	Pg.5
codice appalti -il terzo decreto correttivo	Pg.6
sistema creditizio: il decreto con le misure urgenti	Pg.8
autorità per la vigilanza sui contratti pubblici – nuove regole accesso ai documenti	Pg.9
sfritti prorogati al 30 giugno 2009	Pg.9
registrazione dei contratti di locazione: agenzia delle entrate provvedimento del 6.10.2008	Pg.10
reddito da locazione va dichiarato da chi ha il diritto reale sull'immobile	Pg.10
deducibili interessi mutui per acquisto immobile all'asta	Pg.11
contratto preliminare sottoposto a imposta di registro	Pg.11
trasferimento della detrazione sulle ristrutturazioni all'acquirente dell'immobile	Pg.11
contribuenti minimi: imposta di bollo	Pg.12
disegno di legge finanziaria 2009	Pg.12
disabili : detrazione montascala	Pg.12
nozioni in materia di compensi agli amministratori	Pg.13
condomini, spese doc per le nuove case	Pg.14
istat: indice prezzi al consumo settembre 2008	Pg.14
sentenze	Pg.15
minori contesi : una guida del ministero degli affari esteri	Pg.23
un nuovo progetto di direttiva per il congedo di maternità	Pg.24
22 comuni beneficeranno degli incentivi per lo sviluppo di piccole imprese	Pg.24
notizie, curiosità, suggerimenti (computer, viaggi, salute)	Pg.25
approfondimento : NUDA PROPRIETA': SI O NO	Pg.35



Associazione Consultiva Nazionale Femminile
"Donne Geometra"
 sede operativa :
 Via Barberini n. 68 – 00187 Roma
 C.f. 91113430408

Tutti i numeri precedenti, possono essere scaricati direttamente dal sito: www.donnegeometra.it

Carissimi Colleghi,
 L'America ha dato al mondo la risposta che buona parte del mondo attendeva. "Ecco, il cambiamento è arrivato, siamo in un luogo dove le cose sono possibili", ha detto **Barack Obama**, appena scelto come 44° Presidente degli Stati Uniti. "Yeeessss, tonight we made history" si questa notte abbiamo fatto la storia! Ballano **tutti insieme**, vincitori e vinti dopo essersi iniettati una nuova linfa. La crisi di *Wall Street*, che ha bruciati in un anno qualcosa come 28 milioni di miliardi di vecchie lire, un vero Everest di denaro non sembra più preoccupare nessuno, l'entusiasmo e l'unità sono le condizioni per rimettersi in cammino, sotto una unica guida che indica la direzione. Una crisi che coinvolge fortemente anche la nostra bandiera e si ripercuote in ogni settore.....purtroppo con umori diversi. Noi siamo sfiduciati e passivi rispetto alla fermezza americana. Già da questa estate con l'entrata in vigore della Nuova Finanziaria varata dal Governo era stato preannunciato un autunno caldo determinato dall'aumento dei prezzi dei beni di consumo. Un autunno bollente non solo dal punto di vista climatico ma un autunno di recessione, originato anche dal crollo delle Borse finanziarie Europee ed Internazionali...! I tassi d'interesse dei Mutui bancari sono saliti a tal punto da mettere in serio rischio la perdita della propria casa. I consigli dei nonni di affidare al materasso la custodia dei nostri risparmi non è il massimo e certamente è meno redditizio dell'investimento sul mattone, ancora oggi sinonimo di garanzia e stabilità.

Un autunno ben diverso da quello che avremmo voluto avere. Che fare? Certamente non possiamo sperare in una vincita milionaria come il fortunato di Catania! *No! Non basta solo sperare o sognare!*

Italiani popolo di Santi, Poeti, Navigatori e di **Geometri**. Sì, **Geometri** che nonostante tutto e tutti debbono andare avanti, come abbiamo sempre fatto, senza perderci d'animo. E' il momento di cogliere quella frenetica e coinvolgente unità che è esplosa davanti al nuovo Presidente degli Stati Uniti e farla nostra. Non dobbiamo tessere anse di nemici, ma scegliamo di essere amici coinvolti dalla stessa passione : viviamo come Geometri che rafforzano il loro legame nonostante le difficoltà, sotto una unica direzione....quella dettata dal **Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati**.

Uniti e integrati interpretiamo le trasformazioni in atto, le Associazioni riconosciute, i Collegi responsabilizzati, sanando quelle ferite inferte negli anni dai tecnici laureati e dall'economia avversa. Con orgoglio e una unione perfezionata sotto la guida di **Fausto Savoldi**, dobbiamo convincerci che nulla è impossibile con la determinazione e la convinzione di potercela fare **lavorando tutti insieme**...con il coraggio di affrontare ogni iniziativa e mutamento. La forza e i successi non passano per le separazioni, ma per una compagine amalgamata, capace di affrontare ogni sacrificio. Saremo sicuramente migliori attuando il coraggio di abbassare le polemiche, innalzando la forza di voler trasformare la nostra professione per modellarla alle esigenze del mondo che cambia. Sull'onda dell'entusiasmo americano, rispondiamo in coro tutti insieme, senza esitazione e con grande slancio di energia "Yes, we can". *Si che possiamo!!!! Coinvolgiamoci tutti, abbattendo ogni difficoltà, riconfermando di essere Geometri!!!!*



Noi della Redazione "Donne Geometra"

CONVEGNO NAZIONALE GEOMETRI – AGENZIA DEL TERRITORIO – COMUNI: COMBINAZIONE VINCENTE PER IL CATASTO DEL FUTURO

Il Collegio dei Geometri di Rimini, organizzatore del Convegno Nazionale di Riccione del 26 settembre 2008, comunica di aver inserito il video degli interventi susseguiti nella Conferenza sul portale internet

<http://www.geometrimo.it:80/video.php?p=2011>

IL CONSIGLIO NAZIONALE INFORMA

sul sito del Dipartimento dei Vigili del Fuoco www.vigilfuoco.it, è stata creata "AGENDA ON LINE", una procedura web ideata per facilitare la gestione degli appuntamenti tra i funzionari dei Vigili del Fuoco ed i professionisti, implementando una vera e propria agenda elettronica.

Nel file scaricabile, sono fornite tutte le spiegazioni relative alle funzionalità che il professionista può utilizzare. Per accedere, è necessario che il professionista sia registrato tramite la procedura "Prevenzione On Line" (il link è presente sulla home page del sito www.vigilfuoco.it).

DUE PROVVEDIMENTI DI RIDUZIONE DEL TASSO UFFICIALE DI RIFERIMENTO IN VIGORE DAL 15 OTTOBRE 2008 E DAL 12 NOVEMBRE 2008

La Banca Centrale Europea, con provvedimento dell'8.10.2008, ha ridotto il tasso ufficiale di riferimento (tasso minimo di rifinanziamento per le operazioni a tasso variabile) di mezzo punto, al **3,75%**. Il nuovo tasso ha vigenza a decorrere dalle operazioni con regolamento il **15 ottobre 2008**.

Con provvedimento del 6.11.2008, il tasso ufficiale di riferimento è stato ulteriormente ridotto di mezzo punto, al **3,25%**. Il nuovo tasso ha vigenza a decorrere dalle operazioni con regolamento il **12 novembre 2008**.

DISPONIBILE SUL SITO DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO LA NUOVA VERSIONE DEL DOCFA 3.0 E DEL SOFTWARE PREGEO 10

L'Agenzia del Territorio ha reso disponibile sul proprio sito Internet la nuova versione (3.00.5) del software Docfa 3.0. La nuova versione di Docfa 3.0 si è resa necessaria al fine di recepire le indicazioni contenute nella Finanziaria 2008, ed offre nuove funzionalità, tra le quali in particolare la possibilità di indicare la motivazione alla base della compilazione delle dichiarazioni di nuova costruzione o di variazione presentate, prevedendo anche i casi relativi a *Fabbricato ex rurale*, *Fabbricato mai dichiarato*, e *Stralcio da categoria E*, di cui all'art. 2, del D.L. 262/2006. Assieme ai file di installazione del software sono disponibili all'indirizzo

<http://www.agenziaterritorio.it/?id=675#docfa>

anche gli archivi e i modelli dei file vettoriali, nonché documenti introduttivi ed esplicativi delle funzionalità del software.

È stata inoltre resa disponibile la nuova versione 10 del software PREGEO (PREtrattamento atti GEOMETRICI), procedura per la predisposizione da parte dei tecnici liberi professionisti degli atti di aggiornamento geometrico del Catasto Terreni.

La nuova versione Pregeo 10 permette di effettuare controlli preventivi sui dati contenuti nell'atto di aggiornamento e conferma la completa dematerializzazione degli atti di aggiornamento e la possibilità dell'invio telematico degli stessi (in accordo con le disposizioni del provvedimento direttoriale del 23.2.2006).

Nella nuova versione del software è stato incrementato il numero di controlli sui dati contenuti nella proposta di aggiornamento; in tal modo il tecnico potrà controllare, prima della consegna del documento di aggiornamento, la qualità dei dati che verranno introdotti negli archivi catastali al momento dell'approvazione dell'atto predisposto.

Inoltre, essendo i controlli a disposizione del tecnico redattore i medesimi a disposizione della corrispondente procedura disponibile presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia, questi ultimi potranno approvare gli atti in modo del tutto automatico, aggiornando contestualmente le banche dati censuaria e cartografica.

Grazie ad opportuni messaggi diagnostici, infine, Pregeo 10 permette al tecnico redattore di sapere già nella fase di predisposizione se l'atto di aggiornamento verrà sottoposto presso l'ufficio di destinazione al processo di approvazione automatica oppure se verrà trattato nella consueta modalità interattiva da parte degli operatori dell'UP.

Pregeo 10 è disponibile per il download al seguente link:

<http://www.agenziaterritorio.gov.it/index.htm?id=3683>



GLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI VANNO ACCATASTATI - AI FINI CATASTALI GLI IMPIANTI SOLARI SONO OPIFICI

Gli impianti fotovoltaici vanno accatastati. E quanto ha stabilito una nota della Direzione centrale cartografia, catasto e pubblicità dell'agenzia del Territorio, emessa il 26 settembre scorso. Gli impianti - si legge nella nota - si accertano nella categoria D/1 Opifici e nella determinazione della relativa rendita catastale devono essere inclusi i pannelli fotovoltaici. La presa di posizione della Direzione fa chiarezza su un aspetto rilevante per un numero crescente di operatori. Grazie

soprattutto al meccanismo di incentivazione della produzione di elettricità da fonte solare, si stima che in Italia negli ultimi anni siano stati installati circa 8,030 impianti di produzione di energia, per una potenza complessiva di oltre 83 megawatt. La natura giuridica degli impianti non è mai stata precisamente individuata dal legislatore, mentre nella prassi si è diffusa una molteplicità di contratti per disciplinare costruzione, installazione e utilizzo delle strutture. Questo vuoto legislativo determina rischi rilevanti di "lacunosità" e "impertinenza" delle regolamentazioni negoziali e una possibile erronea implementazione dei percorsi autorizzativi in sede amministrativa. La classificazione giuridica degli impianti fotovoltaici è sempre stata complessa, in considerazione di diversi aspetti: 1) la nozione di "bene immobile" formulata dal Codice civile definisce come tale, oltre al suolo, «gli edifici e le altre costruzioni - anche se unite transitoriamente al suolo - e in genere tutto ciò che è artificialmente incorporato al suolo»; 2) la Circolare 14/2007 della Direzione centrale catasto e pubblicità immobiliare dell'agenzia del Territorio classifica le centrali eoliche - strutturalmente affini ad alcuni tipi d'impianti fotovoltaici e accomunate a questi ultimi della produzione di energia - quali "opifici", ovvero unità immobiliari; 3) la sentenza della Corte di cassazione 16824/2006 imponeva di tenere conto delle turbine ai fini della determinazione della rendita catastale delle centrali elettriche. Con la nota del 26 settembre, la Direzione centrale cartografia, catasto e pubblicità dell'agenzia del Territorio ha ufficializzato così il proprio orientamento: «I pannelli fotovoltaici possono essere assimilati per evidente analogia alle turbine delle centrali idroelettriche». La stessa nota fa propria la posizione della sentenza 16824 con riferimento alle turbine delle centrali elettriche ribadendo che «...non rileva il mezzo di unione tra "mobile" ed "immobile" per considerare il primo (turbina) incorporato al secondo (centrale elettrica), quel che conta è l'impossibilità di separarli senza sostanziale alterazione del bene complesso (che non sarebbe più una centrale elettrica)». Logica conseguenza di questo inquadramento dell'impianto fotovoltaico quale opificio e della classificazione dei pannelli solari alla stregua di una "turbina" è la loro necessaria individuazione e dichiarazione catastale, nonché la costituzione di diritti su di essi che tengano conto della loro peculiare natura. **(Fonte : Ance)**

PUBBLICATA LA NUOVA CARTA DELLA QUALITÀ DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Anche quest'anno con la quinta edizione della Carta della Qualità, l'Agenzia del Territorio rinnova il suo impegno verso gli utenti, **rendendo pubblici i propri obiettivi** di servizio e affermando il suo impegno per il loro raggiungimento. La Carta offre un quadro unitario dei **servizi catastali e ipotecari di sportello e telematici**, descritti dal punto di vista dell'utente. In questo modo si adegua al forte sviluppo dei servizi offerti attraverso Internet. La Carta si compone di due parti:

- una parte generale, costituita dal presente documento, in cui sono illustrati i servizi forniti sia presso gli sportelli che per via telematica, esplicitati gli indicatori di qualità per ogni servizio e indicati gli obiettivi per i soli servizi telematici;
- una parte specifica, che contiene gli obiettivi di qualità di ogni singolo Ufficio. I risultati raggiunti a fronte degli obiettivi della qualità sono pubblicati annualmente sul sito Internet dell'Agenzia. Inoltre, sul sito sono pubblicati in sintesi i risultati delle rilevazioni della soddisfazione dell'utenza realizzate ogni anno. Per comunicazioni specifiche riguardanti la Carta della Qualità si può inviare un messaggio email a: **cartadellaqualita@agenziaterritorio.it** Nella carta, successivamente alla presentazione, sono sviluppati i seguenti argomenti:
 - perché ci si rivolge all'agenzia del Territorio;
 - come accedere ai servizi;
 - consultazione delle banche dati e certificazione;
 - aggiornamento nello stato dei terreni e dei fabbricati;
 - passaggi di proprietà o di altri diritti;
 - richieste di correzione di errori;
 - osservatorio del mercato immobiliare e servizi tecnico-estimativi;
 - il portale per i comuni;
 - gli strumenti di pagamento;
 - per saperne di più sull'agenzia.

Carta qualità



PUBBLICATE LE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DEL 1° SEMESTRE 2008

Pubblicate sul sito dell'Agenzia del Territorio le quotazioni immobiliari relative al I semestre 2008 degli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Come specificato dalla stessa Agenzia del Territorio, i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Banca dati quotazioni

TESSERINO IDENTIFICATIVO LAVORATORI EDILI OBBLIGO INDICAZIONE DATA DI NASCITA

Con la risposta fornita all'interpello n. 41 del 3.10.2008, il Ministero del Lavoro, Salute e Politiche Sociali ha affermato che la tessera di riconoscimento dei lavoratori impiegati in cantieri edili, oltre ad essere corredata da fotografia e a contenere nome e cognome, deve necessariamente indicare la data di nascita del lavoratore. In sostanza con tale enunciato l'Amministrazione ribadisce quanto già affermato con la circolare n. 29/2006, con la quale ha precisato quali sono i dati personali minimi da indicare sulla tessera di riconoscimento dei lavoratori del comparto edile, di cui all'art. 36 *bis*, comma 3 della L. 248/2006, di conversione del «Decreto Bersani». In particolare la citata circolare n. 29/2006 chiarisce che «i dati contenuti nella tessera di riconoscimento devono consentire l'inequivoco e immediato riconoscimento del lavoratore interessato e pertanto, oltre alla fotografia, deve essere riportato in modo leggibile almeno il nome, il cognome e **la data di nascita**. La tessera inoltre deve indicare il nome o la ragione sociale dell'impresa datrice di lavoro». Dunque secondo il Ministero del Lavoro, **nel comparto edile l'indicazione della data di nascita sul tesserino del lavoratore è indispensabile per perseguire le finalità legislative di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori edili e di contrasto al lavoro sommerso ed irregolare, di cui al comma 1, art. 36 *bis*, della citata L. 248/2006**. L'Amministrazione puntualizza comunque che, ai sensi del comma 4 dell'art. 36 *bis* della L. 248/2006, i datori di lavoro con meno di dieci dipendenti possono assolvere all'obbligo legato alla tessera di riconoscimento mediante l'annotazione dei medesimi dati sopra elencati, relativi al personale giornalmente impiegato, sull'apposito registro di cantiere vidimato dalla Direzione provinciale del lavoro e tenuto sul luogo di lavoro.

DISCIPLINA STRAORDINARIA PER FRONTEGGIARE L'AUMENTO DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE NEL 2008

È stato pubblicato sulla G.U. del 23.10.2008 ed entra in vigore da tale data, il D.L. 162/2008, **concernente misure straordinarie consistenti nell'adeguamento dei prezzi dei materiali da costruzione** al fine di evitare il blocco della realizzazione di infrastrutture conseguente dai rilevanti rincari subiti da detti prodotti.

In particolare l'art. 1, comma 1 del D.L., in deroga a quanto previsto ai commi 4, 5, 6 e 6-*bis* dell'art. 133 del Codice Appalti in materia di compensazione dei prezzi dei materiali da costruzione, dispone, **per il solo 2008**, che la compensazione in oggetto sia effettuata con riferimento a quei **materiali significativi il cui prezzo sia variato in misura superiore all'8%** individuati da apposito decreto ministeriale emanato entro il **31.1.2009**. Si ricorda che ai sensi del citato art. 133 del **Codice Appalti**, la compensazione dei prezzi dei materiali è determinata applicando la percentuale di variazione eccedente il **10%**, e l'istanza di compensazione deve essere presentata dall'appaltatore, a pena di decadenza, **entro 60 giorni** dalla pubblicazione del decreto ministeriale di rilevazione dei prezzi, attesa entro il **31 marzo** di ogni anno.

Il Codice Appalti prevede, al comma 7 del citato art. 133, la copertura dei maggiori oneri derivanti dalla compensazione in aumento mediante l'utilizzo delle somme accantonate per imprevisti, in misura non inferiore all'1% dell'importo totale dei lavori, di quelle a disposizione della stazione appaltante nei limiti di spesa autorizzata, o derivanti da ribassi d'asta o disponibili per altri interventi ultimati di competenza dei medesimi soggetti aggiudicatori nei limiti di spesa residua. In via eccezionale, dunque, per i materiali impiegati in lavori contabilizzati nel 2008, nelle quantità accertate dal Direttore dei lavori, la soglia di

variazione percentuale dei prezzi è ridotta dal 10 all'8%, mentre l'appaltatore dovrà inoltrare la richiesta di compensazione entro **30 giorni** dalla data di pubblicazione del decreto ministeriale di riferimento, emanato entro il 31.1.2009. Anche per il 2008 la copertura dei maggiori oneri è operata ai sensi del comma 7, art. 133 del Codice Appalti nelle modalità sopra indicate; nel caso di insufficienza di tali risorse, le compensazioni saranno riconosciute nei limiti della rimodulazione dei lavori e delle relative risorse presenti nell'elenco annuale disposto dalle amministrazioni aggiudicatrici, di cui all'art. 128 del medesimo Codice. Inoltre, in caso di ulteriore insufficienza delle risorse, i soggetti interessati, esclusi i concessionari di lavori pubblici che non sono amministrazioni aggiudicatrici, provvederanno attingendo al Fondo per l'adeguamento prezzi, appositamente istituito e dotato di 300 milioni di euro. Si precisa altresì che anche per il 2008 la compensazione non si applica per i materiali da costruzione oggetto di pagamento anticipato, di cui al comma 1-*bis* dell'art. 133 del Codice Appalti. Nel D.L., inoltre, l'applicazione della compensazione non è limitata ai soli materiali il cui prezzo sia variato per circostanze eccezionali, come invece espressamente indicato al comma 4, art. 133 del Codice Appalti; si ritiene comunque che tale presupposto sia insito nella natura stessa del provvedimento, nonché indicato nelle premesse allo stesso.

Per scaricare il D.L. 162/2008 clicca [QUI](#)

CODICE APPALTI - IL TERZO DECRETO CORRETTIVO

Sul supplemento ordinario n. 227 alla Gazzetta ufficiale n. 231 del 2 ottobre 2008 è stato pubblicato il **decreto legislativo 11 settembre 2008, n. 152** recante "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, a norma dell'articolo 25, comma 3, della legge 18 aprile 2005, n. 62.". Il decreto legislativo in argomento è l'ultimo possibile con la delega prevista dell'articolo 25 della legge n.62/2005 e qualsiasi altra modifica potrà essere effettuata soltanto con una legge ordinaria o un decreto-legge. Il decreto legislativo n. 152/2008 (già ampiamente anticipato in nostre precedenti news) che entrerà in vigore dopo 15 giorni dalla pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale e, quindi, il 17 ottobre prossimo, consta di tre articoli che contengono:

- le disposizioni di adeguamento comunitario;
- le disposizioni di coordinamento;
- la norma finanziaria.

L'articolo 1 contiene di fatto tutte quelle modifiche necessarie ad adeguare il codice stesso alle norme europee al fine di rispondere alla procedura di infrazione n. 2007/2309, e la nota di costituzione in mora inviata l'1 febbraio 2008 dalla Commissione delle Comunità europee alla rappresentanza permanente dell'Italia presso l'Unione europea.

L'articolo 2, invece, riporta tutti quegli adeguamenti del codice stesso resi necessario per correggere alcuni errori formali ma, anche alcune norme.

Ricordiamo, anche, che il decreto legislativo oggetto della presente news è stato approvato in via definitiva dal Consiglio dei ministri dell'1 agosto scorso dopo che per lo stesso era stato acquistato il parere della Conferenza unificata, del Consiglio di Stato e delle competenti commissioni della Camera e del Senato.

Le modifiche più importanti contenute nel decreto legislativo 11 settembre 2008, n. 152 :

Finanza di progetto

La disciplina sulla finanza di progetto viene completamente riformata con una nuova formulazione dell'art. 153 che con l'articolo 1, comma 1, lettera ee) del terzo decreto correttivo viene completamente sostituito. Con la nuova formulazione Scompare il vincolo alla gara unica, ipotizzata nella prima bozza del decreto e le stazioni appaltanti potranno optare per una delle due seguenti procedure:

- una doppia gara nella quale la prima procedura è finalizzata ad individuare il promotore e ad attribuire il diritto di prelazione, la seconda consente di aggiudicare la concessione ponendo a base di gara la proposta del promotore;
- una gara unica semplificata, senza alcun diritto di prelazione, su uno studio di fattibilità dell'amministrazione per individuare il promotore per interventi previsti negli elenchi annuali. I concorrenti dovranno presentare offerte corredate da progetto preliminare, bozza di convenzione, piano economico-finanziario e caratteristiche del servizio e gestione. Il promotore prescelto sarà tenuto, se necessario, a modificare il progetto; in caso di rifiuto, le amministrazioni interpelliranno gli altri concorrenti procedendo a scorrere la graduatoria.

Locazione finanziaria

Nella norme relative alla locazione finanziaria contenute nell'articolo 160-bis, il comma 1 viene modificato dall'articolo 2, comma 1, lettera nn) del terzo decreto correttivo e viene precisato che il contratto di locazione finanziaria "costituisce appalto pubblico di lavori, salvo che questi ultimi abbiano

un carattere meramente accessorio rispetto all'oggetto principale del contratto medesimo". Vengono aggiunti i commi 4-bis e 4-ter e 4-quater con cui viene precisato che:

- il soggetto finanziatore che stipula un contratto di locazione finanziaria dovrà dimostrare alla stazione appaltante che dispone, se del caso avvalendosi delle capacità di altri soggetti, anche in associazione temporanea con un soggetto realizzatore, dei mezzi necessari ad eseguire l'appalto;
- a base di gara viene posto un progetto preliminare;
- all'opera, pur essendo considerata formalmente privata (finché l'amministrazione non esercita il diritto di opzione), è esteso il regime pubblicistico (essendo comunque realizzata per la soddisfazione di un interesse pubblico) ai fini urbanistici, espropriativi ed edilizi.

Appalto integrato

Per l'appalto integrato viene confermato, fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento, il regime limitativo della Legge Merloni.

Consorzi stabili

Con la modifica dell'articolo 36, comma 5 del codice dei contratti introdotta dall'articolo 2, comma 1, lettera f) del terzo correttivo, i consorzi stabili dovranno indicare in sede di offerta per quali consorziati il consorzio concorre e solo per questi ultimi vi sarà il divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima gara; qualora, tuttavia, le stazioni appaltanti faranno ricorso della facoltà di cui all'articolo 122, comma 9 (esclusione automatica delle offerte anomale), il divieto sarà esteso a tutti i consorziati.

La stessa disciplina riguarderà i consorzi fra società cooperative ed artigiani.

Aste elettroniche

Con la modifica del comma 13 dell'articolo 85 effettuata con l'articolo 2, comma 1, lettera q) del terzo correttivo il ricorso alle aste elettroniche viene esteso anche ai lavori.

Licitazione privata semplificata

Con la modifica introdotta dall'articolo 2, comma 1, lettera cc) del terzo decreto correttivo all'articolo 123, comma 1 del codice dei contratti, il ricorso alla licitazione privata semplificata viene esteso fino ad 1 milione di euro.

Lavori in economia

Con la modifica dell'articolo 125, comma 6, lettera b) effettuata dall'articolo 2, comma 1, lettera dd) del terzo decreto correttivo, anche per i lavori di manutenzione sarà possibile l'affidamento in economia fino a 200.000 euro.

Offerte anomale

Con la modifica dell'articolo 122, comma 9 del codice dei contratti, introdotta dall'articolo 1, comma 1, lettera bb) del terzo decreto correttivo, in riferimento alla valutazione delle offerte anomale, è stata ammessa la possibilità di ricorrere al meccanismo dell'esclusione automatica solo per i lavori di importo non superiore ad 1 milione di Euro e quando il numero delle offerte sia non inferiore a dieci.

Offerta economicamente più vantaggiosa

L'articolo 1, comma 1, lettera u) del terzo correttivo modifica l'articolo 83, comma 4 del codice dei contratti ed in riferimento al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa viene eliminata la possibilità di definizione dei criteri motivazionali per l'attribuzione dei punteggi da parte della commissione prima dell'apertura delle offerte; ciò dovrebbe presupporre che i criteri vanno necessariamente previsti nel bando di gara.

Subappalto

Con l'articolo 1, comma 1, lettera h) del terzo decreto correttivo viene sostituito l'articolo 37, comma 11 del codice dei contratti e relativamente al subappalto delle opere specializzate viene fissato il limite del 30% di subappaltabilità senza alcuna limitazione per il limite di ribasso.

Viene, altresì, confermata la disposizione che prevede il pagamento diretto della stazione appaltante al subappaltatore attraverso l'applicazione dell'art. 118, comma 3 con il quale si dispone che gli affidatari comunichino alla stazione appaltante la parte delle prestazioni eseguite dal subappaltatore, specificando relativo importo e proposta di pagamento.

Opere di urbanizzazione

Con l'articolo 1, comma 1, lettera f) del terzo decreto correttivo viene sostituita la lettera g) del comma 1 dell'articolo 32 del Codice dei contratti ed in riferimento alle opere di urbanizzazione scompare la prelazione e viene prevista la possibilità per l'Amministrazione, relativamente alle opere sopra soglia, di prevedere che il titolare del permesso di costruire (in sede di richiesta del permesso stesso) presenti un progetto preliminare delle opere da eseguire con l'indicazione del tempo massimo; sulla base del progetto presentato sarà indetta una gara di appalto integrato. Per le opere sotto soglia l'affidamento sarà determinato con procedura negoziata fra almeno cinque offerenti.

Prezzo chiuso ed aumento dei materiali da costruzione

Sempre nell'articolo 133 vengono introdotti i commi 3.bis e 6.bis con cui viene precisato che:

- ai fini dell'applicazione del prezzo chiuso, che scatta qualora la differenza tra tasso di inflazione reale e programmata sia superiore al 2 per cento, le richieste di adeguamento dovranno essere presentate entro 60 giorni dal decreto che segnala gli eventuali scostamenti dell'inflazione;
- nel caso di aumento dei prezzi dei materiali da costruzione, l'istanza di compensazione, ai sensi del comma 4 dell'articolo 133 del Codice dei contratti, dovrà essere presentata entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale del relativo decreto ministeriale.

Adeguamento prezzi

Con l'introduzione del comma 1-bis all'articolo 133 viene precisato che il bando di gara potrà individuare i materiali da costruzione per i quali i contratti, nei limiti delle risorse disponibili, prevedono le modalità e i tempi di pagamento degli stessi, previa presentazione da parte dell'esecutore di fattura o altro documento comprovanti il loro acquisto e previa accettazione dei materiali da parte del direttore dei lavori.

Tale pagamento sarà tuttavia subordinato alla costituzione di una garanzia fideiussoria (il cui importo sarà gradualmente ed automaticamente ridotto nel corso dei lavori), all'effettivo inizio dei lavori ed al rispetto del cronoprogramma.

Conguità della mano d'opera

Con l'articolo 2, comma 1, lettera aa) del terzo decreto correttivo viene introdotto nell'articolo 118 il comma 6-bis con cui viene precisato che fra le misure atte a fronteggiare il fenomeno del lavoro sommerso ed irregolare è introdotta la verifica della congruità della mano d'opera.

Per il settore dei lavori tale verifica sarà svolta dalla Cassa Edile in base all'accordo assunto a livello nazionale tra le parti sociali firmatarie del CCNL comparativamente più rappresentative ed il Ministero del Lavoro.

Qualificazione

Con la modifica introdotta dall'articolo 2, comma 1, lettera vv), è stata confermata, con il limite temporale fissato al 31 dicembre 2010, la possibilità di prendere in esame i migliori cinque anni del decennio per la dimostrazione del requisito della cifra d'affari realizzata con lavori, dell'adeguata dotazione di attrezzature tecniche e dell'organico medio annuo.

Per la dimostrazione relativa all'esecuzione dei lavori nelle singole categorie e per i "lavori di punta" il periodo documentabile è quello dell'intero decennio antecedente la qualificazione.

Il Ministero, intanto, sta procedendo a rivedere il testo del Regolamento a suo tempo non ammesso al visto della Corte dei Conti sulla base delle indicazioni contenute nel terzo decreto correttivo con la precisazione che sul nuovo testo del Regolamento, prima della definitiva approvazione in Consiglio dei Ministri, dovranno esprimere il proprio parere il Consiglio Superiore dei lavori pubblici, il Consiglio di Stato, la Conferenza Stato Regioni, le Commissioni parlamentari.

SISTEMA CREDITIZIO: IL DECRETO CON LE MISURE URGENTI

Lo scorso 9 ottobre, è stato pubblicato nella G.U. n. 237 il decreto-legge n. 155 riguardante misure urgenti per garantire stabilità del sistema creditizio e continuità nell'erogazione del credito alle imprese e ai consumatori, nell'attuale situazione di crisi dei mercati finanziari internazionali. Nel provvedimento è stato evidenziato che il Ministero dell'Economia e delle finanze è autorizzato a sottoscrivere o garantire aumenti di capitale deliberati da banche italiane che presentano una situazione di inadeguatezza patrimoniale accertata dalla Banca d'Italia e che, inoltre, la sottoscrizione può essere effettuata purché vi sia un programma di stabilizzazione e rafforzamento della stessa banca (con durata minima di 36 mesi).

Si legge ancora nel decreto che la sottoscrizione è effettuata sulla base della valutazione, da parte della Banca d'Italia, di determinati elementi, come l'adeguatezza del piano di stabilizzazione e rafforzamento della banca, e le politiche dei dividendi, approvate dall'assemblea della banca richiedente e che, qualora la Banca d'Italia eroghi finanziamenti garantiti mediante pegno o cessione di credito, la garanzia si intende prestata, con effetto nei confronti del debitore e dei terzi aventi causa, all'atto della sottoscrizione del contratto di garanzia finanziaria.

Infine, il Ministero dell'Economia e delle Finanze può rilasciare la garanzia statale su finanziamenti erogati dalla Banca d'Italia alle Banche italiane e alle succursali di Banche estere in Italia per fronteggiare gravi crisi di liquidità.

Nel decreto legge dello scorso 13 ottobre, sono state poi approvate altre misure al fine di facilitare il finanziamento delle Banche italiane. E' stato quindi stabilito che il MEF può effettuare operazioni di scambio temporaneo tra titoli di Stato e strumenti di debito delle banche. Gli oneri per tali operazioni a carico delle banche sono stabiliti in base alle prevalenti condizioni di mercato. Allo stesso scopo, il MEF può rilasciare la garanzia dello Stato su operazioni di prestito titoli, stipulate da banche italiane con soggetti privati anche non bancari.

NUOVO REGOLAMENTO ACCESSO DOCUMENTI



Sulla Gazzetta ufficiale n. 228 di ieri 29 settembre è stata pubblicata la **deliberazione 10 settembre 2008 dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture** recante "Regolamento concernente l'accesso ai documenti formati e detenuti stabilmente dall'Autorità". Il regolamento è composto da **10 articoli e da 2 allegati** che contengono gli schemi dell'istanza di accesso ai documenti amministrativi rispettivamente come richiesta di visione e come richiesta di copia.

Nell'**articolo 2** del regolamento viene precisato che "La richiesta di accesso può essere presentata da tutti i soggetti privati, compresi quelli portatori di interessi pubblici o diffusi, che abbiano un interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente a una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento al quale è richiesto l'accesso. Agli **articoli 3, 4 e 5** sono elencati i documenti esclusi dall'accesso per motivi di riservatezza di terzi, persone, gruppi ed imprese, i documenti amministrativi esclusi dall'accesso per motivi di ordine e di sicurezza pubblica ed i documenti esclusi dall'accesso per motivi di segretezza e riservatezza dell'Autorità, nonché di tutela delle relazioni internazionali; l'articolo 6, contiene i motivi del differimento dell'accesso ai documenti amministrativi. Per quanto concerne le modalità della richiesta di accesso, nell'**articolo 7** viene precisato che l'accesso si esercita mediante apposita istanza motivata, indirizzata all'ufficio competente, utilizzando i moduli allegati al regolamento stesso e viene dettagliatamente descritto l'iter successivo alla richiesta stessa. In caso di accoglimento della domanda di accesso, al richiedente vengono indicati l'ufficio presso cui, entro un periodo di tempo non inferiore a quindici giorni, lo stesso o persona da lui incaricata può prendere visione ed eventualmente estrarre fotocopia dei documenti, l'orario durante il quale può avvenire la consultazione ed ogni altra indicazione necessaria per potere esercitare concretamente il diritto di accesso.

L'esame dei documenti è gratuito. Il rilascio di copia è subordinato al rimborso del costo di riproduzione, nonché ai diritti di ricerca e di visura così come determinati dall'Autorità. Su richiesta dell'interessato le copie possono essere autenticate. Viene, altresì, precisato che in presenza del dirigente l'interessato può prendere appunti e trascrivere, in tutto o in parte, sotto la personale responsabilità, il contenuto dei documenti visionati di cui si dovrà dare atto in apposito verbale sottoscritto oltre che dal dirigente anche dal richiedente l'accesso.

Il regolamento in oggetto sostituisce quello pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 239, del 12 ottobre 2000, e successive modifiche ed integrazioni.

SPRATTI PROROGATI AL 30 GIUGNO 2009

Con decreto legge n. 158 del 20 ottobre 2008 il governo ha rinviato l'esecutività degli sfratti per particolari categorie sociali e in determinate città fino al giugno del 2009.

La misura urgente dell'esecutivo interessa i conduttori di immobili rientranti nelle "particolari categorie sociali" individuate dall'articolo 1, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9 ovvero i soggetti aventi un reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento oppure figli fiscalmente a carico e che non siano "in possesso" di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza.

La misura riguarda i comuni di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste, nonché quei comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti.

Il decreto ricorda altresì che nel periodo di sospensione ai proprietari degli immobili interessati dalla misura si applicheranno i benefici fiscali di cui all'articolo 2 della medesima legge n. 9 del 2007, pertanto i canoni percepiti dai proprietari non saranno imponibili ai fini delle imposte dirette.

[decreto legge n. 158 del 20 ottobre 2008](#)



REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'Agenzia delle Entrate con il **Provvedimento del Direttore del 6 ottobre 2008** ha fornito indicazioni relative a modalità e termini di adempimenti e versamento dell'imposta di registro per la registrazione telematica dei contratti di locazione esenti da IVA, secondo quanto previsto dall'art. 82 del D.L. 112/2008. Il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, in vigore dal 6 ottobre scorso, stabilisce le modalità di esecuzione degli adempimenti ai fini dell'applicazione delle imposte indirette, così come previsto dall'art. 82, commi 14 e 15, del D.L. 26 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, con la Legge 6 agosto 2008, n. 133. In particolare, è previsto che:

- la registrazione dei contratti di locazione in corso al 25 giugno 2008 e di quelli stipulati dal 26 giugno 2008 al 6 ottobre 2008, può essere effettuata attraverso la trasmissione telematica dei soli dati del contratto, cioè omettendo l'allegazione del testo del contratto di locazione;
- la registrazione telematica dei contratti di locazione stipulati dopo il 6 ottobre 2008 deve essere effettuata allegando il testo del contratto: la registrazione telematica deve infatti essere eseguita a norma dell'art. 20, comma 1, del D.M. 31 luglio 1998; per i contratti stipulati fino al 31 ottobre 2008, gli adempimenti relativi all'applicazione delle imposte indirette devono risultare eseguiti dal 1° novembre 2008 e non oltre il 30 novembre 2008; per gli altri contratti valgono invece i termini ordinari.

La base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è data dall'ammontare complessivo del corrispettivo pattuito; per i contratti in corso di esecuzione al 25 giugno 2008, l'imposta di registro deve essere corrisposta in relazione all'ammontare del corrispettivo dovuto per la residua durata del contratto a decorrere dal 25 giugno 2008 e può essere assolta in unica soluzione (con riduzione) o annualmente sull'importo inerente a ciascuna annualità scadente successivamente a tale data.

Qualora nel contratto il corrispettivo sia determinato solo in parte, si applica l'articolo 35 del testo unico n. 131 del 1986: l'imposta dovuta in relazione alla parte di corrispettivo indeterminata deve essere corrisposta entro venti giorni dalla sua definitiva determinazione.

[Provvedimento Agenzia delle Entrate del 06/10/08](#)

REDDITO DA LOCAZIONE: VA DICHIARATO DA CHI HA IL DIRITTO REALE SULL'IMMOBILE



Il reddito proveniente da un contratto di locazione di un immobile, oggetto di donazione con usufrutto e concesso in comodato allo stesso donatario, è imputabile esclusivamente al comodante/usufruttuario, anche se il contratto è stipulato da chi ha ricevuto in comodato il bene. Questo perché il contratto di comodato non implica un trasferimento della titolarità del reddito fondiario dal comodante al comodatario.

Con la **risoluzione n. 381/E del 14 ottobre 2008** l'Agenzia delle Entrate risponde all'interpello, all'interpello presentato da un contribuente che aveva donato e concesso in comodato alla propria figlia un villino,

diviso in tre unità abitative, riservandone per sé l'usufrutto. La figlia, successivamente, aveva dato in affitto due di queste unità. Secondo l'istante, il reddito proveniente dalla locazione deve essere dichiarato dalla figlia comodataria. L'Agenzia è di parere diverso. Il contribuente che ha presentato l'interpello ha stipulato un doppio contratto con la figlia per lo stesso bene: un contratto di donazione con diritto di usufrutto e uno di comodato. Per quanto riguarda il primo atto, sottolineano i tecnici del fisco, è obbligato a dichiarare il reddito proveniente dal fabbricato oggetto del contratto il donante/usufruttuario e non la figlia donataria/nuda proprietaria dell'immobile. La motivazione risiede nel fatto che il contratto di donazione con diritto di usufrutto implica lo spostamento della "soggettività passiva d'imposta" dal nudo proprietario all'usufruttuario. In base poi al contratto di comodato, i redditi provenienti dall'immobile sono imputabili unicamente al comodante e non a colui che riceve in comodato il bene. Ciò è valido anche per i redditi provenienti da contratti di locazione dell'immobile in oggetto stipulati dal comodatario, come in questo caso. Il contratto di comodato, infatti, comporta, per colui che riceve il bene, un diritto personale di godimento e non un diritto reale (in questo caso l'usufrutto), che rimane appannaggio del comodante. Quest'ultimo, pertanto, in base alle disposizioni dell'articolo 26, comma 1, del Tuir ("*i redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale...*") sarà l'unico obbligato a dichiarare - nel quadro RB del modello Unico o nel quadro B del 730 - il reddito derivante dalla locazione dell'unità abitativa.

[Agenzia delle Entrate risoluzione n. 381/E del 14/10/2008](#)

DETRAIBILI INTERESSI MUTUI PER ACQUISTO IMMOBILI ALL'ASTA



Sui mutui prima casa agevolazioni a maglie larghe. Via libera alle detrazioni degli interessi pagati sul prestito per acquistare la prima casa, comprata all'asta e occupata illegittimamente dall'ex proprietario, anche se adibita ad abitazione principale oltre il termine di un anno dall'acquisto. Purché l'azione esecutiva per il rilascio sia attivata entro tre mesi dal decreto di trasferimento e l'utilizzo come abitazione principale avvenga entro il successivo anno. Si tratta, infatti, di una situazione analoga all'acquisto di un immobile locato. Questo, in estrema sintesi, il parere fornito dall'agenzia delle Entrate con la **risoluzione n. 385/E del 14 ottobre 2008**, in risposta a un interpello del proprietario di una casa che vuole sapere se può beneficiare della detrazione degli interessi passivi pagati sul mutuo contratto per l'acquisto, pur avendola adibita ad abitazione principale oltre i termini dettati dalla norma. Nel dettaglio, il proprietario della casa ritiene di poter usufruire dell'agevolazione perché la sua situazione ricalca per analogia le stesse circostanze in cui versa l'acquirente di un immobile locato. Al momento dell'acquisto all'asta giudiziaria, infatti, lo stabile era occupato dall'ex proprietario che si rifiutava di lasciarlo, per cui soltanto dalla data di rilascio dell'immobile l'istante ha potuto adibirlo ad abitazione principale. Con queste premesse, l'istante è del parere che per lui possano valere le stesse disposizioni che disciplinano l'ipotesi dell'acquisto di immobili locati. Per questi ultimi, infatti, il termine entro il quale il proprietario di un immobile deve adibirlo ad abitazione principale è spostato nel tempo. Il trasferimento di residenza deve avvenire entro un anno dal rilascio dell'unità immobiliare, non più dal momento dell'acquisto. Inoltre, la detrazione Irpef del 19% spetta soltanto se, entro tre mesi dall'acquisto, si notifica al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione. L'Agenzia si allinea alla soluzione prospettata dal proprietario e gli accorda l'agevolazione. I tecnici delle Entrate, infatti, pur precisando che il caso in oggetto rappresenta una situazione diversa da quella di chi compra una casa affittata, chiariscono che può essere comunque a essa assimilata. La circostanza comune, che pesa e indirizza verso una soluzione favorevole al contribuente, è il fatto che egli deve attivare un procedimento giudiziario per ottenere la disponibilità dell'immobile. Anche nel caso in esame, quindi, vale per analogia quanto disposto dal Tuir per l'acquisto di immobili locati, a condizione che l'azione esecutiva per il rilascio della casa sia stata attivata entro tre mesi dal decreto di trasferimento e che l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale entro un anno dal suo rilascio.

[Agenzia delle Entrate risoluzione n. 385/E del 14 ottobre 2008](#)

CONTRATTO PRELIMINARE SOTTOPOSTO A IMPOSTA DI REGISTRO

Un imprenditore agricolo che ha stipulato un contratto preliminare di acquisto di un terreno agricolo, garantito da caparra confirmatoria, ha interpellato l'Agenzia delle Entrate chiedendo se in sede di registrazione possa essere applicata l'esenzione dall'imposta di registro, ipotecaria, catastale e di bollo prevista per coloro che si impegnano a costituire un compendio unico e coltivarlo per un periodo di almeno 10 anni, ai sensi dell'art. 5-bis del D.Lgs. n.228/01. Le agevolazioni fiscali in esame si applicano agli atti di trasferimento con effetti traslativi e non, invece, ai contratti preliminari che non prevedono il passaggio del bene, ma determinano solo l'obbligo tra le parti di una successiva stipula di un contratto definitivo. Il contratto preliminare è soggetto a registrazione entro 20 giorni dalla data della stipula con pagamento dell'imposta in misura fissa, pari a € 168. Inoltre, per la somma versata a titolo di caparra confirmatoria è dovuta l'imposta proporzionale di registro dello 0,50 per cento.

[Agenzia delle Entrate risoluzione n.407E del 30/10/2008](#)

TRASFERIMENTO DELLA DETRAZIONE SULLE RISTRUTTURAZIONI ALL'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE (Direzione Regionale Entrate Emilia Romagna, Parere, 08/09/2008)

La DRE Emilia Romagna ha risposto al quesito posto da un contribuente in merito alla fruizione delle quote di detrazione non godute dal venditore, in caso di acquisto di un immobile oggetto di ristrutturazione. L'Agenzia delle Entrate aveva chiarito, con la Circolare n.95/00, che in caso di trasferimento di solo una quota dell'immobile, non si determina il presupposto per il passaggio del diritto alla detrazione (pertanto, il cedente può continuare ad esercitare la detrazione), che può invece, verificarsi solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Nel caso in questione, però l'acquirente è già proprietario del 50% dell'immobile di cui acquista l'altro 50%: in tal caso si configura la cessione dell'intero immobile e, quindi, il passaggio del diritto alla detrazione. Pertanto, se il cedente vende la sua quota ad un terzo, è il venditore che continua a fruire del diritto alla detrazione; se, invece, per effetto della vendita l'acquirente diventa unico proprietario dell'immobile, allora il beneficio si trasferisce in capo al cessionario, come se fosse stato ceduto l'intero immobile.

CONTRIBUENTI MINIMI: L'IMPOSTA DI BOLLO

Le fatture emesse dai contribuenti minimi devono essere gravate da bollo di euro 1,81, se superano l'importo di euro 77,47. Per gli incassi dei professionisti, per compensi da parte degli Uffici Giudiziari, l'imposta di bollo sarà assolta in modo virtuale (risoluzione 365/E Agenzia delle Entrate, del 3 ottobre 2008). Altra risoluzione, la 366/E, tratta, invece, del bollo sul versamento COSAP: escluso dal bollo il canone per l'occupazione temporanea del suolo pubblico (COSAP), se versato tramite bollettino di c/c postale; sono, altresì, esclusi scritti e memorie difensive volti ad ottenere l'annullamento di provvedimenti ingiuntivi di pagamento.

DISEGNO DI LEGGE FINANZIARIA 2009: PROROGA AGEVOLAZIONI RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE - IVA 10% INTERVENTI DI MANUTENZIONE

Il Consiglio dei ministri del 23.9.2008 ha approvato il disegno di legge finanziaria per l'anno 2009, ora all'esame della Camera. Il testo approvato, in soli tre articoli, reca i contenuti tipici delle leggi finanziarie, fissa cioè i flussi finanziari per l'anno 2009 ed il triennio 2009-2011, e solo poche disposizioni essenziali riguardanti proroghe fiscali, di seguito illustrate, confermando la caratteristica di snellezza promessa dal Governo. Di notevole interesse risulta la disposizione riguardante la **proroga fino a tutto il 2011** delle agevolazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edile e del riconoscimento dell'IVA ridotta al 10% per interventi di manutenzione sugli edifici, già prorogate per il triennio 2008-2010 rispettivamente dai commi 17 e 18, dell'art. 1, della L. 244/2007, Finanziaria 2008

Detrazione 36% ristrutturazioni edilizie

Il DDL proroga ulteriormente per l'anno 2011 le detrazioni tributarie del 36%, con un tetto massimo complessivo di € 48.000 per gli interventi di recupero edilizio qui elencati:

a. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 2, comma 5, della L. 289/2002. L'agevolazione sarà dunque riconosciuta, ferme restando tutte le condizioni già previste, per le spese sostenute (e fatturate) nel periodo compreso tra l'1.1.2008 ed il 31.12.2011;

b. interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, di cui all'art. 9, comma 2, della L. 448/2001, nel testo vigente al 31.12.2003, eseguiti nel periodo compreso tra l'1.1.2008 ed il 31.12.2011 da imprese di costruzione o da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30.6.2012. Fermo restando il limite di € 48.000, la detrazione dall'IRPEF calcolata nella misura del 36% del valore degli interventi eseguiti, che si assume pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione, spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari facenti parte del fabbricato. Ricordiamo per completezza che, ai sensi del comma 19, art. 1, della L. 244/2007, per poter beneficiare delle agevolazioni fiscali in oggetto occorre indicare separatamente nella fattura il costo della manodopera, e che tale prescrizione permanerebbe, in caso di approvazione definitiva, anche per i lavori svolti nel 2011.

Iva al 10% interventi di manutenzione

Viene inoltre prorogata ulteriormente a tutto il 2011 la disposizione concernente l'aliquota IVA agevolata del 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, effettuati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia).

Si precisa che tale agevolazione è subordinata all'autorizzazione agli Stati Membri a prolungare fino al 2011 l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta nei settori ad alta intensità di manodopera.

Si ricorda peraltro che per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, di cui alle citate lettere c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, l'aliquota del 10% è comunque applicabile ai sensi del punto 127-*quaterdecies* della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972 concernente la disciplina dell'IVA. Anche in questo caso, per la fruizione dell'agevolazione, è comunque necessario evidenziare nella fattura il costo della manodopera.

DISABILI: MONTASCALE INTERAMENTE DETRAIBILE AL 36% SE PAGATO INTERAMENTE DAL SOLO FRUITORE

L'art. 1, comma 1, della l. n. 449/1997 e successive proroghe e modifiche, consente di poter godere del beneficio fiscale della detrazione del 36% delle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico per la realizzazione di lavori di manutenzione, anche ordinaria, sulle parti comuni di edifici residenziali nonché per la realizzazione di interventi di ristrutturazione di cui alle lettere b), c), d) dell'art. 31 della l. n. 457/78 sulle singole unità immobiliari. Tra le spese per le quali compete la suddetta detrazione fiscale sono comprese, inoltre, quelle sostenute per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per la realizzazione di ogni altro strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, favorisca la mobilità interna ed esterna all'abitazione delle persone portatrici di handicap gravi di cui all'art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104. In relazione alla detrazione. (fonte: www.laprevenienza.it)

NOTAZIONI IN TEMA DI COMPENSI AGLI AMMINISTRATORI



Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la sentenza n.21933 del 29 agosto 2008, prendono posizione sul tema delle conseguenze derivanti dalla mancata adozione della delibera sui compensi agli amministratori, e da questi comunque percepiti nel corso dell'esercizio. Più precisamente, se gli amministratori prelevano compensi in corso d'anno, non essendovi a monte una delibera specifica, e quindi di fatto essendoseli autodeterminati, tale autodeterminazione è nulla, e non può essere sanata grazie alla successiva approvazione, da parte dell'assemblea, del bilancio in cui il costo che ne deriva è stato appostato. Gli effetti di tale situazione si esplicano prima di tutto sul piano civilistico: infatti, intanto si può ipotizzare che la società possa chiedere la restituzione dei compensi indebitamente prelevati, inoltre gli amministratori sono esposti a una possibile richiesta di risarcimento del danno da parte della società medesima. Ma si può facilmente ipotizzare che gli effetti si estendano anche al piano fiscale: se l'Amministrazione Finanziaria dovesse accertare l'erogazione di compensi agli amministratori non preventivamente deliberati, è quasi certo che, facendosi forza con la sentenza n.21933/08, proceda alla ripresa a tassazione di quanto dedotto appunto per compensi agli amministratori. Tutto questo suggerisce la necessità evidente di porre estrema cura nella gestione dei compensi agli amministratori, potendosi offrire un insieme di percorsi operativi variamente alternativi, tutti riferiti ai compensi non variabili in funzione di determinati parametri economici della società amministrata:

1. una prima strada è quella che l'assemblea deliberi i compensi a favore degli amministratori contestualmente alla loro nomina – quindi l'ordine del giorno dovrà recare almeno due punti: a) nomina degli amministratori; b) determinazione del compenso - esplicitando che tale delibera avrà validità fino a nuova e diversa determinazione dell'assemblea; questa strada ha il pregio di assestare una procedura per un tempo indefinito, dovendosi però porre attenzione al momento in cui si ha la necessità di variare la misura del compenso; può quindi essere una procedura adeguata nei casi in cui si preveda di non dover modificare l'importo dei compensi a breve termine;

2. una seconda strada è quella di determinare i compensi annualmente; in questo caso si possono individuare soluzioni alternative, tra cui:

a) la delibera di un compenso, fisso e definitivo per l'anno in corso, assunta preferibilmente all'inizio dell'esercizio e, comunque, prima che sia operata la prima erogazione;

b) la delibera di un compenso provvisorio, che rinvia a un'ulteriore delibera, da adottare entro la fine dell'esercizio, per eventualmente incrementare la misura del compenso già deliberata;

c) una delibera al termine dell'esercizio, che fissa il compenso agli amministratori per l'esercizio in corso; in questo caso, si ritiene preferibile che tale delibera non sia preceduta da alcuna erogazione di compensi e, quindi, questi siano erogati in unica soluzione entro l'anno, e ciò per avere, sotto il profilo fiscale, coincidenza tra periodo di competenza e periodo di corresponsione (essendo i compensi agli amministratori deducibili in funzione del principio di cassa). Il porre cura all'aspetto della deliberazione dei compensi agli amministratori, vale anche a superare un altro possibile problema, questo di derivazione specificamente fiscale: la R.M. n.211/E/08 ha stabilito che, in caso di attribuzione agli amministratori di un trattamento di fine mandato, questo è deducibile solo se la delibera di attribuzione ha data certa ed è anteriore all'inizio del rapporto. Questa conclusione non condivisibile – la maggioranza dei commentatori ritiene, infatti, che i predetti requisiti abbiano rilevanza solo per consentire all'amministratore di assoggettare il TFM a tassazione separata, e non incida quindi sulla sua deducibilità – porta comunque le società se si vogliono evitare probabili contenziosi, a definire alcune precise procedure e, in particolare:

- all'atto di nomina degli amministratori, se del caso, deliberare l'erogazione di un trattamento di fine mandato (si ritiene che il requisito dell'antiorità possa essere soddisfatta anche nel senso di attribuzione contestuale alla delibera di nomina), oltre al compenso;

- attribuire alla delibera data certa, preferibilmente mediante estratto notarile della pagina in cui è riportata la delibera di attribuzione agli amministratori, sia del compenso sia del trattamento di fine mandato.

CONDOMINI, SPESE DOC PER LE NUOVE CASE

Potrebbe presto arrivare il contratto di compravendita di un immobile con le spese condominiali garantite. Ad affermarlo è il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, parlando ad Arenzano (Genova) ad un convegno dell'associazione degli amministratori immobiliari (Gesticond) ad Arenzano.

MERCATO DELLA CASA, SI CAMBIA? Potrebbe cambiare, in meglio e con più garanzie, il mercato immobiliare con l'acquisto di immobili con le spese condominiali garantite. Lo ha detto Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, al convegno degli amministratori di stabili parlando di Arenano. Infatti potrebbe presto arrivare il contratto di compravendita di un immobile con le spese condominiali garantite. Ad affermarlo è il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, parlando ad Arenzano (Genova) ad un convegno dell'associazione degli amministratori immobiliari (Gesticond) ad Arenzano. Cosa ha detto Fogliani? «Chi intende acquistare oggi un immobile chiede, prima di tutto, il prezzo e, subito dopo, l'ammontare delle spese condominiali - ha affermato Corrado Sforza Fogliani - Confedilizia metterà a punto, insieme alle Associazioni ed Organizzazioni ad essa aderenti, uno strumento contrattuale che venga incontro a questa esigenza, chiamato 'Compravendite con spese condominiali garantite'. Nel corso del Convegno Sforza Fogliani ha anche sottolineato «le gravi difficoltà che si pongono agli amministratori per l'esecuzione di lavori condominiali, ed anche per ottenere affidamenti dal sistema bancario, a seguito della recente sentenza della Cassazione che ha cassato il principio della solidarietà fra condomini delle obbligazioni contratte dai condomini, sostituendolo con quello della parzialità delle obbligazioni». «Per uscire da questo blocco dei lavori edilizi occorre - ha proposto il presidente di Confedilizia - che la Commissione Giustizia del Senato (che ha all'esame la riforma del condominio) approvi preliminarmente l'attribuzione ai condomini della capacità giuridica (attribuzione che risolverebbe il problema sollevato dalla Cassazione), stralciando questo problema in via d'urgenza dal resto della normativa e avviandone una pronta approvazione che consenta agli amministratori condominiali di poter tornare a svolgere con tranquillità nei condomini da loro amministrati lavori edilizi, sia manutentivi che di ristrutturazione, anche a beneficio dell'economia in generale.

GARANTE PRIVACY: CONTI CORRENTI, È GRATUITO L'ACCESSO AI DATI PERSONALI DEI FAMILIARI DEFUNTI

Il Garante per la protezione dei dati personali ha affermato che deve essere accolta la richiesta dell'erede di ottenere la conferma dell'esistenza e la comunicazione di tutti i dati personali relativi al de cuius conservati dall'istituto di credito, in relazione a rapporti bancari in essere tra il defunto e lo stesso istituto di credito. Secondo il Garante, tale richiesta di accesso deve essere accolta mediante comunicazione, in dettaglio e in forma intelligibile, di tutti i dati personali relativi ai rapporti intrattenuti dal de cuius con l'istituto di credito (ivi compresi i dati contenuti nei contratti stipulati, quelli di cui agli estratti conto, alle movimentazioni bancarie, etc.) , non essendo sufficiente la sola indicazione dei dati sintetici, relativi alla situazione del rapporto di conto corrente all'epoca del decesso. In particolare, secondo il Garante, "il diritto all'accesso ai dati personali del familiare defunto, tutelato dal Codice privacy, risulta essere ben distinto dall'accesso alla documentazione bancaria regolamentato dal Testo unico bancario, che consente al cliente di ottenere copia di atti interi e documenti bancari contenenti o meno dati personali. Il diritto d'accesso ai dati previsto dalla normativa sulla privacy non implica di per sé l'obbligo di fornire copia dei documenti che li contengono al loro interno, ma prevede che i dati personali dell'interessato debbano essere estrapolati dagli archivi e dai documenti che li contengono, e comunicati in dettaglio all'interessato. Nei casi in cui l'estrapolazione risulti particolarmente difficoltosa, la richiesta può essere soddisfatta anche attraverso la consegna di copie dei documenti contenenti i dati personali dell'interessato, con l'oscuramento di quelli relativi a terzi". Infine, il Garante ricorda che "l'esercizio del diritto di accesso ai dati personali deve essere garantito gratuitamente e non può essere condizionato a quanto statuito, ad altri fini, dal testo unico in materia bancaria e creditizia in riferimento al distinto diritto del cliente di ottenere copia di interi atti e documenti bancari contenenti o meno dati personali".

ISTAT - INDICE PREZZI AL CONSUMO SETTEMBRE 2008

L'Istat ha comunicato il dato definitivo sull'incremento dell'Indice dei prezzi al consumo nel mese di settembre 2008.

L'Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati si è dunque attestato per il mese di settembre 2008 sul valore di **135,2**.

L'indice ha registrato, rispetto al precedente mese di luglio, una variazione di **-0,2%**, mentre nel confronto con il corrispondente mese di settembre dell'anno precedente una variazione di **+3,7%**.

PROGETTISTA ESTERNO NOMINATO RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

No del Consiglio di Stato all'affidamento di ulteriori incarichi compensati sulla base della tariffa professionale

Consiglio di Stato, Sentenza n.517522 del 22 ottobre 2008

Un Comune che abbia conferito ad un progettista esterno l'incarico di responsabile dell'Ufficio Tecnico, non può affidargli incarichi di progettazione compensati sulla base della tariffa professionale. Lo ha chiarito il Consiglio di Stato con la Sentenza n.517522 del 22 ottobre 2008. I Giudici ricordano che, in base all'art. 17 della legge 11 febbraio 1994, n. 109, le stazioni appaltanti potevano affidare gli incarichi di cui si tratta a propri dipendenti ovvero a professionisti esterni, con disciplina diversa quanto ai meccanismi di affidamento e quanto alla remunerazione. Infatti, i rapporti con professionisti esterni vengono instaurati secondo procedimenti da pubblicizzare adeguatamente ed ai quali possono partecipare tutti i soggetti in possesso della qualificazione necessaria; la remunerazione è stabilita in base alle tariffe professionali vigenti, ed è oggetto di confronto concorrenziale. Invece, il Comune in questione ha affidato ad un professionista interno (anche se a termine) alla propria struttura un incarico professionale che poi ha retribuito secondo il regime proprio dei rapporti con i professionisti esterni. Il Comune ha quindi confuso i due regimi, affidando contratti di rilevanza esterna con la libertà di scelta che gli è propria nell'ambito delle decisioni interne. Giustamente quindi l'Authority ha affermato che l'affidamento di incarichi di progettazione e direzione nei confronti del professionista deve avvenire nel rispetto della normativa sull'affidamento degli incarichi a dipendenti dell'ente e gli stessi devono essere retribuiti secondo il sistema normativo proprio dei dipendenti. Il Comune, invece, ha affidato gli incarichi in questione utilizzando l'ampia sfera di discrezionalità riconosciuta dall'art. 17 quando intenda avvalersi dei propri dipendenti, ed anzi nemmeno afferma di avere esplicitato le valutazioni richieste dall'art. 17; gli incarichi in parola sono stati poi pagati sulla base della tariffa professionale, senza impostare alcun raffronto fra professionisti. Sulla base di queste considerazioni, il ricorso del Comune è stato respinto.

RESPONSABILITÀ DEL DIRETTORE LAVORI SU ABUSI EDILIZI

Corte di Cassazione, Sentenza n. 36567 del 24 settembre 2008

Non può invocare la buona fede il direttore dei lavori che non controlli effettivamente e costantemente lo svolgimento delle opere anche riguardo alla loro conformità alle leggi urbanistiche ed al progetto autorizzato con il permesso di costruire. E' quanto ha rilevato la Corte di Cassazione con la sentenza n. 36567 del 24 settembre 2008. Nella fattispecie la Corte ha preso in esame il caso di una sopraelevazione con la costruzione di nuove aperture ed abbaini che configuravano la realizzazione di una mansarda, a fronte di lavori assentiti relativi alla costruzione di un locale di sgombero, sottotetto o volume tecnico. La contestazione avanzata dal direttore dei lavori in ordine alla sua mancata consapevolezza che i lavori configuravano abusi non è stata ritenuta ammissibile, poiché **la legge attribuisce espressamente al direttore dei lavori l'obbligo di curare la corrispondenza dell'opera al progetto**. Inoltre ha rilevato la Corte che **tra le fondamentali e primarie verifiche a carico del direttore dei lavori vi è quella della corretta impostazione di colmo e falde**, che costituiscono un momento decisivo e fondamentale dell'esecuzione dell'intervento in modo conforme al permesso di costruire.

RESPONSABILITÀ DATORE DI LAVORO PER INFORTUNIO DEL DIPENDENTE

Corte di Cassazione, Sentenza n.38819 del 14 ottobre 2008

Con una recente pronuncia, la Cassazione ha ribadito che la responsabilità del datore di lavoro (amministratore di una S.p.a.) per infortunio del dipendente è esclusa solo a fronte di una condotta del lavoratore assolutamente eccezionale, del tutto fuori dalla normale prevedibilità. Con sentenza n.38819 del 14 ottobre 2008, la Corte di cassazione ha rigettato il ricorso proposto avverso la sentenza, della Corte di Appello di Trieste, di condanna dell'amministratore di una S.p.a. per lesioni personali colpose gravi; la condanna era stata pronunciata per violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. La Suprema Corte ha dichiarato infondati i due motivi di ricorso precisando che la condotta del datore di lavoro deve essere orientata alle acquisizioni della miglior scienza ed esperienza al fine di porre il lavoratore in condizioni di assoluta sicurezza: pertanto, in caso di infortunio del dipendente, il datore di lavoro rischia una condanna penale se non ha adottato, nell'esercizio dell'impresa, le più avanzate tecnologie disponibili per la tutela della sicurezza sul lavoro. Inoltre, secondo un consolidato orientamento, la responsabilità del datore di lavoro è esclusa solo se la condotta del lavoratore si configuri come un fatto assolutamente eccezionale, del tutto estraneo alla normale prevedibilità. Nel caso sottoposto all'esame della Cassazione, nonostante il lavoratore avesse ammesso la propria distrazione e di aver calcolato male i tempi prima dell'introduzione della mano nella macchina, non si configura il comportamento abnorme, del tutto anomalo, esorbitante dalle normali operazioni di lavoro, ovvero incompatibile con il sistema di lavorazione, necessario per interrompere il rapporto di causalità tra condotta colposa del datore di lavoro ed evento lesivo.

GLI ONERI DI SICUREZZA POSSONO ESSERE SOGGETTI A RIBASSO

Consiglio di Stato, Sentenza n. 4378 del 17 settembre 2008

In un appalto concorso è logico che le varianti migliorativa, inserite durante la progettazione definitiva ed esecutiva, possano determinare un'attenuazione degli oneri di sicurezza rispetto all'importo riportato nel progetto preliminare messo a concorso.

Questo, in sintesi, il contenuto della **sentenza n. 4378 dello scorso 17 settembre, mediante la quale i giudici del Consiglio di Stato hanno ribaltato una sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale che aveva accolto il ricorso contro l'aggiudicazione di un appalto concorso ad un Consorzio che aveva effettuato un ribasso degli oneri di sicurezza.**

Secondo i giudici del TAR, il Consorzio andava escluso dalla procedura avendo offerto un prezzo pari ad euro 3.340.204,18 a fronte di una base d'asta che, seppur indicativamente individuata, dal bando, in euro 3.351.945,03, andava depurata degli oneri di sicurezza, non soggetti a ribasso, stabiliti in euro 100.558,35. Secondo il TAR la base d'asta, non soggetta a rialzo, doveva essere di euro 3.251.386,68. Ed inoltre, viene contestato il fatto che il consorzio aggiudicatario aveva effettuato un ribasso sugli oneri di sicurezza. Ma i giudici di Palazzo Spada, disattendendo quanto afferma in primo grado, hanno, innanzitutto, ricordato quanto scritto nel bando ovvero: *"l'importo globale a base d'asta è stabilito in € 3.351.945,03, comprensivo ..., degli oneri della sicurezza pari ad € 100.558,35,.... Non sono ammesse offerte in aumento rispetto all'importo globale a base d'asta come sopra stabilito."*

La puntuale individuazione dell'importo globale a base d'asta, nonché di alcune voci che lo compongono, tra cui gli oneri per la sicurezza, ed il riferimento a tale importo globale, nel divieto di presentazione di offerte in aumento, non giustifica alcuna diversa interpretazione che non sia quella riveniente dal significato letterale delle parole, in base al quale, nel computo della base d'asta complessiva non è consentito espungere il valore degli oneri di sicurezza (i quali sono, invece, espressamente inclusi). Ne discende che l'impresa aggiudicataria non ha violato la prescrizione del bando che vietava le offerte in aumento, avendo presentato un'offerta economica pari ad € 3.340.204,18, a fronte di una base d'asta complessiva di € 3.351.945,03. Per quanto riguarda il ribasso degli oneri di sicurezza, rispetto al valore indicato dalla Stazione appaltante negli atti indittivi, i giudici di Palazzo Spada hanno chiarito che il bando indicava come presunto l'importo individuato quale base d'asta (comprensiva anche degli oneri di sicurezza), rimettendo al singolo offerente la definizione di tale importo in fase di stesura del progetto esecutivo. Ciò era certamente giustificato dalla peculiarità della procedura in questione (appalto-concorso da aggiudicarsi all'offerta economicamente più vantaggiosa) che affida al concorrente la stesura della progettazione definitiva ed esecutiva. In tali procedure, è logico che gli oneri relativi alla sicurezza vadano rapportati a tali progetti in corso di redazione, potendosi, dunque, verificare che le varianti migliorative, inserite durante la progettazione definitiva ed esecutiva, possano determinare un'attenuazione degli oneri stessi rispetto all'importo indicativamente riportato nel progetto preliminare messo a concorso. In definitiva, l'indicazione nell'offerta di oneri per la sicurezza in misura inferiore rispetto a quanto indicativamente specificato dagli atti indittivi non si traduce in un inammissibile ribasso relativamente agli oneri stessi, bensì in una concreta determinazione di essi conforme alla loro incidenza effettiva, ragguagliata ai contenuti specifici dell'offerta. Spetta, poi, ovviamente alla commissione incaricata di valutare le offerte (tecniche ed economiche) verificare la congruità, tra l'altro, anche degli oneri di sicurezza individuati dalle singole partecipanti.

IL TERMINE DI 30 GIORNI EX ART. 23 DEL T.U. EDILIZIA ENTRO IL QUALE IL COMUNE PUÒ ADOTTARE UN PROVVEDIMENTO INIBITORIO A SEGUITO DELLA D.I.A., È PERENTORIO

T.A.R. per il Lazio, Sentenza n. 8840, del: 08/10/2008

Ai sensi dell'art.23, comma 1 e 6 del DPR n. 380 del TU in materia edilizia, il Comune può inibire la realizzazione delle opere nel termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della DIA, con la conseguenza che, oltre detto termine, il potere di riscontro a fini inibitori attribuito alla PA è esaurito e la stessa può provvedere solo con l'esercizio del potere di autotutela e al generale potere di controllo sulle attività di trasformazione edilizia del territorio

ALIQUOTA PIÙ LEGGERA SUL REGISTRO PER IL TERRENO CHE DIVENTA EDIFICABILE

Corte di Cassazione, Sentenza n.23992 del 24 settembre 2008

L'inserimento di un terreno agricolo quale edificabile nel Piano Regolatore non ancora approvato determina l'applicazione della minore aliquota dell'8%, prevista per la cessione dei terreni edificabili e non quella del 15%, prevista per i terreni edificabili. Infatti, ciò che conta ai fini della classificazione di un terreno come agricolo per la conseguente individuazione dell'aliquota ai fini dell'imposta di registro, è la destinazione concreta al momento del trasferimento. E' quanto si ricava dalla sentenza della Corte di cassazione del 24 settembre. Per l'imposta di registro pagata in eccesso il diritto al rimborso si prescrive in tre anni dal giorno del pagamento.

ALIQUOTA AGEVOLATA PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE ANCHE NEL CASO DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI

Corte di Cassazione, Sentenza n.25902, 29 ottobre 2008

L'aliquota Ici agevolata per l'abitazione principale si applica anche nel caso di due unità immobiliari distintamente accatastate, comunicanti, di proprietà di due coniugi al 50%, destinate a dimora abituale di entrambi. Il Comune aveva notificato un avviso di liquidazione dell'imposta con il quale pretendeva il pagamento con l'aliquota ordinaria su una delle due unità immobiliari, sulla base della Risoluzione n.6/02 del Dipartimento per le politiche fiscali che sancisce che l'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale deve essere una sola. Secondo la Corte di Cassazione, invece, la definizione di abitazione principale non richiede l'unicità del fabbricato, quanto la sussistenza della specifica destinazione d'uso. Di conseguenza, tale principio dovrebbe valere anche agli effetti dell'esenzione Ici prevista per l'abitazione principale dal periodo di imposta 2008 dal D.L. n.93/08.

PARCHEGGI PERTINENZIALI EX ART. 9 L. 122/89. NON SUSSISTE VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA SE È STATA RILASCIATA CONCESSIONE EDILIZIA

Consiglio di Stato, sez. V, Sentenza n. 4430 del 17 settembre 2008

A norma dell'art. 9 L. n. 122/1989, recante, tra le altre, disposizioni in materia di parcheggi, i proprietari di immobili, previa denuncia di inizio attività (cd. DIA), possono realizzare nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono altresì essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo delle aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico. Va ricordato inoltre come i parcheggi realizzati ai sensi della ridetta normativa non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e come i relativi atti di cessione siano nulli. Nondimeno, se per la realizzazione di un locale da adibirsi ad autorimessa (ricavato da una precedente legnaia) che non si trovi nel sottosuolo o al piano terreno del fabbricato, sia stata rilasciata concessione edilizia, non può configurarsi alcuna violazione dell'art. 9 della legge summenzionata.

FALSIFICAZIONE DELL'F24: SI RISPONDE PENALMENTE EX ART. 478 C.P.

Cassazione penale, sez. V, Sentenza n. 3668724 del settembre 2008

Il modello F24 per i giudici della Cassazione costituisce un attestato e non un certificato quindi il contribuente che lo altera rischia la pena prevista dall'art. 478 c.p. (Falsità materiale commessa dal pubblico ufficiale in copie autentiche di atti pubblici o privati e in attestati del contenuto di atti), che va da uno a quattro anni di reclusione, piuttosto che quella più lieve prevista dall'art 477 c.p. (Falsità materiale commessa dal pubblico ufficiale in certificati o autorizzazioni amministrative), che oscilla da un minimo di sei mesi ad un massimo di tre anni. «... il problema consiste nello stabilire se il modello F 24 rilasciato al contribuente debba considerarsi un attestato ovvero un certificato. Sinteticamente si può dire che l'unico reale elemento distintivo dell'attestato rispetto al certificato è nel riferimento — sommario o sintetico — dell'attestato al contenuto di altri atti e quindi ai fatti giuridici relativi, con funzione innegabilmente probatoria, assolta ugualmente dal certificato ma in relazione a fatti o situazioni risultanti aliunde al pubblico ufficiale, anche attraverso una sua eventuale attività di indagine (in tal senso Cass., Sez. V penale , 6 marzo 1978 — 22 giugno 1978, n. 8119). Per essere ancora più precisi si può dire che gli attestati, diversamente dai certificati, sono documenti a carattere derivativo perché sinteticamente riproduttivi di altri atti o registri originali ai quali il loro autore fa organico riferimento per approntare il contenuto (Cass., Sez. V penale, 20 luglio 1979 — 3 agosto 1979 , n. 3040) Proprio in base a tali presupposti la giurisprudenza di legittimità ha ad esempio stabilito che rientra nella previsione di cui all'articolo 478c.p. comma III c.p. la falsificazione di dati attestati il pagamento della tassa di circolazione sul disco — contrassegno, comunemente detto bollo di circolazione, ipotesi di sicuro analoga a quella in discussione (vedi per il bollo di circolazione ex multis Cass., Sez. V penale, 22 settembre 1989 — 27 novembre 1989, n. 16305, Maresca). Orbene in base a tali indirizzi è possibile risolvere il problema posto dal ricorrente. In effetti il modulo F24 da utilizzare per il pagamento di contravvenzioni per irregolarità fiscali è composto da due parti sostanzialmente identiche che riportano gli estremi della contravvenzione e l'importo pagato. Vengono entrambe le parti del documento presentate all'esattore — nel caso specifico uno sportello bancario a tanto abilitato — che segna su entrambe le parti del documento, uno diretto all'Agenzia delle entrate e l'altro rilasciato al contribuente, l'importo pagato. Il modulo rilasciato al contribuente in effetti è del tutto conforme a quello di competenza della Agenzia delle entrate e svolge la funzione di quietanza di pagamento con funzione liberatoria del contribuente. Il suddetto modulo, quindi, non costituisce né atto pubblico né certificazione amministrativa, ma attestato sul contenuto di atti, in quanto attestazione derivata dell'atto di versamento della contravvenzione, di cui riporta gli estremi essenziali. Ne consegue che la materiale falsificazione del modello F 24 integra l'ipotesi delittuosa preveduta dagli articoli 478 c.p. - e 482 c.p. quando l'autore del falso, come nel caso di specie, sia un privato- e non invece la violazione dell'art 487 c.p.».

TRASFERIMENTO DEL PIANEROTTOLO, È NECESSARIO IL CONSENSO DI TUTTI I CONDOMINI

Cassazione, Sez. II civ., 10 luglio 2007, n. 15444

Essendo le scale, come i pianerottoli quali componenti essenziali di esse, elementi necessari alla configurazione di un edificio diviso per piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva e mezzo indispensabile per accedere al tetto o alla terrazza di copertura, anche al fine di provvedere alla loro conservazione, tali beni hanno natura di beni comuni ex art. 1117 c. civ., anche relativamente ai condomini proprietari dei negozi con accesso dalla strada, essendo anch'essi interessati ad usufruire delle scale, e quindi dei pianerottoli, perché interessati alla conservazione (e manutenzione) della copertura dell'edificio della quale anch'essi godono. Conseguentemente in mancanza di un titolo contrario, deve ritenersi nullo ed inefficace l'accordo intervenuto con i condomini, partecipanti all'assemblea e sottoscrittori del relativo verbale, essendo necessario il consenso di tutti i condomini espresso in un atto negoziale scritto, trattandosi di cedere i diritti reali di uso del pianerottolo del quarto piano e della sovrastante scala a chiocciola, beni condominiali.

PRESUNZIONE LEGALE DI CONDOMINIALITÀ, PROVA DELLA PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Cass. civ., sez. II, 23 agosto 2007, n. 17928

La presunzione legale di condominialità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 c.c., la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione del medesimo al servizio comune. Da ciò consegue che chi voglia vincere tale presunzione ha l'onere di fornire la prova della proprietà esclusiva, non potendo essere determinanti, a questo proposito, né le risultanze dell'eventuale regolamento di condominio, né l'eventuale inclusione del bene nelle tabelle millesimali, come proprietà esclusiva del singolo condomino.

INFORTUNIO DURANTE GIOCO DI CALCIO NEL CORTILE CONDOMINIALE ADIBITO A PARCHEGGIO, RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

Cass., Sezione III, 8 ottobre 2008, n. 24804

La responsabilità dell'amministratore, come correttamente hanno ricordato i giudici di appello nella sentenza impugnata, si esaurisce nell'ambito dei rapporti interni con i condomini.

Nella memoria ex art. 378 c.p.c., infine, si rileva che il giovane F. era stato invitato a giocare in cortile dai figli dei condomini, sicché la sua presenza in quel luogo non poteva essere considerata "abusiva". Anche questi due motivi, da esaminare congiuntamente, sono infondati. La Corte territoriale ha rilevato che il dovere del custode di segnalare il pericolo connesso all'uso della cosa si arresta di fronte ad una ipotesi di utilizzazione impropria manifestamente pericolosa. In tal caso, infatti, l'imprudenza del danneggiato che abbia riportato un danno a causa di siffatta impropria utilizzazione integra il caso fortuito, agli effetti dell'art. 2051 c.c.. Nel caso di specie, secondo quanto hanno accertato i giudici di appello, il minore F. si era intrattenuto ed aveva giocato nel cortile di un palazzo (nel quale peraltro neppure abitava). Il cortile non era adibito a spazio ricreativo, ma esclusivamente a parcheggio. Il minore si era introdotto in ora serale in tale spazio, che era protetto da apposito cancello, che veniva chiuso alle ore 20,30. Alla luce di tali circostanze di tempo e di luogo, la Corte territoriale ha osservato che solo l'arbitrario comportamento del F. - il quale aveva impropriamente utilizzato, peraltro in ora serale ed in condizioni di visibilità evidentemente non ottimale, il cortile destinato a parcheggio di autovetture, per giocare a calcio - aveva determinato l'insorgere di una situazione di pericolo, altrimenti insussistente, sfociata poi nell'evento lesivo, a causa dei vetri di copertura delle grate di aereazione del garage: grate, peraltro, delimitate da appositi livellini posti al piano di calpestio e sulle quali non era consentito il transito, proprio per rendere impossibile un contatto accidentale con i vetri di protezione. L'assoluta arbitrarietà del comportamento del minore (in concorso con la colpevole, omessa vigilanza dei suoi genitori) era tale da integrare, come ha ritenuto incensurabilmente la Corte d'Appello, il cosiddetto "fattore esterno", idoneo ad interrompere il nesso eziologico tra cosa e danno, consentendo così di escludere qualsiasi responsabilità del Condominio. La circostanza che il giovane F. fosse stato invitato a giocare nel cortile da alcuni compagni residenti nello stabile dove ebbe a verificarsi l'incidente, infine, costituisce circostanza del tutto irrilevante, in considerazione della destinazione del cortile - ad uso esclusivo di parcheggio autovetture - non destinato a parco giochi. Sotto altro profilo, gli stessi giudici di appello hanno escluso che la installazione dei vetri di copertura potesse reputarsi imprudente o irragionevole, dato che non costituiva una insidia, avuto riguardo alla destinazione funzionale dell'area condominiale a parcheggio, anche in considerazione del livellino posto a terra che serviva appunto ad evitare un urto contro la superficie di copertura. Si tratta di una motivazione del tutto logica, che sfugge pertanto a qualsiasi censura di vizio di motivazione o di violazione di norma di legge.

VENDITA DI UN POSTO AUTO IN AREA CONDOMINIALE, DIVIETO DI PARCHEGGIO

Cass., Sez. II Civ., sentenza n. 24055 del 25 settembre 2008

La Suprema Corte ha ribadito che, qualora alla vendita di un posto auto scoperto in area condominiale faccia seguito il divieto di parcheggio, in forza di preesistente previsione del regolamento condominiale fatta valere da condomini dissenzienti con azione proposta prima della stipula del rogito, non si ha evizione, ma ipotesi di responsabilità ex art 1489 cod. civ.. Per aversi evizione è invece necessario che il compratore sia privato totalmente o parzialmente dell'oggetto venduto.

NO AL DECRETO INGIUNTIVO PER LA RISCOSSIONE DEI CONTRIBUTI CONDOMINIALI NEI CONFRONTI DEL PRECEDENTE PROPRIETARIO.

Cassazione civile, sez. II, Sentenza n. 23345 del 9 settembre 2008

in tema di condominio di edificio, in caso di alienazione di un piano o di porzione di un piano, dal momento in cui il trasferimento venga reso noto al condominio, lo status di condomino appartiene all'acquirente, e pertanto soltanto quest'ultimo è legittimato a partecipare alle assemblee e ad impugnarne le deliberazioni, mentre il venditore, che non è più legittimato a partecipare direttamente alle assemblee condominiali, può far valere le sue ragioni connesse al pagamento dei contributi (relativi all'anno in corso e a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.) attraverso l'acquirente che gli è subentrato, e per il quale, anche in relazione al vincolo di solidarietà, si configura una gestione di affari non rappresentativa che importa obbligazioni analoghe a quelle derivanti da un mandato, e fra queste quella di partecipare alle assemblee condominiali e far valere in merito anche le ragioni del suo dante causa (Cass. n. 9/1990). Ne consegue che se il condomino alienante non è legittimato a partecipare alle assemblee e ad impugnare le delibere condominiali, nei suoi confronti non può essere chiesto ed emesso il decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi, atteso che soltanto nei confronti di colui che rivesta la qualità di condomino può trovare applicazione l'art. 63 disp. att. c.p.c., comma 1, ("per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione"). La sentenza, ancorché non sia espressamente richiamato, applica un principio di diritto già affermato dalle sezioni unite nella pronuncia n. 5035 del 2002 per cui «in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale - come il venditore il quale, pur dopo il trasferimento della proprietà (non comunicato all'amministratore), abbia continuato a comportarsi da proprietario - , difettando, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto.

PAGAMENTO DELLE SPESE CONDOMINIALI, VALORE DELLA CONTROVERSIA

Cass. civ., sez. II ord. Sentenza n. 23559 del 13 novembre 2007

Nei giudizi di impugnativa di delibera assembleare, con riferimento all'azione avente ad oggetto il pagamento delle spese condominiali secondo approvazione dell'assemblea del condominio, il valore della controversia va determinato in relazione alla parte della relativa delibera impugnata, e non alla quota di spettanza del condomino che l'ha impugnata, atteso che l'oggetto del contendere coinvolge i rapporti di tutti i condomini interessati alla ripartizione, e, quindi, l'interesse di tale importo.

LEGITTIMAZIONE ATTIVA DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO-AZIONE DI REINTEGRAZIONE NEL POSSESSO DI UN BENE

Cass. civ., sez. II, Sentenza n. 16631 del 27 luglio 2007

L'amministratore di condominio - in base ad un'interpretazione estensiva dell'art. 1130,c.c. - è legittimato ad esercitare l'azione di reintegrazione nel possesso di un bene che, anche se di proprietà di terzi, è destinato con apposito vincolo urbanistico ad un diritto di uso comune da parte dei condomini (nella specie, diritto di parcheggio in terreno adiacente a fabbricato condominiale); ciò poiché tale azione si collega al potere dell'amministratore di esercitare gli atti conservativi sui beni di proprietà comune del condominio.

SPESE DI RIFACIMENTO DEI FRONTALINI DEI BALCONI PROSPICIENTI LA FACCIA DELL'EDIFICIO

Cass., Sez. II civ., sentenza del 30/01/2008, n. 2241

Il condomino ha l'obbligo di partecipare alla spese per i lavori eseguiti sui balconi dell'edificio, da considerare beni comuni in quanto elementi che si inseriscono nella facciata e concorrono a costituire il decoro architettonico dell'immobile.

MODIFICARE UNA PARTE DEL TETTO CONDOMINIALE TRASFORMANDOLA IN TERRAZZA AD USO ESCLUSIVO – LICEITÀ

Cass. civ., sez. II, 5 giugno 2008, n. 14950

Qualora il proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale provveda a modificare una parte del tetto condominiale trasformandola in terrazza a proprio uso esclusivo, tale modifica è da ritenere illecita non potendo essere invocato l'art. 1102 c.c. poiché non si è in presenza di una modifica finalizzata al migliore godimento della cosa comune, bensì all'appropriazione di una parte di questa che viene definitivamente sottratta ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri; E' del tutto ininfluenza la considerazione che non è variata la funzione di "copertura" cui assolverebbe anche la parte di tetto sostituita con la terrazza a tasca, perché non è affatto vero che detta utilizzazione sia l'unica possibile, non potendosi escludere in ipotesi utilizzazioni future, quali l'appoggio di antenne, o di pannelli solari, o altre possibili e oggi inimmaginabile utilità.

PER CONFIGURARE IL "SUPERCONDOMINIO" BASTA LA COMUNANZA DI IMPIANTI E SERVIZI

Cass., sez. civ. II, Sentenza 31 Gennaio 2008, n. 2305

Come la particolare comunione regolata dall'art. 1117 ss. c.c., si costituisce, ipso iure et facto, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari, nel momento in cui l'unico proprietario d'un edificio questo frazioni in più porzioni autonome la cui proprietà esclusiva trasferisca ad una pluralità di soggetti od anche solo al primo di essi, ovvero ove più soggetti costruiscano su un suolo comune, ovvero ancora quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento che ad esso da origine. (Cass. 4.10.04 n. 19829, 10.9.04 n. 18226, 19.2.04 n. 3257, 5.10.83 n. 5794, 18.1.82 n. 319, 18.12.78 n. 6073, 3.1.77 n. 1), così anche il supercondominio, istituto d'elaborazione dottrina e giurisprudenziale basata sull'interpretazione estensiva delle norme dettate per il condominio negli edifici, viene in essere, del pari ipso iure et facto, se il titolo non dispone altrimenti, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi (viale d'ingresso, impianto centrale per il riscaldamento, parcheggio, locali per la portineria e/o per l'alloggio del portiere, ecc.) legati, attraverso la relazione di accessorio a principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, pro quota, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (Cass. 18.4.05 n. 8066, 3.10.03 n. 14791, 7.7.00 n. 9096, 8.8.96 n. 7286).

In tal caso, i comunisti debbono nominare un amministratore che dei detti beni, comuni a tutti i condomini dei vari condomini, assicuri la gestione, in difetto di che può intervenire, a richiesta degli interes

PRESUNZIONE DI CONDOMINIALITÀ, VANO DESTINATO A CABINA IDRICA UTILIZZATO IN MANIERA ESCLUSIVA DA UN CONDOMINO

Cass. civ., sez. II, 4 marzo 2008, n. 5891

L'art. 1117 c.c. non stabilisce propriamente una «presunzione di condominialità» dei beni che si sono menzionati, trattandosi piuttosto di norma che direttamente li attribuisce ai titolari delle proprietà individuali, i quali senz'altro li acquistano insieme con le rispettive loro porzioni immobiliari, in ragione della connessione materiale o funzionale che lega gli uni alle altre, salvo che il titolo disponga diversamente. (Nella specie, vano destinato e adibito a cabina idrica a servizio di tutti gli appartamenti dell'edificio dal momento della sua costruzione, ma utilizzato in maniera esclusiva da un condomino).

LITI CON COMPAGNIE TELEFONICHE? PRIMA DEL GIUDIZIO VA FATTO IL TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Corte di Cassazione, Sentenza n.24334 del 2008

Il privato che intende agire in giudizio nei confronti di una Compagnia telefonica deve esperire preventivamente il tentativo di conciliazione dinanzi al Corecom competente per territorio e ciò anche se non è ancora diventato formalmente cliente della Compagnia. Lo ha stabilito la Terza Sezione Civile della Corte di Cassazione che ha reso noto il seguente principio di diritto "in tema di contratti in materia di telecomunicazioni tra utente e soggetto autorizzato o destinatario di licenze rientranti tra le fattispecie disciplinate dalla Legge 31 luglio 1997, n. 249 ("Istituzione dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo") e dal "regolamento concernente la risoluzione delle controversie tra organismi di telecomunicazioni e utenti" approvato da detta Autorità, anche le controversie volte a stabilire se sia stato o meno stipulato uno dei predetti contratti, sono assoggettate alla disciplina prevista in detta normativa nel comma 11 dell'art. 1 della legge e negli artt. 3 e 4 del regolamento; e quindi l'attore, prima di agire in giudizio, è tenuto a promuovere preventivamente un tentativo di conciliazione al Corecom competente per territorio".

RISARCIMENTO DANNI DA SVALUTAZIONE PER MANCATO PAGAMENTO

Corte di Cassazione, Sentenza n.19499 del 16/07/2008

La Suprema Corte di Cassazione, sezioni unite, con la recente sentenza n. 19499, del 16 luglio 2008, ha rivisto la sua posizione in materia di risarcimento del maggior danno da svalutazione monetaria, derivante dall'inadempimento di obbligazioni che abbiano ad oggetto una somma di denaro.

Nella circostanza, il Giudice di legittimità ha enunciato principi assolutamente rivoluzionari capovolgendo i pregressi indirizzi giurisprudenziali. La norma di cui all'art. 1224, co. 2, c.c., dispone che "al creditore che dimostra di aver subito un danno maggiore spetta l'ulteriore risarcimento. Questo non è dovuto se è stata convenuta la misura degli interessi moratori". In precedenza, la questione relativa all'individuazione dei presupposti richiesti per il riconoscimento - prescritto dal legislatore codicistico - del diritto al risarcimento del maggior pregiudizio patito, era ampiamente dibattuta tra gli interpreti. Da un lato, vi era chi riteneva che per il creditore fosse sufficiente dedurre la qualità di imprenditore, onde provare, per effetto di presunzione collegata a detta connotazione professionale, il maggior danno subito. Dall'altro, si era affermata, invece, l'opinione di chi considerava necessaria l'allegazione della prova concreta della lesione economica registrata, a prescindere dalle qualifiche personali del creditore e dall'attività da questi esercitata. La difficoltà di fornire siffatta dimostrazione rendeva, quindi, conveniente per il debitore non adempiere tempestivamente alla propria obbligazione. La conservazione della somma che quest'ultimo avrebbe dovuto corrispondere gli permetteva, infatti, di lucrare sulla differenza tra quanto avrebbe potuto averne ricavare - in termini di interessi o altri frutti di investimento - dal denaro non versato e quanto avrebbe, invece, dovuto rendere successivamente al creditore che avesse agito giudizialmente per far valere le proprie ragioni. La Corte di Cassazione ha fatto definitivamente chiarezza sulla questione. Ha introdotto il principio in base al quale il maggior danno di cui all'art. 1224, comma 2, c.c., ulteriore rispetto a quello già coperto dagli interessi legali moratori non convenzionali comunque dovuti, è in via generale riconoscibile in via presuntiva, a prescindere dalla prova fornita, per qualunque creditore che ne domandi il risarcimento. Non è più, quindi, richiesta l'appartenenza dell'avente causa ad una categoria predeterminata e privilegiata. Il beneficio, laddove ne sussistano i presupposti, può spettare a chiunque, indipendentemente dalla circostanza che egli sia un consumatore, un imprenditore, un piccolo risparmiatore o un artigiano. La misura della somma da riconoscersi a titolo di maggior danno è rappresentata dall'eventuale differenza maturata, a decorrere dalla data della messa in mora, tra il tasso del rendimento medio annuo netto dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi ed il saggio degli interessi legali, sempre annualmente determinato ai sensi dell'art. 1284, co. 1, c.c..

L'ammontare rivendicato, infatti, se restituito tempestivamente, è suscettibile di essere reinvestito, con conseguente neutralizzazione degli effetti della svalutazione monetaria. Al debitore è, tuttavia, concesso di provare - pur con le difficoltà connesse alla raffigurabilità di un ipotetico ed economicamente inefficiente comportamento altrui - che dal proprio ritardo o inadempimento non è derivato alcun danno al creditore, oppure consegua un pregiudizio, di volta in volta, inferiore rispetto a quello presunto subito. Di contro, il creditore che ritenga di avere patito una lesione economica addirittura superiore rispetto a quella presunta può, anch'egli, fornirne adeguata dimostrazione, mediante la produzione di idonea documentazione. Con specifico riferimento alla figura dell'imprenditore, la prova potrà dirsi raggiunta solo se, in relazione alle dimensioni dell'impresa ed all'entità del diritto vantato, sia presumibile:

- nel primo caso, che il ricorso o il maggior ricorso al credito bancario abbia effettivamente costituito conseguenza dell'inadempimento, ovvero che quest'ultimo, ove fosse stato tempestivo, si sarebbe risolto nella totale o parziale estinzione del debito contratto verso le banche;
- nel secondo, che la somma sarebbe stata impiegata utilmente nell'impresa.

ICI SU FABBRICATI NON ULTIMATI

Corte di Cassazione, sez.V, Sentenza n.24924 del 10 ottobre 2008



L'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI - D.Lgs. 504/1992) si applica con riferimento ai fabbricati iscritti in catasto, ancorché risultino in corso di costruzione, a nulla rilevando la circostanza che gli immobili non siano, in concreto, utilizzabili, e, quindi, non idonei a svolgere la funzione cui sono destinati. Questo quanto disposto dalla Corte di Cassazione, sez.V, nella Sentenza n.24924 del 10 ottobre 2008, con un orientamento che suscita perplessità, tenuto conto del dettato legislativo in materia di ICI, in merito alla fondatezza di un accertamento subito da un'impresa di costruzioni (che aveva richiesto l'accatastamento di fabbricati a destinazione

residenziale non ancora ultimati) ed avente ad oggetto il mancato versamento dell'ICI, nei periodi d'imposta precedenti a quello di ultimazione dei fabbricati. La valutazione dei giudici sul caso di specie muove dall'interpretazione delle disposizioni del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504, istitutivo dell'ICI, secondo cui il presupposto dell'imposta è il possesso, tra l'altro, di fabbricati destinati a qualsiasi uso (art.1, comma 1). In particolare, l'art. 2, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 504/1992 stabilisce che per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta, o che deve essere iscritta in catasto, con l'ulteriore precisazione che il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori, ovvero, se antecedente, dalla data in cui viene comunque utilizzato. In tal ambito, con la citata sentenza n.24924/2008, la Cassazione ha stabilito che:

- sia l'iscrizione in catasto, sia la mera sussistenza delle condizioni di iscrिवibilità costituiscono presupposti sufficienti per qualificare un immobile, ancorché non ultimato, come fabbricato, nel senso precisato dalla norma e, di conseguenza, per assoggettare il bene al tributo;

- per i fabbricati di nuova costruzione, la data di ultimazione dei lavori di costruzione (ovvero quella anteriore di utilizzazione del bene) assume rilievo soltanto nell'ipotesi in cui l'immobile non sia stato ancora iscritto in catasto, visto che tale è il presupposto principale che rende il bene imponibile al tributo.

Pertanto, a parere dei giudici, non rilevano, ai fini dell'applicabilità dell'ICI sul fabbricato, né la circostanza che il medesimo non sia stato ultimato (e non sia, di fatto, utilizzabile), né l'idoneità dell'immobile a produrre reddito. Sulla questione, la Cassazione si limita, infatti, a ribadire che è consentito ai Comuni unicamente di ridurre, per un periodo non superiore a tre anni, l'aliquota d'imposta al 4 per mille, nell'ipotesi di fabbricati realizzati per la vendita e non ceduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e la vendita di immobili (in base all'art. 8, comma 1, del D.Lgs. 504/1992).

L'interpretazione fornita con la sentenza n.24924/2008 non è condivisibile, e si ritiene, oltretutto, viziata sotto il profilo giuridico, dal momento che sottopone a tassazione, in via anticipata, unità immobiliari alle quali, per il fatto di essere ancora in costruzione, non è possibile attribuire una rendita catastale idonea a calcolare la base imponibile d'imposta, la quale, in ogni caso, non rispecchierebbe le reali caratteristiche del fabbricato, fino a quando il medesimo non sia stato ultimato. In tale ipotesi, pertanto, l'unico comportamento che si ritiene legittimo da parte del contribuente è quello dell'applicabilità della disposizione specificamente prevista per gli immobili non ultimati (di cui all'art.5, comma 6, del citato D.Lgs. 504/1992), la quale stabilisce che, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, la base imponibile, ai fini dell'imposta, è data dal valore dell'area edificabile su cui insiste il fabbricato in corso d'opera, senza computare il valore di quest'ultimo. (Fonte : www.ance.it)

VINCOLO DI ESPROPRIO CADE? L'ICI VA PAGATA LO STESSO

Corte di Cassazione, Sentenza n. 25676/2008

La Quinta Sezione Civile della Corte di Cassazione, ha stabilito che l'ICI va pagata nella misura prevista per le aree edificabili sui terreni per i quali il vincolo di esproprio, imposto per la realizzazione dell'opera pubblica, sia decaduto a causa del decorso del termine quinquennale senza che il progetto sia mai stato realizzato dal comune. Gli Ermellini hanno quindi pronunciato il seguente principio di diritto "ai fini dell'applicazione del D. Lgs. n. 504 del 1992, un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo: in tal caso, l'ICI deve essere dichiarata e liquidata sulla base del valore venale in comune commercio, tenendo conto anche di quanto sia effettiva e prossima la utilizzabilità o scopo edificatorio del suolo, e di quanto possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione". Infine, la Corte ha precisato che "ai fini della determinazione della 'base imponibile' di cui all'art. 5 D. Lg.vo n. 504 del 1992 sulla quale determinare l'ICI dovuta, (1) la decadenza dell'eventuale vincolo non fa venir meno la natura edificatoria delle aree interessate comprese dal PRG in zona di edificabilità urbanistica, e (2) che le ridotte dimensioni e le peculiari caratteristiche dell'area compresa in zona qualificata edificabile del PRG non escludono la natura edificatoria delle stesse perché tali evenienze producono effetti esclusivamente ai fini della determinazione del loro 'valore...venale in comune commercio' che il quinto comma di detto art. 5 impone di considerare come 'base imponibile'

CASA ASSEGNATA AL CONIUGE AFFIDATARIO? L'ICI LA PAGA SEMPRE IL PROPRIETARIO

Corte di Cassazione, Sentenza n. 25486/2008

La Sezione Tributaria della Corte di Cassazione ha stabilito che l'ICI deve essere pagata dal proprietario dell'immobile e ciò anche se questo, in sede di separazione, è stato assegnato all'ex e ai figli. I Giudici di Piazza Cavour hanno infatti precisato che in tema di ICI, il coniuge affidatario dei figli al quale sia assegnata la casa di abitazione posta nell'immobile di proprietà (anche in parte) dell'altro coniuge non è soggetto passivo dell'imposta per la quota dell'immobile stesso sulla quale non vanti il diritto di proprietà ovvero un qualche diritto reale di godimento, come previsto dall'art. 3 del dl.lgs. 3 dicembre 1992, n. 504. Con il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale in sede di separazione personale o di divorzio, infatti, viene riconosciuto al coniuge un atipico diritto personale di godimento e non un diritto reale, sicché in capo al coniuge non è ravvisabile la titolarità di un diritto di proprietà o di uno di quei diritti reali di godimento, specificamente previsti dalla norma, costituendo l'unico elemento di identificazione del soggetto tenuto al pagamento dell'imposta in parola sull'immobile.

MARITO GUADAGNA DI PIÙ DELLA MOGLIE? LA RESIDENZA FAMILIARE VA SEMPRE CONCORDATA DECISA INSIEME

Corte di Cassazione, Sentenza n. 24574/2008

La Prima Sezione Civile della Corte di Cassazione ha stabilito che la decisione circa la residenza familiare, va concordata insieme tra i coniugi e che pertanto non è prerogativa del coniuge che guadagna di più. Gli Ermellini hanno infatti precisato che, in tali casi, "assume rilievo il principio fissato dall'art. 144 c.c., secondo cui la scelta della residenza familiare è rimessa alla volontà concordata di entrambi i coniugi, con la conseguenza che tale scelta non deve soddisfare soltanto le esigenze economiche e professionali del marito, ma deve soprattutto salvaguardare le esigenze di entrambi i coniugi e quelle preminenti della serenità della famiglia".

FIGLI ISCRITTI A SCUOLE PRIVATE? LE SPESE LE PAGA IL GENITORE CHE HA DECISO

Corte di Cassazione, Sentenza n. 25026/2008

La Terza Sezione Civile della Corte di Cassazione ha stabilito che le spese sostenute dal genitore che iscrive il proprio figlio a una scuola privata, gravano solo su colui che ha operato tale scelta. In particolare, gli Ermellini, hanno affermato il seguente principio di diritto "nella disciplina del diritto di famiglia, introdotta dalla legge 19 maggio 1975 n. 151, l'obbligazione assunta da un coniuge, per soddisfare bisogni familiari, non pone l'altro coniuge nella veste di debitore solidale, difettando una deroga rispetto alla regola generale secondo cui il contratto non produce effetti rispetto ai terzi. Il suddetto principio opera indipendentemente dal fatto che i coniugi si trovino in regime di comunione dei beni, essendo la circostanza rilevante solo sotto il diverso profilo dell'invocabilità da parte del creditore della garanzia dei beni della comunione o del coniuge non stipulante, nei casi e nei limiti di cui agli artt. 189 e 190 (nuovo testo) cod. civ.". Naturalmente, la responsabilità solidale di entrambi non va esclusa quando si tratti di esigenze primarie come possono essere le spese per la salute.

MINORI CONTESI : UNA GUIDA DEL MINISTERO DEGLI AFFARI ESTERI

La Direzione Generale per gli Italiani all'Estero e le Politiche Migratorie è impegnata a portare a conoscenza della opinione pubblica i molteplici risvolti che accompagnano la sottrazione internazionale di minori. Tale azione si prefigge il duplice obiettivo di limitare, con una efficace informazione, l'insorgere dei casi di bambini "contesi" e di contribuire all'occorrenza alla loro soluzione

nell'interesse superiore del minore. In questo contesto la Direzione Generale pubblica l'opuscolo "Bambini contesi - guida per i genitori", giunta alla sua sesta edizione. Frutto della esperienza maturata in questi anni di diretta partecipazione a vicende tanto complesse quanto dolorose, la "guida" intende rivolgersi oltre che ai genitori, ai funzionari della Pubblica Amministrazione chiamati a diverso titolo ad intervenire nelle singole situazioni come pure alle Associazioni attive nel settore. L'opuscolo contiene indicazioni pratiche e puntuali sul piano della normativa di

riferimento ed illustra il ruolo operativo del Ministero degli Affari Esteri e della rete diplomatico-consolare all'estero. Può aiutare chi si trova coinvolto in situazioni di conflittualità familiare, spesso laceranti, ad evitare o almeno limitare, gli effetti controproducenti di azioni che possono pregiudicare gravemente le possibilità di un positivo esito di tali vicende.

[Guida minori contesi](#)

UN NUOVO PROGETTO DI DIRETTIVA PER IL CONGEDO MATERNITÀ



L'8 ottobre 2008, il Commissario UE per Occupazione, affari sociali e pari opportunità ha presentato un progetto di Direttiva europea che prevede l'aumento del congedo di maternità a 18 settimane per tutti i Paesi dell'Unione, con la retribuzione dell'intero salario. La nuova Direttiva in materia di politiche di maternità, sostituirà la Direttiva 92/85, che stabiliva che il congedo di maternità nei Paesi dell'Unione dovesse avere una durata di almeno quattordici settimane, due delle quali obbligatorie. Una proposta separata è intesa a migliorare le condizioni delle lavoratrici autonome e libere professioniste, ma su base volontaria. Le due iniziative sono parte di un pacchetto di misure volte a migliorare le condizioni lavorative per tutti gli Europei, donne e uomini. Lo scopo è quello di aggiornare e migliorare le legislazioni vigenti negli Stati membri.

Le proposte saranno inviate al Parlamento Europeo e ai governi nazionali per avviare la discussione. Parallelamente, gli European social partners (cioè i rappresentanti delle organizzazioni dei datori di lavoro e sindacali) hanno avviato negoziati per incrementare altre forme di congedi familiari, come quelli parentali. Le proposte mirano a ridurre il divario fra le percentuali di occupazione di uomini e donne con figli: del 91% nel primo caso, del 62% nel secondo.

Congedo di maternità

La proposta della Commissione sul congedo di maternità raccomanda che il salario corrisposto durante il congedo di maternità sia del 100% del salario percepito oltre il minimo, almeno pari alla paga in malattia. E' inoltre prevista una maggior flessibilità con riguardo a quando prendere (prima o dopo la nascita) la parte non obbligatoria del congedo, senza più l'obbligo di godere di una specifica parte del congedo prima della nascita, come attualmente previsto dalle legislazioni di alcuni Stati membri.

E' rafforzata la tutela contro i licenziamenti ed è introdotto il diritto a rientrare allo stesso lavoro o ad altro equivalente dopo il congedo. Infine, è previsto il diritto di chiedere al datore di lavoro schemi di lavoro flessibili durante o dopo il congedo di maternità, sebbene con il diritto del datore di rifiutare la concessione di tali richieste.

Lavoratrici autonome e libere professioniste

La proposta sulle lavoratrici autonome ne prevede l'accesso al congedo di maternità a condizioni equivalenti, ma su base volontaria. Al tempo stesso, per le coniugi/conviventi che lavorano in modo informale nelle piccole imprese familiari o in studi professionali, è prevista una copertura di sicurezza sociale ad un livello almeno equivalente a quello delle lavoratrici autonome.

Prossime fasi

Entrambe le proposte verranno discusse dal Parlamento Europeo e dagli Stati membri; un accordo potrebbe essere raggiunto nel corso del 2009. Quindi, gli Stati membri avranno due anni di tempo per conformarsi alla Direttiva.

22 COMUNI BENEFICERANNO DEGLI INCENTIVI PER LO SVILUPPO DI PICCOLE IMPRESE

Il Ministero dello Sviluppo Economico ha individuato 22 zone franche urbane in 11 regioni, che avranno diritto a incentivi e agevolazioni fiscali e previdenziali per le nuove imprese costituite entro il 2009. Le 22 zone franche sono le seguenti: Catania, Erice, Gela, Crotone, Lamezia Terme, Rossano, Matera, Andria, Lecce, Taranto, Napoli, Mondragone, Torre Annunziata, Campobasso, Cagliari, Iglesias, Quartu Sant'Elena, Sora, Velletri, Pescara, Massa Carrara e Ventimiglia. Il provvedimento sarà ora sottoposto alla valutazione del Comitato interministeriale per la programmazione economica e successivamente verrà notificato alla Commissione europea. Si prevede che gli incentivi e le agevolazioni potranno essere concretamente erogati entro la prossima primavera. In particolare, chi aprirà una nuova attività economica nelle zone franche urbane avrà diritto all'esenzione totale dalle imposte sui redditi per i primi cinque anni d'imposta, dal sesto al decimo anno a un'esenzione del 60%, per l'undicesimo e dodicesimo anno del 40% e del 20% per i successivi due anni. L'esenzione riguarderà anche l'Irap per i primi cinque periodi d'imposta, fino al raggiungimento della somma di 300.000 euro del valore della produzione netta per ciascun anno. **(fonte: Ministero dello Sviluppo Economico)**

CANONE RAI, VARIAZIONE INDIRIZZO, ANNULLAMENTO, DISDETTA : ECCO TUTTE LE ISTRUZIONI PER L'USO

Canone radiotelevisivo RAI: come comunicare la variazione dell'indirizzo, domanda di annullamento per trasferimento in casa di riposo, disdetta per morte del titolare

Cessione dell'apparecchio TV

Secondo quanto dispone l'Art. 1 del R.D.L. del 21/02/1938 n. 246, il canone dev'essere corrisposto da chiunque detenga uno o più apparecchi atti o adattabili alla ricezione delle trasmissioni radiotelevisive indipendentemente dalla qualità o dalla quantità del relativo utilizzo.

In caso di cessione dell'apparecchio televisivo, essendo l'abbonamento strettamente personale, non può essere effettuata la variazione di intestazione.

L'intestatario dovrà invece presentare regolare disdetta indicando il numero di abbonamento del nuovo intestatario se già abbonato oppure i dati anagrafici completi di codice fiscale se non abbonato.

Sarà quest'ultimo a stipulare un nuovo abbonamento.

Variazione dell'indirizzo

In caso di variazione dell'indirizzo, invece occorre comunicare i nuovi dati nelle seguenti modalità:

- con una comunicazione scritta a:

Agenzia delle Entrate Ufficio di Torino 1S.A.T. Sportello Abbonamento Tv - Casella postale 22 - 10121 Torino

- attraverso il sito internet Abbonamenti RAI, alla sezione [Cambio di indirizzo](#)

-contattando l'operatore del servizio di Call Center al numero 199.123.000

Inoltre e' possibile effettuare il rinnovo con un vecchio bollettino in quanto il numero di abbonamento non varia.

Trasferimento in casa di riposo

Se l'intestatario dell'abbonamento si trasferisce in Casa di Riposo, può chiedere l'annullamento dell'abbonamento inviando una lettera raccomandata, indicando i dati della Casa di Riposo e la data di inizio degenza presso la struttura, allo Sportello Abbonamento Tv.

Trasferimento all'estero

In caso di trasferimento di residenza all'estero, con conseguente asporto di tutti gli apparecchi televisivi, si può presentare regolare disdetta inviando una lettera raccomandata, specificando sia la data che il Paese di trasferimento, allo Sportello Abbonamento Tv.

Morte del titolare dell'abbonamento

In caso di decesso dell'intestatario, gli eredi possono richiedere:

- la variazione di intestazione a nome di un erede, qualora lo stesso non sia abbonato e prelevi il televisore (fornendo le generalità complete di codice fiscale del nuovo intestatario)

- la chiusura dell'abbonamento indicando il luogo e la data (gg.mm.aa) del decesso.

Tali comunicazioni devono essere inviate con lettera raccomandata allo Sportello Abbonamento Tv.



FARMACI DA BANCO: SOTTOSCRITTO IL PROTOCOLLO SULLA TRASPARENZA DEI PREZZI

Lo scorso 24 settembre, presso il Ministero dello Sviluppo Economico, le istituzioni e categorie interessate (Ministero dello Sviluppo Economico; Ministero del Lavoro, Salute e Politiche Sociali; Garante per la sorveglianza prezzi; Cncu; Federfarma; Assofarm; Anpi-Parafarmacie; Ancc-Coop; Federchimica-Anifa; Farminindustria) hanno sottoscritto il Protocollo d'intesa sulla trasparenza dei prezzi dei farmaci da banco, al fine di garantire un'informazione chiara e trasparente a tutela della salute del consumatore. Tra le novità

introdotte dal protocollo evidenziamo il fatto che è stato imposto ai punti di vendita di rendere noti al pubblico (con listini o modalità equivalenti) i prezzi da loro fissati per i farmaci da banco o di automedicazione e di quelli non soggetti a prescrizione medica. Inoltre, nel caso in cui i farmaci siano esposti al pubblico, i prezzi devono essere indicati a mezzo cartellini posti sugli scaffali in corrispondenza degli stessi e ciò a meno che non siano già riportati sulla confezione. Cartello informativo indicante il prezzo di vendita deve inoltre essere posto in modo ben visibile per 15 confezioni di farmaci selezionate tra le prime cinquanta incluse nell'elenco (fornito dal Ministero della Salute e aggiornato ogni sei mesi) dei prodotti più commercializzati. I punti vendita potranno inoltre indicare i prezzi di altri 5 prodotti (a scelta) tra quelli che sono più commercializzati in quel punto o di quelli che riportano un prezzo vantaggioso.

BOLLI AUTO PAZZI: CONTRIBUENTI.IT INVITA A PRESENTARE I RICORSI.

Sarebbero circa 2,5 milioni gli avvisi errati di irrogazione di sanzioni emessi dalle Regioni per il recupero del bollo auto. L'associazione Contribuenti Italiani ha annunciato che farà una battaglia legale contro queste inesatte sanzioni, per gli anni che vanno dal 1999 al 2005. Gli avvisi presenterebbero profili di illegittimità perché notificati oltre il termine di prescrizione breve di tre anni, secondo quanto disposto dalla legge n. 53 del 1983, recante misure in materia tributaria. Il Bollo pazzo ho colpito un po' tutta Italia, con altissima densità in regioni come la Lombardia, Liguria, Veneto, Piemonte, Umbria, Marche, Calabria, Puglia e Sicilia. Gli enti locali però, non si sarebbero limitati a irrogare sanzioni semplicemente inesatte ma, addirittura, impossibili: secondo quanto si apprende da un comunicato stampa di Contribuenti.it, sarebbero arrivati bolli-auto pazzi anche a persone non in possesso di un'automobile, verso soggetti esentati e addirittura contro deceduti. L'associazione chiede alla magistratura che sia fatta chiarezza sull'accaduto, soprattutto al fine di accertare se, questi macroscopici errori all'apparenza, non nascondano in realtà manovre fraudolente atte a incrementare le entrate degli enti locali, alle prese con bilanci disastrosi. "Lo sportello del contribuente" mette a disposizione degli utenti il modulo per poter fare ricordo alle commissioni tributarie, e invita, dopo il pagamento e qualora si sia ancora in possesso della ricevuta dell'avvenuto pagamento della sanzione ingiusta, a fare denuncia agli amministratori, contestando il reato di appropriazione indebita.

SE IL LAVORO NON E' BEN FATTO

Nel caso in cui sia stato **l'artigiano a non aver eseguito a regola d'arte il suo lavoro, ci sono 8 giorni di tempo – che decorrono dalla scoperta – per fare la denuncia.** Una lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata a chi ha realizzato l'intervento, resta la soluzione migliore. Se l'artigiano chiamato in questione non intende porvi rimedio, il committente ha ancora un anno di tempo per proporre un'azione legale davanti al Giudice di Pace.

Se il danno è di modesta entità (inferiore a 2.582,28 euro) la competenza è del Giudice di Pace; se la cifra è più alta, ci si deve rivolgere al tribunale. In entrambi i casi, il Giudice disporrà una perizia per stabilire sia la causa sia l'entità dei danni. **Se il valore della causa è inferiore a 517 euro è possibile fare da sé, vale a dire andare in giudizio senza l'assistenza dell'avvocato.** Se invece, c'è bisogno dell'avvocato, sarà il professionista a occuparsi di tutte le attività che riguardano la causa (presenziare alle udienze,citare testimoni,richiedere le copie dei documenti,recarsi dall'ufficiale giudiziario)



Il costo di una causa davanti al Giudice di Pace è inferiore rispetto a quella di competenza del Tribunale. In entrambi i casi, le spese legali sono proporzionate al valore della controversia e sono fissate per scaglioni; verranno rimborsate nel caso venga stabilita la ragione del Committente.

Se il lavoro è stato invece eseguito da **un'impresa** edile organizzata i tempi si allungano. In questo caso, la denuncia deve avvenire entro 60 giorni dalla scoperta dell'errore o del danno e la prescrizione per il ricorso alle **vie legali è di 2 anni dalla consegna del lavoro.**

UNA GUIDA PRATICA PER I FINANZIAMENTI EUROPEI

Realizzata dalla Commissione europea è disponibile online. In inglese

I fondi europei non sono molto utilizzati dalle piccole e medie imprese italiane. Solo il 13% delle domande di finanziamenti viene infatti accolto dall'Unione europea. Colpa probabilmente anche della mancata conoscenza delle procedure e dei modi con cui presentare le domande. Per questo motivo viene utile la guida in inglese realizzata dalla Commissione europea. La guida, una sorta di vademecum alle opportunità di finanziamento è **[scaricabile qui](#)**.

ANCHE GLI STUDENTI IMPEGNATI NEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Ci sono anche i ragazzi tra i "costruttori" del Regolamento urbanistico di Grosseto. Gli allievi delle classi IV e V dell'Istituto tecnico per geometri, grazie a un accordo stipulato fra la direzione della loro scuola e l'ufficio pianificazione urbanistica del Comune, stanno effettuando un quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente nel capoluogo e nelle frazioni.



Gli studenti, armati di tutti i necessari strumenti del mestiere e sotto la guida dei loro insegnanti, stanno misurando gli edifici cittadini, valutandone le dimensioni, le rifiniture e i materiali con cui sono stati costruiti. Ogni stabile, inoltre, viene fotografato da più prospettive. Sono già stati monitorati gli stabili presenti in molte parti del capoluogo oltre a quelli di Istia d'Ombrone. E domani, dalle 8 alle 12, questo singolare tour porterà i geometri in erba a Batignano. Anche qui saranno passati al setaccio palazzi vecchi e nuovi, residenze, ed edifici di ogni genere.

"E' un modo - spiega l'assessore all'Urbanistica, Moreno Canuti - per far sentire anche i più giovani protagonisti della vita della città. Ci siamo avvalsi volentieri delle competenze di questi ragazzi. Per loro è anche un sistema per applicare e verificare sul campo quanto imparato in classe". Ai ragazzi sarà fornita una scheda che dovranno riempire con tutte le informazioni sullo stabile richieste. I dati ricavati, una volta verificati, saranno utili per la predisposizione del Regolamento urbanistico e verranno inseriti nel sistema informativo territoriale e messi a disposizione della collettività. Il Comune offre gratuitamente, l'autobus che accompagnerà i ragazzi a Batignano e nelle altre frazioni.



LA TORRE DI BEDUM È PIÙ INCLINATA DELLA TORRE DI PISA. UN PAESINO IN OLANDA RIVENDICA LO STORICO PRIMATO

Per pendere, pende, parecchio persino. La forma tozza e l'aspetto marziale non aiutano l'occhio inesperto a farsene un'idea precisa, però Jacob Van Dijk l'ha misurata e non ha alcun dubbio. **«La torre di Bedum è più inclinata della Torre di Pisa, dunque è il campanile più storto d'Europa»**, assicura l'arzilla olandese, **geometra in pensione**. Il prospero paesino di Bedum, a

circa 150 km. a Amsterdam, E' verde, silenzioso e tranquillo; diecimila anime, un posto da cartolina senza cartoline, tre supermercati, un paio di pub, un piccolo hotel e ovviamente un negozio di biciclette .. Ma la sua notorietà è destinata ad aumentare da quando la Natura ha fatto perdere l'equilibrio al vecchio campanile, sfidando a colpi di filo di piombo, livella e calcolatrice il mito della Torre di Pisa. Il monumento italiano è alto 55,86 metri e pende di circa quattro metri - certifica il geometra olandese -. Il campanile di Walfridus è di 35,7 metri e soffre di un equilibrio mancante che lo fa sporgere di 2,61 metri». Posto questo, se le costruzioni avessero la medesima altezza «quella di Bedum, avrebbe uno sbilanciamento superiore di 6 centimetri». Questo vuol dire, conclude con tono solenne, «che noi pendiamo di più». **(fonte la stampa.it)**



LA RACCOLTA DELLE CARTUCCE PER STAMPANTI: UN PROBLEMA REALE NEL MARE DEI RIFIUTI PRODOTTI IN ITALIA

Toner e residui di inchiostro sono fonte di inquinamento ambientale. Per questo motivo il WWF sostiene la collaborazione con Printer Point, azienda che si occupa del recupero e riciclo di cartucce. Fai qualcosa di concreto per la tutela dell'ambiente.

La grande quantità di rifiuti prodotti in Italia (circa 130 milioni di tonnellate all'anno secondo il "Rapporto Rifiuti - 2005" a cura dell'APAT e dell'ONR, a cui vanno aggiunti quelli che sfuggono ad ogni controllo) rappresenta il segno tangibile di un sistema orientato verso una sempre maggiore dilatazione dei consumi, senza alcuna considerazione delle sue ricadute ambientali. Accanto alla riduzione, deve essere promosso il recupero dei rifiuti. L'avvio di un mercato legato al recupero dei rifiuti non deve essere

tuttavia di ostacolo alla riduzione della produzione degli stessi, deve tendere alla riduzione degli scarti dall'attività di recupero, nonché non deve avere ripercussioni sull'ambiente e sulla salute pubblica. Più di 280 milioni di cartucce per stampanti sono state gettate al macero nel 2004. Ora provate ad immaginare questa gigantesca massa di rifiuti, nella quale c'è la plastica, metallo, rifiuti speciali come Toner o residui di inchiostro, grande come una montagna. Tutto questo è motivo di un grande inquinamento ambientale. Per questo motivo il WWF ha per il quarto anno consecutivo sostenuto la collaborazione con Printer Point, azienda che si occupa del recupero e riciclo di cartucce esauste per stampanti a getto di inchiostro raccolte sia da privati che da aziende. Una semplice iniziativa che alle aziende non costa assolutamente nulla e che permette di fare qualcosa di concreto per la tutela dell'ambiente e la riduzione dell'inquinamento ambientale derivante da questa tipologia di rifiuti. Inoltre l'attività di recupero consentirà anche di assolvere agli obblighi di legge in merito allo smaltimento di rifiuti speciali. L'iniziativa prevede il conferimento delle cartucce ink-jet vuote ed i vostri toner esausti di stampanti e fotocopiatrici in un contenitore che verrà inviato dalla ditta "Printer Point" e che verrà ritirato dalla stessa una volta riempito, dopo vostra telefonata al numero verde di riferimento. Printer Point si premurerà di riciclare o, quando ciò non sia possibile, smaltire correttamente, in base alla normativa vigente, il materiale ritirato. Per ogni cartuccia a getto d'inchiostro, Printer Point donerà 1 euro al WWF per un progetto di conservazione. Anche la tua Azienda può partecipare a questa iniziativa, e grazie anche al vostro aiuto Printer Point potrà provvedere a riciclare le cartucce esauste per poi reinserirle sul mercato. Le piccole e medie imprese, ma non solo, interessate ad usufruire di questo servizio possono trovare tutte le specifiche necessarie per aderire all'iniziativa ai seguenti indirizzi web:

www.printer-point.com

www.cartuccevuote.it

oppure al numero verde **800 235 088**.



LA MEMORIA SI ALLENA SU INTERNET

Effettuare ricerche su Internet potrebbe aiutare le persone di mezza età e anziane a tenere in esercizio la propria memoria.

E' quanto affermano ricercatori Usa. Scienziati della University of California Los Angeles hanno studiato persone che stavano facendo ricerche sul web tenendo sotto controllo la loro attività cerebrale con un apparecchio per la risonanza magnetica. riscontrando che le persone

che hanno esperienza di Internet usano una parte maggiore del proprio cervello nel corso della ricerca. "Questo lascia supporre che il solo fatto di far ricerca su Internet possa allenare il cervello, lo tenga attivo e in salute. Sembra insomma che le persone che hanno confidenza con il web possano impegnare un livello molto più alto di attività cerebrale. Nei cervelli anziani, atrofia e ridotte attività delle cellule possono condizionare le capacità cognitive. Attività che tengono impegnato il cervello possono preservarne la salute e le capacità di pensare. Imparare piccole cose per far ricerca su Internet potrebbe essere una di queste attività. (Fonte: Reuters)

IL PC NEMICO DELLA VISTA: DISTURBI TRASCURATI PER 90% "COLLETTI BIANCHI"

Dalla fabbrichetta di famiglia al colosso multinazionale, non c'è azienda che possa ormai farne a meno. Il computer è il re degli uffici, presenza inevitabile su ogni scrivania, compagno di lavoro e spesso anche di vita già dall'infanzia. Con diverse insidie per la salute: dal dilagare della sedentarietà, quindi



del sovrappeso, all'adozione di posture dannose, fino ai disturbi della vista. Parola di esperti, questi ultimi sono i più diffusi. Secondo un'indagine del Vision Council of America, il 90% dei 'videoterminalisti' sviluppa infatti problemi oculari il più delle volte trascurati. E il dato si può estendere anche ai 'colletti bianchi' della Penisola. A lanciare l'allarme è la Commissione difesa vista (Cdv), in occasione della Giornata mondiale dedicata al benessere degli occhi.

La legge 626, con i suoi successivi aggiornamenti, regola a livello europeo e italiano le problematiche per i lavoratori che fanno uso di terminali dalle tre alle 8 ore al giorno e impone una visita oculistica il cui referto viene valutato dal medico competente, ovvero il medico del lavoro, che darà l'idoneità in base anche ad altre valutazioni eseguite. L'obiettivo di questi screening non è solo stabilire se il lavoratore soffre di un difetto visivo, ma anche capire se l'eventuale problema è stato gestito nel modo più opportuno. Un'azione correttiva 'doc' non si limita infatti all'utilizzo di lenti specifiche, ma coinvolge tutto l'ambiente dell'ufficio: il monitor del computer, la scrivania, la sedia e le fonti di luce della stanza. Una persona **miope** che non impiega le correzioni adeguate modifica la sua postura in avanti sovraccaricando il collo. E il tutto causa maggiori bruciori agli occhi per la vicinanza allo schermo, e fastidi causati dalla contemporanea necessità di scrivere sulla tastiera e guardare il monitor. L'**ipermetrope**, invece, ha il problema opposto: dopo un po' i caratteri si sdoppiano" e il lavoratore tende ad allontanarsi dallo schermo, problema che si accentua con la **presbiopia**. Gli **astigmatici**, infine, "tendono ad avere posture lateralizzate per compensare difetti elevati. Per proteggere gli occhi dei 'forzati del pc' è fondamentale la scelta del monitor. I più sicuri sono quelli "piatti di ultima generazione che ottimizzano contrasto e risoluzione, riducono i campi elettrostatici (tra le cause dell'occhio asciutto) e "favoriscono una maggiore distanza tra occhio e video. Soprattutto in quelle postazioni di lavoro (tipo le reception) dove spazi esigui facilitano posture sbagliate incrementando l'astenopia". Importantissima la fonte di luce. Secondo gli esperti, è necessario evitare riflessi sullo schermo; la luce deve essere presente, ma contenuta, e il contrasto tra schermo e ambiente appropriato. E' infine fondamentale che le fonti luminose siano perpendicolari allo schermo (né di fronte né alle spalle dell'operatore), e la postazione pc deve essere distante almeno un metro dalle finestre (schermate con tende regolabili). E ancora. La sedia 'sana' deve essere ben bilanciata, deve muoversi su rotelle autofrenanti, deve avere un sedile regolabile in altezza e uno schienale posizionato in modo da sostenere la zona lombare. La scrivania, invece, deve avere una superficie opaca, preferibilmente di colori tenui o neutri. Le dimensioni devono permettere una certa libertà nel posizionare gli elementi sulla scrivania, e la distanza tra bordo e tastiera deve essere di almeno di 15 centimetri per poter appoggiare gli avambracci. Per salvaguardare la salute oculare è importante 'staccare la spina' per 15 minuti ogni due ore di lavoro. Le pause benefiche sono un diritto previsto dalle legge 626 e durante lo 'stop' è consigliabile sgranchirsi braccia e schiena, senza tuttavia impegnare gli occhi.

IL RISPARMIO DI ENERGIA IN UFFICIO: STAMPANTI E SCHERMI PC



Risparmio energetico anche in ufficio: spesso non ci pensiamo ma, considerando la quantità di tempo che si passa sul luogo di lavoro, è facile rendersi conto della quantità di energia che potremmo risparmiare con dei semplici accorgimenti e con una scelta oculata degli strumenti di lavoro. Il sito www.eurotopten.it ha ora on line una sezione dedicata interamente ai prodotti che utilizziamo in ufficio. Si parte dalle **stampanti laser** e dagli **schermi per PC**.

Stampanti laser

Un'indagine dell'Ufficio federale dell'energia svizzero ha dato risultati sorprendenti riguardo il **consumo elettrico delle stampanti**: l'energia consumata per stampare è solo l'8% di quella complessiva. Questo vuol dire che il rimanente 92% del consumo elettrico avviene quando le stampanti sono in stand by o spente (49% in stand by, 43% da spente). Questo vale anche per le fotocopiatrici. Per l'effettivo processo di copiatura si consuma solo il 40% della corrente.

Quindi, quando acquistiamo una nuova stampante, mettiamo come discriminante all'acquisto anche il consumo di energia in stand by; Topten, oltre a segnalare i consumi, calcola anche il risparmio economico che si consegue in 5 anni di utilizzo di una stampante efficiente.

Non dimentichiamo che anche utilizzo della stampante può farci risparmiare energia, per esempio **stampando in fronte-retro e su carta riciclata**. Infatti, per la sua produzione la carta bianca d'ufficio

necessita di tre volte più energia (8 kW/h al kg); utilizzando meno carta è quindi un ottimo modo per risparmiare una buona quantità di energia elettrica e di alberi.

Schermi PC

Innanzitutto è opportuno dire che la scelta più efficiente è sempre quella di schermi LCD; infatti, **uno schermo LCD consuma il 70% di energia in meno** di uno schermo tradizionale a tubo catodico. Ci troviamo dunque di fronte a un grosso potenziale di risparmio!

Purtroppo, molti schermi LCD consumano energia elettrica anche da spenti. Il consumo può raggiungere anche i 15 Watt (!) e di solito è causato dall'allacciamento esterno alla rete.

www.eurotoppen.it considera solo quegli schermi che da spenti consumano meno di 1 Watt e in stato sleep (o stop) è limitato meno di 2 Watt.

Sfruttate la possibilità della gestione energetica data dal vostro computer. I cosiddetti salvaschermo in realtà non mettono lo schermo in stand by, ma si limitano a oscurare l'immagine. Bisogna invece **attivare la funzione sleep**. E' molto semplice e conviene anche quando la gestione energetica del pc stesso non è attivata. Cliccate su "proprietà schermo", poi "screen saver" e scegliete tempi di reazione brevi per salva schermo, stand by e spegnimento. Lo schermo resta reattivo, e risponderà in pochi secondi alla pressione di un tasto o al movimento del mouse.

L'ARTE GIOCA IL DOPPIO MISTO AL MOMA



Due eventi da non perdere per tutti gli amanti dell'arte contemporanea... e della Grande Mela. Nel tempio mondiale dell'arte moderna sono esposte le opere più significative realizzate negli ultimi anni.

Fino al 23 marzo 2009, al **MoMA di New York**, è aperta la mostra **"Here Is Every. Four Decades of Contemporary Art"**. Sfilano quattro decenni di arte contemporanea: fotografie, video, installazioni, film, disegni, sculture e quadri,

raccolte in modo da evidenziare i diversi temi con cui gli artisti contemporanei si confrontano.

"Here Is Every. Four Decades of Contemporary Art" esplora l'arte del recente passato e include nuove acquisizioni che si possono vedere in anteprima assoluta. Sono presenti le opere di artisti come **Matthew Barney, Garry Winogrand, Paul McCarthy** e **Bruce Nauman**.

Il secondo evento da non perdere, sempre al MoMA, è la mostra **"New Photography 2008: Josephine Meckseper and Mikhael Subotzky"**. **Fino al 5 gennaio 2009** si potranno ammirare le opere della tedesca **Josephine Meckseper** e del giovane sudafricano **Mikhael Subotzky**.

La Meckseper esplora la strategia dei media di mescolare le notizie di politica e i contenuti pubblicitari. Tra le fotografie esposte, ricordiamo quelle a grandezza naturale, che ritraggono modelle con lingerie vintage degli anni Cinquanta.

Mikhael Subotzky invece, nel lavoro **"Beaufort West (2006-2008)"**, ritrae una piccola città del Sud Africa, dove imperversano disoccupazione, crimine, violenza e povertà. Le fotografie di Subotzky immortalano soprattutto detenuti, emarginati, e scene di tragica quotidianità, offrendo una toccante visione della problematica condizione del Sud Africa nell'era post-apartheid.



L'ARTE DEL CORREGGIO VOLA VERSO LE STELLE

Questo è l'anno del Correggio. Dopo la grandiosa mostra di Parma, è in arrivo anche un tributo inusuale, **che si potrà vedere solo dal cielo**, e che avrà le forme di uno dei capolavori del grandissimo artista. Per vedere questa strana e magnifica opera occorrerà salire in alto...

L'artista contemporaneo **Omar Galliani** ha ideato uno straordinario omaggio, un'immensa opera d'arte che, una volta completata, **sarà**

visibile solo dai satelliti che osservano la nostra terra, oppure dagli extraterrestri... o semplicemente su internet, con il programma Google Earth.

Dall'11 ottobre 2008 al 25 gennaio 2009, sul prato della **Pista d'atletica Dorando Pietri** di **Correggio** (Reggio Emilia), si potrà vedere l'opera **"Galliani: nel segno del Correggio"**.

Il concetto si rifà ai disegni di **Nazca** in **Perù**: un'arte visibile dall'alto, che da terra sembrerà un insieme indistinto di schegge di marmo distribuite su un grande prato, e dal cielo invece... avrà le forme sublimi di Ganimede rapito dall'aquila, come nel dipinto **"Il Ratto di Ganimede"**.



ANIMALI DOMESTICI: QUANTO COSTA MANTENERLI



Una indagine Adoc sui costi degli animali domestici presenti nelle case dei romani, ha evidenziato che occuparsi di un cane costa, in media, 1500 euro in un anno, pari ad una mensilità di stipendio, tra alimenti, accessori e spese mediche, mentre per un gatto si spendono poco meno di 500 euro. Una spesa aumentata del 30% dall'introduzione dell'euro, circa il 4% ogni anno. Nel 2001, infatti, per mantenere un cane di media taglia bastavano circa 1000 euro l'anno, per un gatto servivano massimo 300 euro. Una spesa e un costo considerevoli, che va ad aggiungersi agli altri problemi di bilancio delle

famiglie. Senza contare che circa il 10% della spesa per gli amici a quattro zampe finisce nella pattumiera: dall'indagine risulta che il 7% dei prodotti alimentari acquistati non viene utilizzato, perché è scaduto o non gradito dall'animale, mentre c'è uno spreco di medicinali di circa il 3%. La causa principale è il mal confezionamento, non conforme alla terapia prevista. Cifre più abbordabili per il mantenimento di piccoli animali domestici come tartarughe, criceti o uccellini: sebbene per questi ultimi la spesa iniziale sia più sostenuta, nell'ordine di circa 150 euro, comprensiva di acquisto dell'animale, di gabbiette e prime cure". (Fonte: ADOC)

Spesa mensile gatti e cani (aumenti 30% rispetto a 2001)

GATTO	Prezzo 2008 (scatola/Kg)	Spesa media mensile 2008	Prezzo 2001 (scatola/kg)
Croccantini	6,30 euro	12,6 euro	4,40 euro
Scatolette	0,90 euro	18,9 euro	0,65 euro

CANE	Prezzo 2008 (scatola/Kg)	Spesa media mensile 2008	Prezzo 2001 (scatola/kg)
Croccantini	4,35 euro	65,5 euro	3,05 euro
Scatolette	0,70 euro	77,7 euro	0,50 euro

Altre spese (prezzi medi)

Lettiera per Gatti	8,65 euro (1 sacco grande/1 mese)
Antiparassitari Cani	9,25 euro (2-3 volte/anno)
Toeletta Cani	50 euro (2-4 volte/anno)
Visita medica standard (cani/gatti)	60 euro (1 volta/anno)

BAR INIZIATIVA FIPE "UN PREZZO DA AMICO", BLOCCO DEI LISTINI E PROMOZIONI

Parte il 1° novembre la campagna "Un prezzo da amico", promossa in collaborazione con il Garante per la sorveglianza dei prezzi, che ha visto come partecipante l'Adoc, e che prevede il blocco dell'intero listino e altre iniziative promozionali nei bar aderenti alla campagna. Una possibilità di rilancio dei consumi delle famiglie italiane e di tutela dei piccoli esercizi che, nei centri storici, hanno visto calare la loro presenza del 20%. E' un primo importante passo verso un possibile accordo tra i consumatori e i commercianti, al fine di operare una riduzione significativa dei prezzi e di intervenire nei settori merceologici più in affanno con misure di contenimento dei prezzi. L'Adoc vigilerà con i suoi sceriffi sull'attuazione della campagna, segnalando i locali che non rispetteranno i dettami dell'iniziativa e mettendo in evidenza i casi virtuosi, con la speranza che siano da stimolo per gli altri esercizi e per gli altri settori merceologici. Anche i consumatori stessi potranno lasciare commenti e valutazioni sulla campagna attraverso il blog www.agendaitalia.net.



IN ITALIA LE DONNE ESPOSTE AD UN PIÙ ALTO RISCHIO-MALATTIE RISPETTO AGLI UOMINI: I DATI DI UNO STUDIO PRESENTATO A ROMA

Quando il rosa è sinonimo di malattia: secondo uno studio italiano presentato nei giorni scorsi a Roma, le donne sarebbero esposte ad un più alto rischio di ammalarsi.

Non soltanto cancro alla mammella o al collo dell'utero, acerrimi antagonisti della donna, ma sono tante le malattie che colpiscono le donne di gran lunga più degli uomini: l'8,3% delle italiane registra un cattivo stato di salute contro il 5,3% dei maschi del Bepaese. A presentare i dati sullo stato di salute del 'sesso debole' a istituzioni e politici è stata l'associazione Donneinrete.net, presieduta da Rosaria Iardino. Osteoporosi e i problemi alla tiroide minacciano la salute delle donne con, rispettivamente, un 736% e un 500% superiore rispetto alla condizione sanitaria degli uomini. Ma non finisce qui: lo studio reso noto alla Iardino punta il dito anche contro ansie e depressione (+138%), morbo di Alzheimer (+100%), cataratta (+80%), emicrania e cefalea (+123%). Il rischio-insorgenza di 'malattie al femminile', poi, non risparmia artrite e artrosi (+49%), calcolosi (+31%), ipertensione arteriosa (30%) e forme di diabete (+9%). Nonostante il gentil sesso consumi un maggior numero di farmaci rispetto agli uomini, le donne sono molto spesso sottorappresentate nei trial clinici: la consumatrice di prodotti farmaceutici è assimilata al maschio in termini di controindicazioni o efficacia del medicinale. "È necessario - spiega la Iardino - sviluppare la ricerca di genere per migliorare la differenziazione nella assimilazione e nella risposta terapeutica dell'organismo femminile".



30 GR CIOCCOLATO AL GIORNO SONO UNA PANACEA PER LE DONNE INCINTE

Il cioccolato fondente è un toccasana non solo per le papille gustative, ma anche per anemia e ipertensione. E, bando alle diete, è consigliabile anche e soprattutto alle donne in gravidanza: 30 gr di cioccolato fondente al 70% di cacao al giorno sono un ottimo integratore di ferro di cui le donne incinte tendenzialmente possono essere

carenti, con un conseguente minor rischio di anemia. Inoltre, il consumo di cacao ha positivi effetti sull'intero sistema cardiovascolare, favorendo la circolazione sanguigna e quindi mantenendo regolare la pressione arteriosa con conseguente diminuzione del rischio di gestosi. Sono le conclusioni di uno studio presentato durante l'Eurochocolate a Perugia. Tali effetti erano stati dimostrati già da precedenti studi su alcune popolazioni indigene che sono state poi confermati dalla ricerca condotta dall'equipe coordinata dal Prof. Gian Carlo Di Renzo dell'Università di Perugia che ha preso in considerazione un campione di circa 100 donne in gravidanza alle quali è stato fatto assumere 30gr di cioccolato fondente al 70% ogni giorno e ne ha monitorato la gestazione per tutto o quasi il periodo, comparando gli effetti su di esse rispetto ai normali parametri di gestazione grazie ad un'equipe internazionale di ginecologi, cardiologi e nutrizionisti. La ricerca, avviata un anno fa non è ancora completamente conclusa ma i dati presentati al Convegno "Cioccolato Donna Gravidanza" possono dirsi definitivi e certi. Uno dei risultati più importanti, oltre quelli verificati sulle mamme, è che il nascituro dimostra avere una maggiore reattività a seguito del consumo di cioccolato da parte della madre e sviluppa una maggiore capacità antiossidativa. Senza contare che la ricerca dimostra anche che la mamma in attesa è a minor rischio di depressione e di affaticamento, condizioni, invece, spesso associate alla gravidanza. Sempre secondo la ricerca, non c'è neanche il rischio che il peso gravidico e il colesterolo aumentino, perché la quantità di zuccheri e di grassi in un cioccolatino di 30 gr con quella percentuale di cacao, secondo quanto monitorato dai nutrizionisti, è inferiore ad altri snack.

EVITARE DIAGNOSI ERRATE GRAZIE A UN SMS

Archiviare e gestire in modo immediato, efficace e sicuro i dati riguardanti la propria salute rendendoli disponibili in caso di emergenza ovunque si trovi. E' quanto permette di dare *SalusBank*, una banca dati privata capace di visualizzare la sintesi del proprio quadro clinico con sms e di garantire un soccorso immediato che faccia evitare errori di diagnosi. Info : SalusBank www.it.salusbank.com

RIELABORARE I TRAUMI

Somatic Experiencing è un lavoro su se stessi che focalizza l'attenzione sui sintomi dei traumi subiti (separazioni, malattie, lutti, incidenti...) e aiuta a capire le sensazioni e i segnali del proprio corpo per accrescere la propria consapevolezza sia fisica che mentale. Info: Associazione SomaMente Tel.0229510029 www.somatic-experiencing.it mail: somamente@iscali.it

COMPRARE LIBRI PER LA SCUOLA

Sconti garantiti per comprare libri o per viaggiare. Li offre la carta "io studio" del ministero dell'Istruzione. Gratuita, viene data ai ragazzi nelle scuole superiori. Tel. 0658495861



TARIFFA TELEFONICA

Vuoi scegliere una tariffa telefonica per collegarti a Internet ? Vai su www.altroconsumo.it. Registrati e usa il programma di calcolo interattivo : troverai l'offerta adatta a te.

PROGETTO ECOLOGICO

E' stata aperta una rivendita di pannelli solari online; vengono offerti pannelli certificati e garantiti, a meno dei prezzi di mercato. Il sito è www.friulsolar.com, la mail per informazioni su modelli e prezzi friul.solar@yahoo.it, tel.3474409388.

ESENZIONE DAL TICKET

Sul sito www.ministerosalute.it (al link) cittadini è possibile controllare se la propria malattia dà diritto a esenzione, e sapere a quali prestazioni si ha diritto. C'è anche un'utile guida per richiedere o rinnovare l'esenzione dalle spese sanitarie per chi è affetto da patologie croniche.

BASTA TORTURE

Fino al **22 novembre**, inviate un **sms da 1 euro al 48584**. Aiuterete i bambini abusati e sfollati di Bogotà, in Colombia, assistiti nel centro di accoglienza di Terre des Hommes. Per saperne di più, vai al sito www.terredeshommes.it

UN PENSIERO PER TUO FIGLIO

Vuoi coinvolgere tuo figlio che ha un'età compresa tra i 16 e 26 anni sul tema scottante dell'Aids? Per farlo partecipare, basta che realizzi uno spot sulla prevenzione delle malattie sessualmente trasmissibili. Vai al sito www.hivideo.it



STRESS DA VOLO

Soffrite di stress da volo? Avete paura di perdere la valigia durante un viaggio? Dagli Usa arriva il servizio di gestione bagaglio per i frequent flyer. Usato da vip e manager, Flylite viene a casa a ritirare gli abiti, li mette in valigia, li imbarca su un aereo e te li fa trovare puliti e stirati nella camera d'albergo. Più comodo di così....Vai al sito www.flylite.com

MORTALITA' MATERNO-INFANTILE

E' stata lanciata la sfida dal team **24hrsCamp** insieme alla Fondazione Pangea Onlus e a Terre des Hommes, per realizzare una piattaforma online dedicata ai problemi della mortalità materno-infantile nel mondo. L'evento si terrà il 15 e 16 novembre a Milano, ma grazie a Internet coinvolgerà tutti. www.24hrscamp.org

ASPIRANTI POETI E SCRITTORI

E' stato indetto il Concorso Jacques Prévert 2009. A chi scrive una raccolta a tema libero e la invia entro il 30 dicembre è in palio la pubblicazione di un libro. Il regolamento è sul sito www.club.it. Tel 029823310005.

PONTE DELL'IMMACOLATA : VIAGGI ECONOMICI SCOVATI PER VOI

Per un viaggio all'insegna della cultura e del romanticismo un posto tutto da scoprire è **Stoccolma**, dove è piuttosto facile imbattersi in piccole gallerie e negozi creative. Non mancano in questo fazzoletto di terra dove vengono assegnati i Nobel, enormi sorprese per lo shopping, musica live, sfilate, vita notturna. Una chicca è il quartiere sull'acqua " *Hammerdby Sjostad*" dove la vocazione ecologica della città ha la sua massima espressione. Le case con grosse vetrate che catturano ogni raggio di luce naturale, sono progettate per dimezzare le emissioni inquinanti grazie ai pannelli solari e al geniale sistema di riscaldamento a gas, che sfrutta l'energia prodotta dal recupero dei rifiuti di casa. Il viaggio è economico : i nuovi voli costano da 26,99 euro a tesra. www.easyjet.com . Per soggiornare in città il Chapman Skeppsholmen costa da 32 euro la doppia www.sfchapman.com . Per chi vuole sciare aprono le piste in **Val Gardena** , all'Hotel la Posta quattro giorni costano 270 euro. Per i bambini sconto del 70%. Tel. 0471792078.

IL MESE DELLA PREVENZIONE : MENINGITE

In questo mese di Novembre gli specialisti dell'Istituto di igiene e medicina preventiva dell'Università di Genova risponderanno ai dubbi sulla meningite. Il martedì e il giovedì, dalle 9 alle 12, e il mercoledì, dalle 15 alle 18, risponderanno gli specialisti al numero 3204241977. Puoi inviare anche una mail a : panotto@unige.it

CELIACHIA: AGGIORNATO L'ELENCO DEI PRODOTTI SENZA GLUTINE EROGABILI GRATUITAMENTE

Il Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche sociali – Settore salute ha aggiornato il Registro nazionale dei prodotti dietoterapeutici senza glutine per celiaci erogabili gratuitamente e facilmente identificabili grazie al logo ufficiale che le aziende possono apporre sulle confezioni. L'elenco dei prodotti è consultabile on line su www.ministerosalute.it insieme a un nuovo depliant "La celiachia: impariamo a convivere" e a uno "speciale" con tutte le informazioni utili per conoscere la malattia, le attività del Ministero e le prestazioni del Servizio sanitario nazionale.

In Italia i soggetti a cui è stata diagnosticata la celiachia sono circa 60 mila, ma si stima che il loro numero sia almeno dieci volte superiore, in quanto un elevato numero di soggetti soffrirebbe della forma silente della malattia.



ESPERTI IN LIVE-CHAT

Ci sono farmaci dannosi in gravidanza? Il piccolo non dorme? Sul sito www.bimbinsalute.it esperti qualificati (pediatri, ginecologi e psicologi) sono a portata di clic. E per i genitori che vogliono sfogarsi e ricevere consigli dalla community c'è anche il forum " **Mamme disperate** "



EURO FALSI

Il ruolo di prevenzione e contrasto alla falsificazione di tutti i mezzi di pagamento è affidato alla Guardia di Finanza. Si può chiamare il 117 – attivo 24 ore su 24 – per qualsiasi dubbio su banconote o monete contraffatte.

APPROFONDIMENTO

NUDA PROPRIETA' : SI o NO



La frenata dei prezzi ha riaperto l'interesse su questo tipo di acquisto immobiliare, da scegliere però solo dopo aver valutato i pro e i contro.

Il suo principio base è la separazione fra la proprietà e l'usufrutto.

Se compri sei proprietario della casa ma chi te la vende ne mantiene l'usufrutto, cioè continua a viverci dentro o se affittata a godere dei frutti.

Regolato dall'art. 978 e seguenti del Codice Civile, l'usufrutto può essere a termine – chi vende infatti – può restare nell'appartamento per un periodo

prefissato, non più di trenta anni – oppure a vita.

La formula più frequente è l'ultima, perché consente a persone in età avanzata di riscuotere una certa somma continuando a vivere nella propria abitazione. Ci possono essere più usufruttuari (es. una coppia di coniugi comproprietari) : in questi casi si potrà entrare in possesso solo alla morte di entrambi.

I VANTAGGI

Paghi molto meno casa e tasse, con l'imposta di registro sulla somma minore. E quando, alla scomparsa dell'usufruttuario, si entrerà in possesso del bene non si dovrà pagare più niente. **Basterà effettuare, con un certificato di morte, la voltura al catasto.**

Si noti che il valore dell'imposta di registro è calcolato in base a una tabella collegata all'età del venditore, moltiplicando il coefficiente per il tasso di interesse legale, oggi al 3%.

Per comprendere meglio, se la casa vale 200 mila euro, il 3%, di tale somma rappresenta la rendita annua (6.000 euro). Si moltiplichino questo valore per l'età di chi cede la nuda proprietà : se ha 60 anni il valore è 24, quindi per il fisco il valore dell'usufrutto – sul quale va calcolata l'imposta di registro – è di 144 mila euro.

Per un venditore di 78 anni, invece, il coefficiente è di 12, quindi il valore dell'usufrutto è esattamente la metà, 72 mila euro.

Si sappia, poi, che, anche sull'acquisto della nuda proprietà, si può godere dei benefici della prima casa.

Infine si è esentati dalla compilazione del quadro b del modello 730.

SVANTAGGI

Il più evidente è l'incertezza della data in cui si entrerà in possesso del bene (legata alla sopravvivenza dell'usufruttuario) . Inoltre, nell'atto di vendita si deve stare attento ad alcuni particolari.

ESEMPIO

Chi vende ha il diritto di godere del bene e dei suoi frutti. Cioè, se non viene specificatamente vietato nei documenti, l'usufruttuario può affittare l'abitazione appena venduta e intascare l'affitto.

Certo, alla sua scomparsa si diventerà proprietario e beneficiario del bene, ma se la nuda proprietà era stata acquistata per abitarci, questo complicherà la vita perché il contratto di affitto rimane valido.

Per evitare questi problemi, il consiglio è di non concedere l'usufrutto, bensì il diritto di uso o abitazione. Funzionano come l'usufrutto ma non possono essere ceduti ad altri, e non possono essere ipotecati o pignorati.

Debbono considerarsi anche le spese : chi vende – e continua a godere del bene – deve pagare tutte le spese correnti (condominio e manutenzione ordinaria) e quelle fiscali (Irpef sulla rendita catastale e eventuale Ici). Tutte le altre spese – es. nuovo ascensore o rifacimento di una facciata – toccano al nudo proprietario, anche grosse cifre per un bene che non si gode.

E' previsto comunque un indennizzo da parte dell'usufruttuario, pari al 3% annuo per le spese sostenute.

COME CALCOLARE L'USUFRUTTO

I criteri per il calcolo dell'usufrutto, validi quantomeno ai fini fiscali, sono dettati dagli artt. 14 e 17 del **D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346** (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni), con applicazione dei coefficienti indicati in tabella allegata al **Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131** (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

Art. 14 D.Lgs. 346/1990 «*La base imponibile, relativamente ai beni immobili compresi nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: [...] c) per i diritti di usufrutto, uso e abitazione, il valore determinato a norma dell'art. 17 sulla base di annualità pari all'importo ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale d'interesse*».

Art. 17 D.Lgs. 346/1990 «*La base imponibile, relativamente alle rendite e pensioni comprese nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: [...] c) il valore che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente applicabile, secondo il prospetto allegato al testo unico sull'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, in relazione all'età della persona alla cui morte essa deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia [...]*»

In sintesi il valore dell'usufrutto vitalizio è dato moltiplicando:

- a) il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse (determinando un valore da assimilare ad una rendita annuale);
- b) moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al DPR 131/1986 in modo da ragguagliarlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto.

Con il **decreto 7 gennaio 2008** il ministero dell'Economia e delle Finanze ha adeguato i coefficienti per il calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di registro. Tale operazione si è resa necessaria a seguito della modifica del tasso d'interesse legale dal 2,5% al 3% stabilita per decreto ministeriale 12 dicembre 2007 a decorrere dal **1° gennaio 2008**.

Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita

Età dell'usufruttuario (in anni compiuti)	Coefficiente	<i>Fatto 100 il valore della piena proprietà</i>	
		Valore usufrutto	Nuda proprietà
da 0 a 20	31,75	95,25	4,75
da 21 a 30	30,00	90,00	10,00
da 31 a 40	28,25	84,75	15,25
da 41 a 45	26,50	79,50	20,50
da 46 a 50	24,75	74,25	25,75
da 51 a 53	23,00	69,00	31,00
da 54 a 56	21,25	63,75	36,25
da 57 a 60	19,50	58,50	41,50
da 61 a 63	17,75	53,25	46,75
da 64 a 66	16,00	48,00	52,00
da 67 a 69	14,25	42,75	57,25
da 70 a 72	12,50	37,50	62,50
da 73 a 75	10,75	32,25	67,75
da 76 a 78	9,00	27,00	73,00
da 79 a 82	7,25	21,75	78,25
da 83 a 86	5,50	16,50	83,50
da 87 a 92	3,75	11,25	88,75
da 93 a 99	2,00	6,00	94,00

Calcolatore per valori di usufrutto e nuda proprietà.

[CLICCA QUI PER CALCOLARE IL VALORE DI USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'](#)

Ricevi questa newsletter per esserti iscritto con comunicazione inviata all'indirizzo donnegeometra@libero.it. Il tuo indirizzo di posta elettronica potrebbe essere stato reperito in rete. Se vuoi cancellare la tua iscrizione, puoi farlo inviando una e-mail allo stesso indirizzo con scritto **C**

