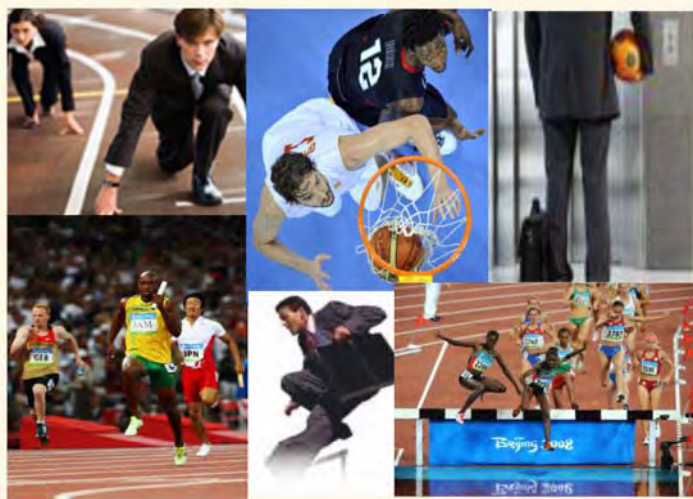


PROFESSIONE GEOMETRA

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.8 | 08

editoriale	Pg.2
legge 6 agosto 2008, n. 133	Pg.3
atti di compravendita senza certificazione energetica	Pg.4
riduzione dei consumi : nuove regole e nuovi bonus	Pg.5
le guide del ministero dell'ambiente	Pg.6
valenza durc per regolarità contributiva	Pg.7
non obbligatorietà della tessera di riconoscimento	Pg.7
sicurezza sul lavoro: linee guida dell'ispesl	Pg.8
fabbricati non dichiarati in catasto	Pg.8
contratti pubblici-nuove modalità di gara	Pg.8
agenzia delle entrate: le risoluzioni	Pg.9
istat - indice prezzi al consumo luglio '08	Pg.11
detrazione totale e deducibilità limitata per le spese alberghiere e di ristorazione	Pg.11
cassa di previdenza geometri : il modello 17/2008	Pg.12
professionisti: chiarimenti in tema di plusvalenze e spese su immobili	Pg.13
rinegoziazione dei mutui :convenzione tra il ministero dell'economia e delle finanze, dipartimento del tesoro e associazione bancaria italiana	Pg.14
sicurezza e comfort	Pg.14
impianti solari termodinamici: pubblicate le disposizioni attuative delle tariffe incentivanti	Pg.15
comfort e gestione dell'energia: la seconda guida prosiel	Pg.15
progetto pannelli solari nel sahara per fornire energia all'europa	Pg.15
sentenze	Pg.16
notai: principi di deontologia professionale	Pg.22
il casellario giudiziario diventa europeo	Pg.23
nasce il garante nazionale per i minori	Pg.15
agenzia del territorio: rapporto immobiliare 2008	Pg.24
il mercato immobiliare è in crisi ma la rendita resta invariata	Pg.24
concorso riabita 2008	Pg.25
indagine dell'ocse: rallenta occupazione in italia, male le donne	Pg.25
notizie e curiosità (computer, viaggi, salute)	Pg.26
approfondimento: mutui - scheda pratica	Pg.32



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

Bentornati Carissimi Colleghi!

Il grande giorno del rientro è arrivato, lasciando alle nostre spalle il bel sole di Agosto, le vacanze e il meraviglioso spettacolo dei Giochi della XXIX Olimpiade, svoltasi nello stadio Nido d'Uccello di Pechino.

Tutti siamo stati incollati davanti al teleschermo, per godere l'entusiasmo e il tumulto di emozioni, che è scaturito nel vedere la solennità delle 28 discipline, 205 nazioni riunite e 10.000 atleti, che hanno sfilato sotto la propria bandiera.

Abbiamo sognato, con il cuore che batteva forte davanti ai nostri campioni, eccitazioni, commozioni, brividi, eravamo uniti con un unico sogno: ***L'Italia che vince, l'Italia dell'oro, l'Italia dei record!***

Quante cose abbiamo imparato e ricordato; lo sport se praticato con assiduità, passione, tenacia, convinzione, fatica, senza sconti - fa vincere.

Tante sono le immagini che corrono veloci nella mente, *Valentina Vezzali*, al suo quarto oro consecutivo con una grinta e una freddezza che ha sbigottito anche i non addetti ai lavori, *Federica Pellegrino* che, quando in Italia impazzava la bizzosa e infantile star del nuoto francese Laure Manaudou, ha continuato ad allenarsi macinando vasche per poi conquistare l'oro di Pechino.

E cosa dire del fenomeno **Usain Bolt** - che ha battuto ogni record gareggiando con una scarpa slacciata, mangiando pollo fritto e ascoltando raggae;

viene in mente il *cigno nero* (il saggiaiore) di *Nassim Nicholas Taleb*, professore alla University of Massachusetts di Scienze dell'incertezza, uno che da sempre cerca di capire come incidono fortuna, probabilità, conoscenza e preparazione nella nostra vita. ***E' un saggio che cio spinge a riflettere sul fatto che piuttosto che seguire regole dettate da altri è molto meglio crearsene di proprie.***

E se ci pensiamo bene, sono proprio i cigni neri quelli che cambiano il mondo, quelli che non consideri e non pensi che esistono, ma loro sentono una convinzione e seguono la propria strada, costi quel che costi perché è l'unica che sanno di poter percorrere.

Cosa dire poi delle lezioni ricevute dalle specialità di squadra; sincronismo, ideali comuni, partecipazione, sostegno, conoscenza, rispetto, ingredienti per tagliare ogni traguardo.

Non siamo forse anche noi "*Categoria dei Geometri*" una grande squadra, alle prese di un nuovo ciclo, che cambierà il nostro modo di essere e operare? E non siamo anche noi dei cigni neri, il più delle volte dimenticati dalle istituzioni?

E allora sullo spunto del saggio *Nassim Nicholas Taleb*, scriviamo senza esitazione le nostre nuove regole per ottenere un riconoscimento e poter operare nella nuova era, creando i presupposti per la prossima generazione.

Abbiamo iniziato con l'Assemblea dei Presidenti nel mese di Luglio, disponibili a rivisitare l'art.16 del nostro Regolamento, valutando altresì l'inserimento dei geometri dipendenti nei nostri Albi; ora con l'entusiasmo rispolverato delle Olimpiadi e le indimenticabili vittorie di squadra, proseguiamo sul cammino che porterà a delle svolte autentiche e memorabili.

Facciamo che questo rientro dalle ferie, coincida con nuovi obiettivi da centrare, traguardi da rilanciare.

Svuotiamo la testa da ogni preconcetto, puliamo i cassetti dal vecchiume superato, eliminiamo reticenze e scorgiamo tutte le nuove prospettive per una nuova stagione, scriviamo un nuovo codice, necessario e inevitabile per mandare in soffitta il Regio Decreto del 29. A tutti piace l'aria di una nuova vita...non vi pare? E insieme ci adopereremo per partecipare a questa nostra Olimpiade. ***Certi di poter vincere ancora!!!!!!***

Noi della Redazione "Donne Geometra"

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria. (GU n. 195 del 21-8-2008 - Suppl. Ordinario n. 196)

E' stata pubblicata sulla G.U. n. 195 del 21.08.2008 la L. 6.8.2008, n. 133, di conversione del D.L. 112/2008, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria. Si riportano qui di seguito alcune anticipazioni sul provvedimento, del quale è consultabile il testo coordinato. Il testo del D.L. 112/2008 in oggetto ha subito nel corso delle varie discussioni camerali varie modifiche, alcune delle quali anche sostanziali, che introducono nuovi ambiti di intervento della norma e non solo correzioni di tipo meramente formale. Vengono perciò di seguito riportate le principali disposizioni normative,

Compensi ai tecnici delle P.A. (art. 61)

Una delle principali novità riguarda la disciplina dei compensi destinati ai tecnici interni alle P.A. per le attività connesse all'esecuzione di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture. Nella fattispecie è stato introdotto l'art. 61, che al comma 8 prevede, a partire dal 2009, una riduzione di detto compenso, previsto dall'art. 92, comma 5, del D. Leg.vo 163/2006, dal 2% massimo allo 0,5% dell'importo posto a base di gara.

Il comma 9 del medesimo articolo prevede altresì una riduzione pari al 50% del compenso spettante ai dipendenti pubblici per l'attività di collaudo svolta in relazione a contratti di lavori, servizi e forniture, nonché per l'attività di componente o di segretario del collegio arbitrale, con efficacia retroattiva sui compensi non ancora riscossi in riferimento a procedimenti arbitrali o collaudi in corso alla data di entrata in vigore della legge in commento.

Tracciabilità compensi professionali e norme antiriciclaggio (art. 32)

Sono confermate le disposizioni inerenti gli strumenti di pagamento e la tracciabilità dei compensi ai professionisti.

In particolare il provvedimento in commento modifica l'art. 49 del D. Leg.vo 231/2007, innalzando da 5.000 a 12.500 euro l'importo massimo consentito dei pagamenti in contante e in titoli al portatore.

Inoltre sono abrogati i commi 12 e 12-bis della L. 248/2006 (ex Decreto Bersani), che obbligavano i professionisti alla tenuta di uno o più conti correnti dedicati all'attività professionale ed a ricevere pagamenti oltre un certo importo esclusivamente mediante mezzi tracciabili.

IPiano Casa (art. 11)

La disciplina riguardante il Piano Casa è stata rivista, modificando interamente l'art. 11, che in particolare definisce meglio i requisiti dei soggetti destinatari degli immobili oggetto del Piano, che sono dunque:

- nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- giovani coppie a basso reddito;
- anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- studenti fuori sede;
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della L. 9/2007;
- immigrati regolari residenti in Italia da almeno 10 anni ovvero da almeno 5 anni nella medesima regione.

Fondo potenziamento infrastrutturale (art. 6-quinquies)

Il nuovo art. 6-quinquies prevede l'istituzione del Fondo per il finanziamento di interventi finalizzati al potenziamento della rete infrastrutturale nazionale, che dovrà concentrare almeno l'85% delle risorse stanziare nel periodo 2007-2013 per l'attuazione del Quadro strategico nazionale ad interventi nelle regioni del Mezzogiorno.

In particolare la ripartizione del Fondo viene attuata, su proposta del Governo, mediante delibera del CIPE, sentita la Conferenza unificata, che trasmette l'atto al Parlamento per il parere delle commissioni competenti e per i profili di carattere finanziario.

Taglia - leggi (art. 24)

Viene confermato il taglio dal 24.8.2008 delle norme elencate nell'allegato A al provvedimento in commento, al fine di semplificare l'impianto normativo nazionale, prevedendo altresì la salvaguardia dell'applicazione dei commi 14 e 15 dell'art. 14 della L. 246/2005. Con il comma 1-bis si prevede inoltre l'individuazione da parte del Governo, mediante atto ricognitivo, delle disposizioni di rango regolamentare implicitamente abrogate in quanto connesse alla vigenza delle norme abrogate contenute nel citato Allegato A.



ATTI DI COMPRAVENDITA SENZA CERTIFICAZIONE ENERGETICA



Sarà possibile stipulare gli atti di compravendita senza certificazione energetica e senza dichiarazione di conformità degli impianti. Queste le principali novità presenti all'interno del decreto legge 112 sullo sviluppo economico. La manovra d'estate messa a punto dal nuovo Governo sopprime, infatti:

◆◆◆ L'art. 13 del DM 37/08, articolo riguardante l'obbligo di conservare la documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione e, in caso di trasferimento dell'immobile, a qualsiasi titolo, di consegnarla al soggetto che utilizza l'immobile. Viene, quindi, anche abrogato l'obbligo di riportare nell'atto di trasferimento la garanzia del venditore in merito alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza e l'obbligo di riportare, salvo espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità.

◆◆◆ i commi 3 e 4 dell'articolo 6 e i commi 8 e 9 dell'articolo 15 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, i quali prevedevano:

- il comma 3 dell'art. 6: nel caso di compravendita di un intero immobile o della singola unità immobiliare, l'obbligo di allegare l'attestato di certificazione energetica all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata;

- il comma 4 dell'art. 6 nel caso di locazione, l'obbligo di mettere a disposizione del conduttore l'attestato di certificazione energetica o consegnarlo in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso;

- il comma 8 dell'art. 15: la nullità del contratto (fatta valere solo dal conduttore) in caso di violazione dell'obbligo previsto dall'articolo 6, comma 3;

- il comma 9 dell'art. 15: la nullità del contratto (fatta valere solo dal conduttore) in caso di violazione dell'obbligo previsto dall'articolo 6, comma 4.

Si ricorda che il DLgs 192/2005 ha dato attuazione alla direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia che, in particolare, all'art. 7, comma 1 afferma che ***Gli Stati membri provvedono a che, in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio, l'attestato di certificazione energetica sia messo a disposizione del proprietario o che questi lo metta a disposizione del futuro acquirente o locatario, a seconda dei casi. (...)*** Da ciò si può dedurre o la totale inapplicabilità del maxi emendamento messo a punto dal Governo, oppure è da verificare il fatto che non è obbligatorio allegare al rogito la certificazione energetica, ma solo da metterla a disposizione del futuro acquirente o locatario. C'è poi da sottolineare che non potendo più ritenere nullo il contratto nel caso in cui non venga allegata la certificazione energetica, le diverse leggi regionali messe a punto in questi mesi dovranno per forza adeguarsi, mantenendo al più le sanzioni di tipo amministrativo.

Per quanto concerne il DM 37/2008, pur eliminando l'obbligo di allegare la dichiarazione di conformità dell'impianto all'atto di compravendita, le norme non esula comunque dall'articolo 1490 del codice civile, che recita appunto: ***Il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore. Il patto con cui si esclude o si limita la garanzia non ha effetto, se il venditore ha in mala fede taciuto al compratore i vizi della cosa.*** Ma come afferma il successivo art. 1491: ***Non è dovuta la garanzia se al momento del contratto il compratore conosceva i vizi della cosa; parimenti non è dovuta, se i vizi erano facilmente riconoscibili, salvo, in questo caso, che il venditore abbia dichiarato che la cosa era esente da vizi.***

Da ciò, chi vende o affitta un immobile dovrebbe sempre indicare nel rogito eventuali vizi dell'impianto e che l'acquirente ne è consapevole e che si assume l'onere di adeguarli, in cambio magari di un adeguamento nei prezzi dell'atto.



RIDUZIONE DEI CONSUMI, ECCO LE NUOVE REGOLE E I NUOVI BONUS

E' stato pubblicato lo scorso **7 luglio il testo del d.Lgs. 115/2008**, approvato dal Consiglio dei Ministri lo scorso 30 maggio, recante norme sull'attuazione della direttiva Ce 32/2006. Un provvedimento recepito in extremis dal governo italiano (il termine utile scadeva il 2 giugno!) che abroga la precedente normativa comunitaria in materia di efficienza degli usi finali dell'energia (direttiva 76/93) e che intende contribuire al miglioramento della sicurezza dell'approvvigionamento energetico e alla tutela dell'ambiente attraverso la riduzione

delle emissioni di gas a effetto serra.

Si stabilisce un quadro di misure volte al miglioramento dell'efficienza degli usi finali dell'energia sotto il profilo costi e benefici. Si attribuisce formalmente all'Enea l'incarico di agenzia nazionale per l'efficienza energetica.

Si definiscono gli obiettivi quadro, i meccanismi, gli incentivi e il quadro istituzionale, finanziario e giuridico necessari ad eliminare le barriere e le imperfezioni che fino ad esso hanno minato il mercato in questione.

Si introducono a tal uopo semplificazioni burocratiche per snellire il percorso autorizzativo dei lavori. Procediamo con ordine. Il decreto prevede innanzi tutto premi volumetrici per murature e solai necessari al miglioramento dell'isolamento termico degli edifici, oltre a semplificazioni procedurali per l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici.

Negli edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal dlss. 192/2005, non sono considerati ai fini della definizione del volume.

Nel rispetto dei suddetti limiti, è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale nonché alle altezze massime degli edifici.

Stesso discorso vale per la riqualificazione energetica di strutture già esistenti. Se le operazioni riducono, sempre ai sensi del d.lgs. 192/2005, almeno del 10% del limite di trasmittanza, suddette murature potranno derogare al regime vigente per i limiti tra immobili e tra questi ed il mantello stradale. Veniamo allo snellimento delle procedure per i pannelli termici e fotovoltaici, per impianti eolici e di cogenerazione.

Per queste operazioni sarà da ora sufficiente la preventiva comunicazione al Comune: le installazioni di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici e le installazioni di generatori eolici di altezza non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro diventeranno infatti eventi di manutenzione ordinaria (esclusi dalla Dia).

Per realizzare invece impianti di cogenerazione di potenza termica inferiore ai 300 MW (non si parla più di impianti di cogenerazione ad alto rendimento) sarà sufficiente un'autorizzazione unica rilasciata dalla Regione nel rispetto delle normative in materia di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. In ogni caso, le regioni dovranno emanare apposite norme che disciplineranno la materia, in termini di limiti di esenzione minima. Gli adempimenti per costituire un maggiore rapporto costi-risultati non risparmiano neanche il settore pubblico, che si vedrà vincolato ad adottare misure di miglioramento dell'efficienza energetica, provvedere all'acquisto di attrezzature a basso consumo, nonché più in generale a definire gli orientamenti per il risparmio dell'energia, valutabile anche in sede di aggiudicazione appalti pubblici. Le regioni dal canto loro sono tenute a predisporre piani regionali vincolanti per favorire un uso razionale ed oculato delle fonti. Spetta invece al Governo promuovere sistemi di qualificazione, accreditamento e certificazione di risparmio energetico, oltre che prevedere misure che impediscano o limitino inutilmente o in modo sproporzionato l'uso di strumenti finanziari a fini di risparmio energetico nel mercato dei servizi energetici. Il provvedimento stabilisce dunque regole più efficaci per il mercato dei certificati bianchi, aggiornando i requisiti dei soggetti ammessi all'acquisto. E intende favorire la mobilità sostenibile mediante la sottoscrizione di accordi volontari con gli operatori di settore, ivi inclusi i soggetti che immettono in consumo benzina e gasolio. **All'Enea saranno affidate le funzioni di "Agenzia nazionale per l'efficienza energetica":** l'Agenzia predisporrà annualmente un Rapporto per l'efficienza energetica, nel quale proporrà eventuali misure aggiuntive per il raggiungimento degli obiettivi nazionali, le cui priorità sono fissate dai Ministeri dello sviluppo economico e dell'ambiente nei Piani di azione sull'efficienza energetica.

PER SCARICARE IL DECRETO CLICCA [QUI](#)



Il manuale di ingegneria naturalistica

Il Progetto Operativo Difesa Suolo (Podis), istituito presso il **Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare**, fornisce supporto alle Regioni nell'attuazione delle misure previste dai POR in tema di Difesa del Suolo, secondo le materie di pertinenza tracciate dalla L. 183/89.

Il **Podis** svolge anche un lavoro importante di formazione, informazione e raccolta dati con i sistemi informativi territoriali. Nell'ambito di tale attività il PODIS ha curato la redazione del *"Manuale di Indirizzo delle scelte progettuali per interventi di ingegneria naturalistica"*.

Tale manuale si inserisce in una vasta produzione di testi di ingegneria naturalistica ad opera di molte Regioni italiane e del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, proponendosi come testo base per la conoscenza e la diffusione dell'ingegneria naturalistica e lasciando gli approfondimenti ad

altri manuali specialistici di recente pubblicazione.

Il manuale ha lo scopo di fornire ai progettisti ed ai responsabili del procedimento uno strumento operativo agile e di semplice consultazione per impostare sin dall'inizio un progetto di difesa del suolo secondo gli standard previsti dal Regolamento di attuazione della Legge Quadro in materia di lavori pubblici (D.P.R. 554/1999).

In base alla vigente normativa in materia di lavori pubblici (art. 15, comma 5, D.P.R. 554/1999) già nella redazione del documento preliminare all'avvio della progettazione deve essere esaminata la possibilità del ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica.

La novità del Manuale di Indirizzo consiste nell'affrontare le scelte progettuali complessive con un approccio integrato che parte dall'analisi dei casi (frane, sistemazioni idrauliche, etc.) piuttosto che dalla descrizione delle tecniche. Una parte qualificante è, quindi, quella della casistica presentata con le schede, corredate di schemi sintetici e documentazione fotografica, dei più significativi interventi di ingegneria naturalistica. Sono inoltre riportati i più frequenti errori nella realizzazione delle opere di ingegneria naturalistica.

Scarica il volume (formato pdf) :

[Prima parte](#)

[Capitolo 1](#)

[Capitolo 2](#)

[Capitolo 3](#)

[Capitolo 4](#)

[Capitolo 5](#)

[Capitolo 6](#)

[Capitolo 7](#)

[Capitolo 8](#)

[Bibliografia](#)



Linee guida per capitolati speciali per interventi di ingegneria naturalistica

Viene qui presentata la terza edizione delle "Linee guida per capitolati speciali per interventi di ingegneria naturalistica" le cui precedenti edizioni, adottate dalla Commissione VIA del Ministero dell'Ambiente, risalgono al 1995 e 1997.

La presente edizione è stata completamente riformulata sulla base delle seguenti considerazioni:

- l'opportunità di aggiornare le voci di capitolato delle tecniche di ingegneria naturalistica sulla base di oltre un decennio di applicazioni sistematiche in Italia;
- la necessità di adeguamento delle terminologie alle direttive tecniche specifiche per alcuni materiali (in particolare sui geotessili);
- l'opportunità di formulare le "schede tipo di analisi dei prezzi" delle tecniche sulla

base di una necessità generalizzata di disporre di tale strumento da parte degli Enti e dei professionisti nella messa a punto delle gare d'appalto per tali tipologie di intervento sempre più diffuse in tutti i settori sia della difesa del suolo e del territorio che in quelli infrastrutturali.

Il presente documento va considerato "aperto", da aggiornare in continuo sulla base di nuove tecniche e del collaudo di campo delle tecniche tradizionali dell'Ingegneria Naturalistica nella realtà territoriale e amministrativa italiana.

[Scarica il volume - testo - \(formato pdf\)](#)

[Scarica il volume - tabelle - \(formato pdf\)](#)



Manuale di Ingegneria Naturalistica applicabile al settore idraulico

L'ingegneria naturalistica è una disciplina che si occupa dell'uso di piante o parti di piante per interventi di consolidamento. Siccome le piante crescono lentamente e impiegano del tempo per svilupparsi è necessario l'impiego di materiali aggiuntivi per favorire la crescita delle piante stesse. Questi materiali possono essere parte di piante morte come il legname, fieno, paglia, stuoie di juta e cocco o materiali "estranei" come, ferro, plastica, sassi ecc.

L'ingegneria naturalistica utilizza dunque anche materiali morti benché sia importante che si usino le piante o parti di piante come materiali principali e non viceversa. Vengono esclusi i materiali artificiali.

Il manuale presentato dalla Regione Lazio offre una gamma completa di interventi di ingegneria naturalistica sui corsi d'acqua, descrivendo anche in

modo molto largo i materiali aggiuntivi per opere di consolidamento di sponde fluviali.

Il presente manuale ci dà anche una sintesi delle opere eseguite nella Regione Lazio e le esperienze fatte negli ultimi anni in questa regione.

[**Scarica il manuale dal sito della Regione Lazio**](#)

VALENZA DURC PER REGOLARITA' CONTRIBUTIVA

Con l'interpello n. 21 del 9.7.2008 il **Ministero del Lavoro, Salute e Politiche Sociali** ha chiarito che il **Documento Unico di Regolarità Contributiva** (DURC), avendo valenza di attestazione, per il periodo di sua validità, della regolarità della contribuzione sia in riferimento alla correttezza che alla correntezza delle denunce periodiche e dei relativi versamenti, può essere prodotto agli organi di vigilanza in sostituzione delle attestazioni di pagamento coincidenti con il periodo di regolarità certificato.

Nella fattispecie il documento in esame fornisce risposta all'interpello presentato dal Consiglio Nazionale dell'Ordine dei Consulenti del Lavoro a riguardo della possibilità da parte dell'impresa sottoposta a controllo di esibire il DURC, anche se scaduto, in sostituzione delle attestazioni di pagamento coincidenti con il periodo di regolarità da esso certificato, al fine di provare la regolarità contributiva dell'impresa.

Nel testo si ricorda, a sostegno del parere espresso, che secondo l'art. 5 del D.M. 24.10.2007, attraverso il DURC è attestata la regolarità contributiva dell'impresa qualora vi sia correntezza degli adempimenti mensili o comunque periodici, corrispondenza tra versamenti effettuati e versamenti accertati dagli Istituti come dovuti, nonché inesistenza di inadempienze in atto. Si sottolinea inoltre che il DURC non ha effetti liberatori per l'impresa riguardo agli obblighi contributivi, restando impregiudicata l'azione degli Enti previdenziali per l'accertamento ed il recupero di eventuali somme che successivamente dovessero risultare dovute.

NON OBLIGATORIETA' DELLA TESSERA DI RICONOSCIMENTO

Il Ministero del Lavoro e della Previdenza sociale ha risposto ad un'istanza di interpello avanzata dall'**Associazione Nazionale Costruttori di Impianti** in materia di obblighi previsti dall'articolo 36 bis del D.L. n. 223/2006, convertito in Legge n. 248/2006 (tessera di riconoscimento). Con l'istanza di interpello si voleva conoscere il parere della Direzione generale per l'attività ispettiva del Ministero del Lavoro e della previdenza sociale in merito alla portata dell'obbligo introdotto dall'articolo 36 bis, comma 3, del D.L. n. 223/2006 convertito in Legge n. 248/2006 e, in definitiva se l'**obbligo della tessera di riconoscimento** corredata di fotografia, contenente le generalità del lavoratore e l'indicazione del datore di lavoro, doveva intendersi esteso a tutti i luoghi in cui il personale delle imprese stesse era utilizzato.

La direzione generale del Ministero, ricordando la propria circolare n. 29 del 28 settembre 2006 con cui il Ministero stesso aveva chiarito che il campo di applicazione della previsione normativa doveva essere individuato con riferimento a tutte le imprese che svolgono le attività di cui all'Allegato I del D.Lgs. n. 494/1996 (oggi allegato X al Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81) e che la finalità della medesima è quella di consentire una immediata identificazione e riconoscibilità del personale operante in cantiere, ha precisato che i lavoratori delle imprese che svolgono la propria attività per conto delle imprese impiantistiche in luoghi diversi dai cantieri edili quali, a titolo esemplificativo, condomini, abitazioni, strutture industriali, non hanno l'obbligo di munire i lavoratori della predetta tessera di riconoscimento ovvero di istituire un apposito registro di cantiere per i datori di lavoro che occupano meno di dieci dipendenti poiché tale obbligo sussiste unicamente allorché l'attività venga svolta nei cantieri rientranti nell'ambito di applicazione del citato Allegato I del D. Lgs. n. 494/1994 oggi allegato X al Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

SICUREZZA SUL LAVORO D.Lgs 81/2008 – PUBBLICATE LE LINEE GUIDA DELL'ISPESL

L'Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza sul Lavoro (ISPESL), in collaborazione con il Coordinamento Tecnico delle Regioni, ha recentemente pubblicato sul proprio sito ed in versione definitiva le prime indicazioni applicative per la corretta applicazione dei Capi I, II e III del Titolo VIII del D.Lgs. 81/2008 riguardante la prevenzione e la protezione dai rischi di esposizione ad agenti fisici nei luoghi di lavoro e che sostituiscono le precedenti Linee guida operative per l'applicazione dei D.Lgs. 187/2005 e 195/2006.

L'obiettivo delle linee guida è quello di fornire delle indicazioni operative che orientino gli attori aziendali della sicurezza ad una risposta corretta al provvedimento legislativo ed in merito ai rischi previsti ai Capi I (Disposizioni generali), II (Rumore) e III (Vibrazioni) del Titolo VIII del D.Lgs.81/2008.

 [Linee guida.pdf](#)

FABBRICATI NON DICHIARATI IN CATASTO

Vantaggi dell'adempimento spontaneo da parte del contribuente

Sul proprio sito web, l'Agenzia del Territorio ricorda che è possibile provvedere all'iscrizione in catasto dei fabbricati che risultano non dichiarati, anche una volta scaduti i 7 mesi concessi dalla normativa per provvedere all'adempimento spontaneo. I soggetti che si attivano per mettersi in regola, dovranno informare l'Agenzia del Territorio inviando una comunicazione formale all'indirizzo dell'Ufficio provinciale competente, specificando che si è già provveduto ad incaricare un tecnico abilitato all'iscrizione in catasto.

Ciò al fine di evitare che, nel frattempo, gli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio provvedano all'accatastamento in surroga dei soggetti obbligati ancora inadempienti dopo la scadenza dei termini, con conseguente maggiorazione dei costi. I soggetti titolari di diritti reali sui terreni nei quali risultano presenti fabbricati o ampliamenti di costruzioni non dichiarati in Catasto non sono invece tenuti ad alcun adempimento nei casi in cui:

- il fabbricato/ampliamento sia già censito al catasto edilizio urbano;
- l'accatastamento dell'immobile sia avvenuto successivamente alla pubblicazione del comunicato in G.U.;
- il fabbricato fotoidentificato sia stato demolito;
- la tipologia di fabbricato non richieda accatastamento ovvero non esista alcun fabbricato sul terreno indicato.

In questi casi è, comunque, opportuno inviare una specifica segnalazione, che può essere compilata secondo il modello scaricabile dal sito, all'Ufficio provinciale competente dell'Agenzia del Territorio. Gli indirizzi completi degli Uffici provinciali sono disponibili sul sito web dell'Agenzia del Territorio. Con lo stesso modello possono essere fornite eventuali ulteriori informazioni utili all'attività degli Uffici.

(Agenzia del Territorio, Comunicato, sito web)



CONTRIBUTO AUTORITÀ DI VIGILANZA SUI CONTRATTI PUBBLICI NUOVE MODALITÀ PER GARE

Sulla G.U. n. 193 del 19.8.2008 è stata pubblicata la delibera dell'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici del 30.7.2008, che apporta modifiche alla precedente delibera in data 24.1.2008, concernente l'entità e le modalità di versamento del contributo a copertura dei costi di funzionamento dell'Autorità stessa. Si ricorda che detta delibera in data 24.1.2008, prevedeva all'art. 3, comma 4 che per le gare suddivise in più lotti le stazioni appaltanti provvedessero al versamento del contributo per ogni singolo lotto, in ragione dell'intero importo. Nelle premesse della nuova delibera l'Autorità rappresenta che per effetto della innovazione riguardante le modalità di versamento del contributo per le gare articolate in lotti sopra illustrata si è registrata una diminuzione dell'onere contributivo a carico delle imprese ed un corrispettivo sensibile aumento a carico delle stazioni appaltanti che fanno frequente ricorso a gare articolate in lotti (in particolare Consip e aziende sanitarie e ospedaliere). In conseguenza si è ritenuto opportuno rettificare le modalità che le stazioni appaltanti dovranno osservare nel caso di gare per lotti, in modo da ridurre l'entità del contributo dovuto dai menzionati soggetti, fermo restando invece per le imprese il criterio, meno oneroso, della determinazione del contributo stesso in ragione del singolo lotto per il quale viene presentata offerta. Alla luce di quanto sopra l'Autorità ha deciso di modificare il citato art. 3, comma 4, della delibera 24.1.2008, stabilendo che **a far data dall'1.9.2008, per le procedure di selezione del contraente relative a contratti pubblici di lavori, servizi e forniture suddivise in più lotti, le stazioni appaltanti sono tenute a corrispondere il contributo secondo l'importo totale posto a base di gara**, mentre le imprese che partecipano a uno o più lotti devono versare il contributo per ogni singolo lotto in ragione del relativo importo.

PLUSVALENZE DA CESSIONE TERRENI*Risoluzione n. 319/E del 24 luglio 2008.****Con la firma della convenzione ha inizio la lottizzazione***

Le plusvalenze derivanti dalla cessione di terreni ereditati e lottizzati, con la stipula della relativa convenzione che completa l'iter amministrativo di autorizzazione, devono essere calcolate considerando come costo di acquisto il valore normale dei terreni, risultante in perizia, riferito alla data in cui il Comune ha rilasciato il nulla osta. Il via libera dell'ente, infatti, segna l'inizio della lottizzazione per il calcolo delle plusvalenze, che concorrono, come redditi diversi, a formare il reddito complessivo del cedente nell'anno in cui è percepito il corrispettivo.

Questo, in sintesi, il parere fornito dall'agenzia delle Entrate con la **risoluzione n. 319/E** del 24 luglio, in risposta all'interpello di alcuni proprietari di terreni lottizzati che, in procinto di venderli, vogliono sapere quale trattamento fiscale riservare alle plusvalenze derivanti dalla cessione e come calcolarle.

Nel dettaglio, sia i proprietari che l'Agenzia si soffermano sul concetto di "lottizzazione di terreni", ponendo l'accento sull'importanza di circoscrivere bene il "momento" in cui l'area cessa di essere qualificata semplicemente come "suscettibile di utilizzazione edificatoria" per convertirsi in "lottizzata". Il passaggio da terreno edificabile a lottizzato implica lo slittamento da un trattamento fiscale a un altro, più favorevole, nella fase di vendita dell'area.

A tal proposito gli interpellanti ritengono che questo passaggio concettuale e giuridico non avvenga necessariamente con la realizzazione materiale delle opere per conseguire l'edificabilità dell'area, ma si compia già con il solo completamento dell'iter amministrativo di autorizzazione a realizzare gli interventi di lottizzazione.

L'Agenzia è d'accordo con l'idea prospettata e chiarisce le ragioni per cui la cessione di terreni lottizzati riceve un trattamento Irfef più leggero rispetto alla vendita di aree edificabili. Per i terreni lottizzati, infatti, ai fini del calcolo della plusvalenza, si può assumere come costo di acquisto il valore dell'area al momento di inizio della lottizzazione, o al quinto anno precedente. Per le aree edificabili, invece, si deve assumere il costo di acquisto originario o il valore indicato nell'atto di successione o donazione.

La *ratio* sta nel "*maggior impegno economico e giuridico profuso da chi lottizza un terreno, in considerazione della complessità della vicenda lottizzatoria che implica anche attività di trasformazione urbanistica*". A questo punto, ciò che conta è capire esattamente quando si compie questo slittamento concettuale dalla sfera dell'edificabilità a quella della lottizzazione. Per circoscrivere bene il momento da cui si inizia a parlare legittimamente di lotti, è determinante la data di stipula della convenzione tra il privato e il Comune. E' proprio il momento della firma della convenzione a completare il passaggio da area edificabile a lottizzata. A tal proposito, l'Agenzia richiama una pronuncia della Cassazione, secondo cui "*la lottizzazione di un'area si completa e diviene perfetta*" proprio con la stipula della convenzione che fissa gli oneri a carico del privato relativi all'urbanizzazione dell'area. Con la sua firma, si chiude l'iter amministrativo e il provvedimento di autorizzazione comunale diventa efficace.

Ne deriva che, per determinare le plusvalenze sulla cessione dei lotti susseguente alla conclusione della convenzione di lottizzazione, i proprietari potranno considerare come costo d'acquisto il valore normale di terreni come risulta dalla perizia, riferito alla data in cui il Comune ha rilasciato il nulla osta, poiché questo è considerato l'inizio della lottizzazione. I criteri per determinare il valore normale in perizia sono fissati dal Tuir, all'articolo 9, comma 3.

Ultime battute della risoluzione per chiarire che anche quei proprietari interpellanti che risiedono in Brasile dovranno dichiarare in Italia le plusvalenze derivanti dalla cessione dei terreni. L'Agenzia richiama infatti il disposto del Tuir (articolo 23, comma 1, lettera f) in cui è previsto che si considerano prodotti nel territorio dello Stato i redditi diversi derivanti da beni che si trovano nel territorio stesso.

SCONTO DEL 36% SOLTANTO A CHI USA IL MONTASCALE PER ANDARE IN GARAGE*Risoluzione n. 336/E del 1° agosto 2008****L'agevolazione fiscale per la realizzazione di opere che favoriscono la mobilità di soggetti con difficoltà motorie spetta a chi sostiene la spesa e utilizza il manufatto.***

Il soggetto che ha installato in un condominio, per suo esclusivo utilizzo, un montascale che gli faciliti l'accesso al piano garage, non deve dividere con gli altri condomini la detrazione fiscale del 36%, fino a una spesa massima di 48mila euro, prevista dall'articolo 1 della legge 449/1997. Il beneficio, dunque, anche se l'intervento è avvenuto sulle parti comuni di un edificio residenziale, non va calcolato in base alla quota millesimale. Diverso il caso in cui il manufatto è utilizzato anche dagli altri proprietari.

LOCAZIONE CON CESSIONE: ANCHE SE LA VENDITA È FUTURA, PER IL FISCO CONTA IL PRESENTE

Risoluzione n. 338/E del 1° agosto 2008

Ai fini tributari la proprietà del bene si considera trasferita già alla data di conclusione del contratto di affitto con la relativa clausola

In caso di contratto di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti, ai fini fiscali e di redazione del bilancio il bene si considera trasferito già alla data di conclusione del negozio. L'effetto traslativo, infatti, è differito nel tempo al solo scopo di garanzia, ma deve ritenersi voluto da entrambi i contraenti già al momento in cui la pattuizione è conclusa. Questo il primo dei punti chiariti dall'agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 338/E, in risposta all'interpello di un consorzio.

RISPARMIO ENERGETICO: LA DETRAZIONE SPETTA ANCHE A LAVORI NON ANCORA ULTIMATI

Risoluzione n. 335/E del 1 agosto 2008

Nel caso in cui le operazioni si svolgano a cavallo di due annualità

Le spese per i lavori di riqualificazione energetica, che danno diritto alla detrazione del 55 %, cominciati l'anno scorso e ancora non ultimati, possono essere indicate nella dichiarazione dei redditi per l'anno di imposta 2007. Anche se il soggetto non è in possesso della documentazione richiesta può attestare che i lavori non sono ancora terminati fruendo ugualmente della detrazione spettante. Le spese sostenute invece nel 2008 potranno essere indicate nella dichiarazione relativa a tale periodo di imposta.



TERRENI, VALORE RIDETERMINATO FUORI DAL REDDITO D'IMPRESA

Risoluzione n. 333/E del 1° agosto 2008

La cifra è utilizzabile soltanto per il calcolo di plus e minusvalenze

Il valore rideterminato dei terreni edificabili e con destinazione agricola non concorre alla formazione del reddito d'impresa, ma soltanto dei redditi diversi derivanti dalle eventuali plusvalenze e minusvalenze generate dalla loro cessione. È questo, in sintesi, il contenuto della risoluzione n. 333/E di oggi, con cui l'agenzia delle Entrate fornisce chiarimenti sulla possibilità, offerta dalla legge finanziaria del 2002, di rideterminare il costo d'acquisto di lotti di campagna un tempo non fabbricabili.

RIQUALIFICARE SI PUÒ, MA A CERTE CONDIZIONI

Risoluzione n. 340/E del 1° agosto 2008

Le agevolazioni fiscali per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti sono riferibili esclusivamente agli utilizzatori degli immobili oggetto degli interventi.

L'agevolazione del 55% delle spese sostenute per la realizzazione di interventi che aumentino l'efficienza energetica degli edifici introdotta con la finanziaria 2007 spetta solo a chi utilizza gli immobili. Sono quindi esclusi gli immobili locati a terzi e quelli locati dalle società immobiliari. Il chiarimento arriva dall'Agenzia con la risoluzione 340/E in risposta al quesito di una società proprietaria di una serie di immobili adibiti a locazione abitativa in merito alla sostituzione e al rinnovo degli impianti di climatizzazione invernale.

SI AL 36% PER IL BONIFICO ON LINE... "INCOMPLETO"

Risoluzione n. 353/E del 7 agosto 2008

Se il ridotto spazio non consente di indicare tutte le informazioni ok al "bonus ristrutturazioni" a condizione che si forniscano alla banca i dati mancanti

Non è preclusa la possibilità di fruire della detrazione d'imposta del 36% riservata alle spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio, se il pagamento delle spese detraibili è disposto mediante bonifico on line che, per il ridotto spazio riservato alla causale, non può contenere alcuni dati fra cui la partita Iva del beneficiario del bonifico e il codice fiscale del beneficiario della detrazione. Per sanare l'irregolarità, infatti, è sufficiente fornire alla banca i dati mancanti.

IVA, NIENTE "LUOGHI COMUNI" SULLA TERRITORIALITÀ

Risoluzione n. 339/E del 1° agosto 2008

Presupposto da valutare caso per caso per stabilire se la prestazione è soggetta all'imposta

Non è possibile individuare "in astratto" la territorialità delle prestazioni di servizi ai fini Iva. Nel caso della concessione della licenza d'uso dei marchi aziendali rilasciata dal Coni a una società di diritto americano - che effettua a sua volta sub-concessioni a operatori di tutto il mondo - bisogna dunque, di volta in volta, valutare qual è il luogo in cui avviene l'effettivo uso e sfruttamento dei diritti acquisiti dalla licenziataria, sulla base di una analisi puntuale che non può essere svolta in sede di interpello.

PICCOLA PROPRIETÀ CONTADINA, IL BENEFICIO NON RESISTE ALLA PERMUTA

Risoluzioni n. 324/E e n. 325/E del 30 luglio 2008

Lo "scambio" posto in essere entro i cinque anni dall'acquisto comporta la decadenza dalle agevolazioni

La permuta del fondo rustico acquistato con i benefici previsti dalla legge 604/1954, per la formazione o per l'arrotondamento della piccola proprietà contadina, costituisce causa di decadenza dalle agevolazioni se posta in essere prima del decorso di cinque anni dall'acquisto. E' in sintesi il chiarimento fornito con le risoluzioni 324/E e 325/E. L'agenzia delle Entrate ha messo in evidenza come la permuta costituisca, difatti, una modalità di "alienazione", circostanza cui la norma di riferimento collega la perdita del beneficio.

PER IL FISCO LA RESIDENZA È UNA QUESTIONE DI LEGAMI

Risoluzione n. 351/E del 7 agosto 2008

Indispensabile valutare in sede di accertamento i rapporti del contribuente con il Paese d'origine

Un contribuente che si è cancellato dalle liste anagrafiche di un Comune e si è iscritto all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero, dovrà versare le imposte nel Paese d'origine o in quello d'adozione? La definizione dello status di residente fiscale torna in primo piano con la risoluzione n. 351/E dell'agenzia delle Entrate, che sottolinea la necessità di valutare l'insieme dei rapporti personali e reali che una persona intrattiene con l'Italia per stabilire dove sia la sua residenza agli occhi del Fisco.

ISTAT - INDICE PREZZI AL CONSUMO LUGLIO 2008

L'Istat ha comunicato il dato definitivo sull'incremento dell'Indice dei prezzi al consumo nel mese di luglio 2008. L'Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati si è dunque attestato per il mese di luglio 2008 sul valore di **135,4**. L'indice ha registrato, rispetto al precedente mese di giugno, una variazione di **+0,4%**, mentre nel confronto con il corrispondente mese di luglio dell'anno precedente una variazione di **+4%**.

DETRAZIONE TOTALE E DEDUCIBILITÀ LIMITATA PER LE SPESE ALBERGHIERE E DI RISTORAZIONE

Detrazione totale dell'IVA

Dal **1° settembre 2008** in poi, imprese e professionisti potranno detrarre interamente l'Iva sulle spese sostenute in relazione a servizi alberghieri e di ristorazione. Ovviamente, l'integrale detrazione dell'Iva può essere esercitata a condizione che la spesa relativa al pernottamento alberghiero o alla somministrazione di pasti e bevande sia inerente all'attività svolta dall'impresa o dal professionista (valutazione che non appare sempre agevole vista la natura, spesso privata, di tali spese). È questo il contenuto della recente modifica apportata al decreto Iva da parte del co.28-bis dell'art.83 del D.L. n.112/08.

È bene ricordare che la nuova disciplina in vigore dal 1° settembre 2008 supera tutte le questioni interpretative che erano emerse dopo la recente modifica introdotta dalla Legge finanziaria 2007, che aveva ammesso la piena detraibilità delle spese di vitto e alloggio solo se sostenute in occasione di manifestazioni convegnistiche. Ora, la nuova disposizione assegna piena detraibilità a tali spese a prescindere dalla tipologia di fruitore e dal contesto nel quale tali spese vengono sostenute (come ricordato l'unico requisito fondamentale deve individuarsi nell'inerenza delle stesse all'attività d'impresa, arte o professione), e quindi si pone come una disposizione di carattere generale che potrà essere beneficiata anche dalle imprese di minori dimensioni poco interessate a fenomeni di "turismo

congressuale", ma che, al contrario, sostengono ingenti quantitativi di spesa per alberghi e ristoranti durante gli spostamenti necessari allo svolgimento della propria attività lavorativa.

Per le prestazioni effettuate fino alla data del 31 agosto 2008, invece, valgono ancora le vecchie regole che prevedevano per tali spese un'esplicita indetraibilità oggettiva dell'Iva in base alla disposizione contenuta nella lett.e) dell'art.19-bis1 del decreto Iva.

Deducibilità limitata ai fini imposte dirette

A fronte del beneficio rappresentato dalla piena detrazione dell'Iva, le spese sostenute per le prestazioni alberghiere e di somministrazione di alimenti e bevande vedranno una riduzione nella misura ordinariamente deducibile. Va, tuttavia, segnalata la diversa decorrenza della modifica Iva rispetto a quella che riguarda le imposte dirette: la riduzione alla deducibilità dei costi avrà decorrenza a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2008 e, quindi, per i soggetti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, **dal 1° gennaio 2009**.

Regole per i professionisti

Anche i **professionisti** sono interessati dalla nuova disposizione che limita la deducibilità: la regola vigente sino al periodo d'imposta 2008 prevede la deducibilità integrale delle spese relative a prestazioni alberghiere e di somministrazione di alimenti e bevande nel limite del 2% dei compensi (quindi, considerando un professionista che ha percepito compensi pari ad € 100.000, la deduzione massima di dette spese sarebbe pari ad € 2.000). Dal 1° gennaio 2009 la deduzione sconterà l'ulteriore limitazione al 75%. Nessuna modifica sul versante delle spese di rappresentanza, che quindi rimangono deducibili nel limite dell'1% dei compensi percepiti: da tale punto di vista, la possibilità di detrarre l'Iva su ristoranti ed alberghi (previa verifica del requisito dell'inerenza) costituisce un beneficio senza limitazioni. Si segnala, inoltre, che le citate modifiche non riguardano la "cervellotica" procedura che interessa le spese sostenute dal committente e riaddebitate in fattura dal professionista in occasione di seminari e convegni: tali spese non sconteranno né la limitazione del 2% dei compensi né quella 75%, in vigore dal 2009.

Acconti imposte dirette e IRAP

La modifica della misura di deducibilità delle spese di vitto ed alloggio comporterà - per esplicita previsione contenuta nella lett.28-quinquies, art.83 del D.L. n.112/08 - anche la necessità di ricalcolare gli acconti relativi al periodo d'imposta 2009: pertanto, quando in Unico 2009 si tratterà di effettuare il calcolo previsionale, la base di riferimento per il calcolo degli acconti dovrà essere rettificata per tener conto della nuova misura di deducibilità ammessa.

CASSA DI PREVIDENZA GEOMETRI : IL MODELLO 17/2008

E' attiva dal 30 giugno la procedura di inoltro telematico della dichiarazione dei dati reddituali - mod.17/2008 - che dovrà essere effettuata entro il **15 settembre 2008**. Per procedere all'invio della comunicazione occorre essere muniti di matricola, password e pin, che la Cassa di Previdenza Geometri ha già inviato a tutti gli iscritti nel maggio scorso. Qualora non si sia in possesso di tali codici, ovvero siano stati smarriti, potrà essere contattato il **numero verde della Cassa: 800 65 58 73**, oppure potranno essere richiesti via fax al numero **06 32686464** scaricando l'apposito modello reperibile SUL SITO <http://www.cassageometri.it/Pubblico/Pagine/Home.asp> nella sezione "la modulistica". Nell'area dei "servizi riservati" è disponibile un vademecum aggiornato sulla compilazione on line e sulle modalità di inoltro telematico del mod.17/2008. Sono anche presenti sul sito alla sezione "faq" le domande e risposte più frequenti sul mod.17/2008. In questi giorni perverranno agli iscritti sia via e-mail che per posta (limitatamente a coloro che non hanno ancora fornito il loro indirizzo e-mail), dettagliate informazioni sull'argomento. Anche i Collegi potranno, come sempre, fornire supporto per l'adempimento in questione .

Cassa di previdenza e assistenza geometri liberi professionisti www.cassageometri.it

Soggettivo del 10,50% sul reddito professionale netto	Fino a 132.600	Modello 17/2008 da inviare in via telematica entro il 15/09/2008	- 15/09/2008 il saldo 2007
Soggettivo del 3,50% sul reddito professionale netto	Oltre a 132.600		(possibilità di rateizzare il solo
Integrativo del 4% sul volume d'affari			soggettivo: la I° rata il 15/09/2008
Maternità fisso 2008			e la II° rata il 15/12/2008)



PROFESSIONISTI – CHIARIMENTI IN TEMA DI PLUSVALENZE E SPESE SU IMMOBILI

L'Agenzia delle Entrate è recentemente intervenuta per fornire alcuni interessanti chiarimenti relativi alla determinazione del reddito professionale.

Plusvalenze tassate

Come ormai ben noto, la cessione di beni strumentali (ma altresì l'autoconsumo e il rimborso assicurativo in caso di distruzione) fanno sorgere plusvalenze imponibili in capo ai professionisti a decorrere dal:

- **4 luglio 2006** per le cessioni di beni strumentali **mobili**;
- **1 gennaio 2007** per le cessioni di beni strumentali **immobili**;

Recentemente si è avuta conferma che i beni rilevanti a tal fine sono solo quelli acquistati successivamente all'entrata in vigore della specifica disposizione; pertanto:

secondo la R.M. n.310/E/08 i beni mobili ceduti dopo il 4 luglio 2006 genereranno plusvalenze imponibili solo se sono stati acquistati dopo il 4 luglio 2006 (quindi il professionista che oggi cede un bene acquistato, per esempio, nel 2005 genera una plusvalenza non rilevante fiscalmente);

secondo le istruzioni ad Unico 2008, analoga disciplina vale anche per i beni immobili: solo gli immobili acquistati dopo il primo gennaio 2007, se successivamente ceduti, possono generare plusvalenze imponibili. Ancora incerta la sorte dei beni immobili acquistati entro il 14 giugno 1990: la loro cessione successivamente al 1° luglio 2007 non dovrebbe comunque generare plusvalenze imponibili.

Si ricorda infine che:

- la plusvalenza è imponibile in ragione dell'incasso (verrà quindi tassata nell'esercizio nel quale viene incassato il prezzo di vendita quindi, se l'incasso viene frazionato, anche la plusvalenza imponibile sarà allo stesso modo frazionata);
- la plusvalenza non è rateizzabile, indipendentemente dalla data di acquisto del bene strumentale ceduto;
- Se il bene viene autoconsumato (ossia viene semplicemente fatto fuoriuscire dalla sfera del reddito professionale senza cederlo a terzi), la plusvalenza è imponibile mentre la minusvalenza, dal 1° gennaio 2007, non è deducibile.

Spese su immobili

A partire dal 1° gennaio 2007 è stata introdotta una nuova disposizione che regola la deducibilità delle spese sostenute sugli immobili:

regola **fino al 31.12.2006**: le spese relative all'ammodernamento, alla ristrutturazione e alla manutenzione straordinaria di immobili utilizzati nell'esercizio di arti e professioni sono deducibili in quote costanti nel periodo d'imposta in cui sono sostenute e nei quattro successivi;

regola **dal 01.01.2007**: le spese relative all'ammodernamento, alla ristrutturazione e alla manutenzione degli immobili devono essere suddivise in:

- spese che per le loro caratteristiche sono imputabili ad incremento del costo dell'immobile (c.d. spese incrementative), che risultano deducibili per intero seguendo i medesimi criteri di deducibilità previsti per le quote di ammortamento dell'immobile a cui si riferiscono (quindi seguono l'ammortamento dell'immobile);
- spese che per le loro caratteristiche non sono imputabili ad incremento dell'immobile al quali si riferiscono (c.d. spese non incrementative), che risultano deducibili nel periodo d'imposta di sostenimento, nel limite del 5% del costo complessivo di tutti i beni materiali ammortizzabili, mentre l'eccedenza è deducibile in quote costanti nei cinque periodi d'imposta successivi.

La nuova regola crea non trascurabili problemi applicativi in tutte le situazioni dove il costo dell'immobile non è fiscalmente rilevante, in quanto la capitalizzazione delle spese su un costo non ammortizzabile renderebbe di fatto dette spese indeducibili.

Nella C.M. n.47/E/08 l'Agenzia delle Entrate ha però precisato che:

- per gli **immobili acquistati dal 1° gennaio 2007** si applicano le nuove regole, quindi con la necessità di distinguere tra spese incrementative e non incrementative (le prime capitalizzabili, le seconde deducibili nel limite del plafond dei beni strumentali ammortizzabili);
- per gli **immobili acquistati sino al 31 dicembre 2007** si applicano le vecchie regole, ossia quelle che disponevano la deduzione delle spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria integralmente deducibili sull'arco di 5 anni (a partire dal periodo d'imposta nel quale sono state sostenute). Tale disciplina parrebbe applicabile anche agli immobili acquistati entro il 14 giugno 1990, anche se il costo di detti immobili è ammortizzabile.

RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI A TASSO VARIABILE STIPULATI ANTERIORMENTE AL 29 MAGGIO 2008 E FINALIZZATI ALL'ACQUISTO, COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE DELLA ABITAZIONE PRINCIPALE: ECCO IL TESTO DELLA CONVENZIONE CONVENZIONE TRA IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE-DIPARTIMENTO DEL TESORO E L'ASSOCIAZIONE BANCARIA ITALIANA

Possono formare oggetto di rinegoiazione dei mutui , ai sensi dell' articolo 3 del decreto-legge n. 93 del 2008, nonché della presente convenzione, i mutui a tasso variabile e a rata variabile per tutta la durata del mutuo, stipulati o accollati, anche a seguito di frazionamento, fino a tutto il 28 maggio 2008, finalizzati all'acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'abitazione principale ed erogati da banche e intermediari. A questi soli fini, si intende per abitazione principale quella in cui il proprietario o il coniuge o i parenti entro il terzo grado o gli affini entro il secondo grado dimorano abitualmente. Possono usufruire della rinegoiazione anche i mutuatari inadempienti alla data del 28 maggio 2008 rispetto a rate pregresse del mutuo originariamente contratto, purché non sia intervenuta a tale data la risoluzione del contratto medesimo.

SCARICA IL TESTO DELLA CONVENZIONE : [CLICCA QUI](#)
Vedi anche la sezione dedicata nell'APPROFONDIMENTO

SICUREZZA E COMFORT

Sicurezza e confort sono requisiti richiesti da ogni proprietario al costruttore della propria abitazione. *Ma le nostre case sono sicure? Qual è lo stato di salute degli edifici in cui viviamo?*

Secondo un recente studio del Censis, relativo alla condizione di degrado del patrimonio residenziale, sono tre milioni e mezzo (17% del totale circa) le abitazioni potenzialmente a rischio: il 36,5% per ragioni di anzianità, il 63,5% per cause tecnico-costruttive.

In particolare, le abitazioni costruite nell'ultimo cinquantennio, (il 75% circa di tutto il patrimonio esistente) denunciano un preoccupante abbassamento della qualità dei materiali e della tecnica costruttiva, essendo il prodotto della rapida e improvvisa urbanizzazione che ha segnato il nostro paese nel dopoguerra. Il periodo del cosiddetto boom edilizio, negli anni '60, è stato

quello in cui i controlli sono stati più scarsi e la pianificazione dello sviluppo urbanistico delle costruzioni è stata praticamente assente. A questo va aggiunto il fenomeno imponente e diffusissimo dell'abusivismo edilizio, che ha caratterizzato fino agli ultimissimi anni la fase espansiva delle nostre città, favorito anche dalla troppo praticata politica dei condoni: la conseguenza più grave è l'assenza di controlli delle modalità costruttive, che è all'origine della maggior parte dei problemi che affliggono i nostri fabbricati, e spesso il mancato rispetto delle cautele idrogeologiche. Quest'ultimo aspetto è di particolare gravità se pensiamo che ben il 45% del nostro territorio è soggetto al rischio di frane ed alluvioni, ed il 40% delle fasce costiere rischia il crollo delle cavità sotterranee, nonché l'indebolimento e l'instabilità del sottosuolo a causa delle variazioni dei flussi e dei livelli delle falde acquifere. Se la stabilità di un edificio è dovuta per metà alla sua bontà strutturale, per la restante metà essa dipende dalle condizioni geoambientali del luogo scelto per la costruzione, e queste ultime sono di non facile qualificazione e soggette ad imprevedibili variazioni nel tempo. Ecco perché il Consiglio Nazionale dei Geologi si è pronunciato ed ha affermato la necessità di valutare, registrare e periodicamente monitorare le condizioni e variazioni fisiche ed ambientali del suolo e sottosuolo intorno ai fabbricati. **Ma intanto, che cosa si può fare per verificare la sicurezza dell'abitazione in cui si vive e per accertarsi dello stato di salute dell'edificio in cui si abita?**

La prima e insostituibile garanzia di sicurezza è costituita dalla rispondenza accertata dell'abitazione, dello stabile e degli impianti presenti alle norme vigenti (il che esclude automaticamente le costruzioni abusive, cioè fuori dalle regole). C'è una serie di certificati che l'inquilino o il condomino può chiedere all'amministratore o al proprietario dell'immobile: il certificato di abitabilità ed agibilità (rilasciato dal comune ma poi più aggiornato); la dichiarazione di conformità dei vari impianti (elettrico e gas); il libretto di centrale degli impianti di riscaldamento centralizzati e delle caldaie autonome; la certificazione degli ascensori e dei sistemi antincendio.

E' consigliabile inoltre la verificare che sia stata rispettata la normativa 626 sull'igiene e sicurezza dei posti di lavoro, che prevede un sopralluogo anche nei condomini per valutare i rischi ed accertare la messa a norma di scale, parapetti, illuminazione, impianti comuni e prevenzione di incendi.



IMPIANTI SOLARI TERMODINAMICI – PUBBLICATE LE DISPOSIZIONI ATTUATIVE DELLE TARIFFE INCENTIVANTI

L'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas (AEEG), con la Delibera ARG/elt 95/08, ha fornito le disposizioni attuative del D.M. 11 aprile 2008 inerenti le modalità e le condizioni di erogazione delle tariffe incentivanti per la produzione di energia elettrica da fonte solare, mediante cicli termodinamici.

Il citato D.M. 11.4.2008, infatti, ha definito i criteri per l'erogazione di incentivi per la produzione di energia elettrica da impianti solari a cicli termodinamici secondo la regola del «conto energia», demandando all'AEEG la definizione delle modalità, dei tempi e delle condizioni per l'erogazione delle tariffe incentivanti. Gli impianti interessati dagli incentivi sono quelli di nuova costruzione entrati in esercizio dopo il 18.7.2008, (data di entrata in vigore della delibera ARG/elt 95/08), ai sensi del comma 1, art. 9 del D. M. 11.4.2008. Per accedere agli incentivi il soggetto (persona fisica o giuridica) responsabile dell'impianto deve inoltrare una richiesta, con allegata la documentazione prevista, al Gestore dei servizi elettrici (GSE). La richiesta al GSE deve essere effettuata attraverso un sito internet appositamente predisposto; è possibile predisporre manualmente la richiesta solo fino a quando non sarà operativo il suddetto sito internet. Le tariffe incentivanti sono riconosciute per 25 anni ed il pagamento del corrispettivo sarà effettuato mensilmente dal GSE.

[Clicca qui per scaricare il testo della Delibera ARG/elt 95/08](#)



COMFORT E GESTIONE DELL'ENERGIA : LA SECONDA GUIDA PROSIEL

L'associazione per la PROmozione della Sicurezza Elettrica, (PROSIEL), fa seguire alla guida "Sicurezza in casa" una seconda interessante guida dal titolo "**Comfort e gestione dell'energia**".

Nella fase di acquisto o di ristrutturazione di un appartamento, il committente non è sempre in grado di valutare l'accuratezza della progettazione e la corretta esecuzione dell'impianto elettrico, non solo ai fini della sicurezza ma anche ai fini del raggiungimento di un livello di comfort adeguato alle proprie attese. La dichiarazione di conformità, che l'installatore deve rilasciare, garantisce esclusivamente il rispetto dei requisiti di sicurezza previsti dalla normative vigenti. Lo scopo della guida curata dalla Prosiel è suggerire soluzioni progettuali da un lato per valorizzare l'immobile e, dall'altro, per aumentare la soddisfazione di chi dovrà viverci. La realizzazione di un impianto elettrico predisposto per diverse e avanzate soluzioni impiantistiche, ad esempio, favorisce la commercializzazione dell'immobile e garantisce la soddisfazione di chi lo acquista. Secondo gli autori della guida, come un'automobile viene offerta con una serie di optional che, a scelta del cliente, possono essere aggiunti alla versione standard (predisposta per montarli subito o successivamente), così l'immobile può e deve prevedere, nella struttura base degli impianti elettrici, che il sistema di canalizzazioni incassate (tubi, scatole, ecc.) sia adeguatamente dimensionato e predisposto per le più avanzate soluzioni impiantistiche e che tutti i componenti siano in grado di soddisfare le esigenze di sicurezza, di comfort e di uso razionale dell'energia elettrica. La pubblicazione Prosiel "**Comfort e gestione dell'energia**" fornisce una rassegna completa delle soluzioni impiantistiche e dei componenti oggi disponibili.

[Clicca qui per scaricare la guida "Comfort e gestione dell'energia"](#)

[Clicca qui per scaricare la guida "Sicurezza in casa"](#)



PROGETTO PER UN'IMMENZA DISTESA DI PANNELLI SOLARI NEL DESERTO DEL SAHARA PER FORNIRE ENERGIA A TUTTA L'EUROPA

Il costo è alto (50 miliardi di euro) e il progetto ambizioso ma, con il petrolio alle stelle, sembra l'unica prospettiva di una via d'uscita. Un'immensa distesa di pannelli solari nel deserto del Sahara produrrà un giorno abbastanza energia da illuminare tutta l'Europa. Ne è convinto Arnulf Jaeger-Walden dell'Istituto per l'Energia della Commissione Europea: *«Basterà catturare lo 0,3% dell'energia solare che scalda il deserto del Sahara per sopperire ai nostri bisogni energetici»*. Il progetto è stato presentato in questi giorni all'Euroscience Open Forum a Barcellona. Una nuova rete di trasmissione a corrente continua permetterà di portare l'elettricità in posti lontani senza correre il rischio di perdite d'energia. La nuova centrale dovrebbe sorgere in un'area poco più piccola del Galles e mettere a tacere quelli che sostengono che l'energia solare non sarà mai affidabile perché il tempo è imprevedibile. Il piano ha già ottenuto l'approvazione convinta del presidente francese Nicolas Sarkozy e del premier britannico Gordon Brown. I ricercatori sostengono che i pannelli solari nel Sahara saranno più efficaci perché in quella zona la luce solare è più intensa e, quindi, sarà possibile produrre tre volte più energia che in una centrale simile costruita nel nord Europa. Jaeger-Walden è anche convinto che, oltre al vantaggio ecologico, ci sarà un risparmio per i cittadini. *«I consumatori pagheranno meno di quanto facciano ora»* ha detto al quotidiano britannico Guardian. L'impegno più oneroso sarà costruire una nuova rete di trasmissione con i Paesi del Mediterraneo perché quella attuale non sarebbe in grado di sostenere la quantità di energia in arrivo dell'Africa del nord. I primi risultati si dovrebbero vedere nel 2050 quando la megacentrale dovrebbe già essere in grado di rendere autonomo un Paese come la Gran Bretagna. (Fonte: [corriere.it](#))

DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PER MANCATO PAGAMENTO DELLA PRIMA RATA DEGLI ONERI

T.A.R. per l'Emilia Romagna, Sentenza Num. 3596 del 04/08/2008

Il pagamento della prima rata degli oneri, ed altri adempimenti, condizionano sospensivamente la stessa possibilità del ritiro e il perfezionamento della concessione edilizia, e non necessitano di alcuna valutazione tecnica sul loro avveramento (come invece l'inizio lavori), per cui corrisponde ad un elementare principio di economia procedimentale che la relativa decadenza operi "ope legis", senza necessità di alcuna pronuncia dichiarativa o costitutiva al riguardo. Ed infatti l'art. 27 L.R. 47/85 stabilisce espressamente, al comma 11, che la concessione edilizia deve essere ritirato entro 60 giorni dall'accoglimento "pena la sua decadenza", salvo proroga per "validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro", da far valere a richiesta prima della scadenza del termine". Se ne deduca che, in mancanza della richiesta di proroga, la decadenza opera automaticamente (Cons. Stato, V, 27.2.90, n.208).

DISTANZA MINIMA DI 10 METRI DALLE PARETI FINESTRATE

T.A.R. per la Lombardia, Sentenza Num: 788 del 03/07/2008

1) L'art. 9, comma 1, n. 2 del DM 1444/1968, il quale impone per gli edifici realizzati al di fuori della zona A una distanza minima di 10 metri dalle pareti finestrate, per la sua genesi (è stata adottata ex art. 41-quinquies comma 8 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, come introdotto dall'art. 17 della 6 agosto 1967 n. 765) e per la sua funzione igienico-sanitaria (evitare intercapedini malsane) costituisce un principio inderogabile della materia. In particolare si tratta di una norma che prevale sia sulla potestà legislativa regionale, in quanto integra la disciplina privatistica delle distanze (v. C.Cost. 16 giugno 2005 n. 232, punto 4, con le eccezioni ivi previste), sia sulla potestà regolamentare e pianificatoria dei comuni, in quanto deriva da una fonte normativa statale sovraordinata (v. Cass. civ. Sez. II 31 ottobre 2006 n. 23495), sia infine sull'autonomia negoziale dei privati, in quanto tutela interessi pubblici che per la loro natura igienico-sanitaria non sono nella disponibilità delle parti (v. CS Sez. IV 12 giugno 2007 n. 3094).

2) L'art. 9 comma 1 n. 2 del DM 1444/1968 si applica a tutti gli interventi edilizi che abbiano il contenuto sostanziale di costruzione e, quindi, anche alle ristrutturazioni con ampliamento del volume e della superficie (v. Cass. civ. Sez. II 28 settembre 2007 n. 20574). Il fatto che l'edificio preesista e venga sopraelevato non dà diritto a mantenere l'allineamento acquisito. Una simile conclusione potrebbe essere ammissibile solo in circostanze particolari, quando l'allineamento corrisponda a un interesse pubblico autonomo e attinente all'assetto urbanistico complessivo di una zona urbanistica (v. ancora C.Cost. 16 giugno 2005 n. 232, punto 4).

3) L'art. 9, comma 1, n. 2 del DM 1444/1968 è applicabile anche quando tra le pareti finestrate (o tra una parete finestrata e una non finestrata) si interponga una via pubblica. La fattispecie è regolata dal comma 2 del medesimo art. 9, che prescrive in questo caso distacchi maggiorati in relazione alla larghezza della strada. L'esclusione della viabilità a fondo cieco prevista nella stessa norma va riferita alle maggiorazioni e non alla distanza minima di 10 metri, che rimane inderogabile a salvaguardia delle esigenze igienico-sanitarie. In presenza di pareti finestrate poste a confine con la via pubblica non è quindi mai ammissibile la deroga prevista dall'art. 879 comma 2 c.c. per le distanze tra edifici e dall'art. 905 comma 3 c.c. per le vedute (v. CS Sez. IV 19 giugno 2006 n. 3614).



LA CORTE COSTITUZIONALE RIBADISCE LA LEGITTIMITÀ DELLA DIVERSA DISCIPLINA DELL'ESTINZIONE DEL REATO EDILIZIO IN CASO SI RIPRISTINO "VOLONTARIO" IN ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESISTICO E NON

La Corte Costituzionale, pur con **ordinanza (la numero . 248 del 23/06/2008)** di formale declaratoria di manifesta inammissibilità, torna sulla questione relativa alla presunta illegittimità costituzionale dell'art. 44 del D.P.R. 06/07/2001, n. 380 (c.d. Testo Unico sull'edilizia), nella parte in cui non include quale causa di estinzione del reato il disposto dettato, per fattispecie analoga, dall'art. 181, c. 1-quinquies, del D.L.vo 22/01/2004 (c.d. Codice dei beni culturali e del Paesaggio), nel testo seguente alle modifiche introdotte dall'art. 1, c. 36, L. 15/12/2004, n. 308. Nello specifico, la questione di legittimità costituzionale, in riferimento all'art. 3 della Costituzione, era stata rimessa dal Tribunale penale di Ancona, Sezione Distaccata di Jesi, il quale osservava come vi fosse una sorta di "disparità di trattamento" tra le due fattispecie, pure tra loro simili in termini di comportamento integrante il reato edilizio. Infatti, in forza del disposto recato dall'art. 181, c. 1-quinquies, il reato commesso su aree o immobili soggetti a vincolo paesistico si estingue in caso di rimessione in pristino delle stesse da parte del trasgressore prima che essa venga disposta d'ufficio, mentre analogo effetto estintivo non era previsto dall'art. 44 del T.U.. Peraltro, sempre come veniva osservato nel provvedimento di remissione, la mancata applicazione della causa estintiva del reato si appalesava del tutto irragionevole, in quanto veniva ad essere sanzionato in maniera più incisiva, e - cioè - senza possibilità di estinzione "sanante", un abuso più "lieve" rispetto a quello per il quale operava, invece, tale facoltà, prevista - appunto - per gli abusi commessi su beni vincolati paesisticamente. E, nel caso da cui scaturiva - su istanza espressa dei difensori dell'imputato - l'ordinanza di remissione, il soggetto aveva, appunto, proceduto alla demolizione del fabbricato abusivo prima dell'intervento della P.A., senza potersi, però, giovare dell'effetto estintivo del reato. Come accennato, la Corte ha dichiarato la questione manifestamente inammissibile. Tanto, richiamando un proprio consolidato orientamento, confermato anche di recente (cfr. ordinanze nn. 308/2007; 450/2007 e 82/2008), e - cioè - ritenendo che "il rimettente (il quale si limita a rinviare alle deduzioni a verbale dei difensori dell'imputato) non descrive in modo adeguato la fattispecie sottoposta al suo giudizio". Ma, e da qui l'interesse della pronuncia, la stessa non ha mancato di sottolineare come la questione sottoposta sia, comunque, da ritenersi anche manifestamente infondata, come già statuito con le ordinanze n. 144/2007 e n. 439/2007. Tale "salvezza" della disciplina speciale veniva ivi giustificata su di una serie di articolate motivazioni, tra cui: 1) l'impossibilità di procedere ad estensione di una previsione, quella dell'art. 181, c. 1-quinquies, avente, per sua stessa ammissione, natura derogatoria, "a meno che non sussista piena identità di funzione tra le discipline poste a raffronto" (cfr., Corte Cost. n. 149/2005) - 2) la non identità tra le fattispecie criminose, che sono solo analoghe, ma che hanno oggetti giuridici diversi (cfr., in punto, Corte Cost., ord.ze n. 46/2001 e n. 327/2000; Cass., Sez. V. 31/03/99, n. 1054), tanto è vero che le stesse "sono in concorso tra di loro" - 3) la possibilità, in forza di quanto sostenuto nei primi due assunti cui sopra, di ritenere del tutto ragionevoli, e legittime, "discipline sanzionatorie e fattispecie estintive differenziate" - 4) la circostanza che, mentre per i beni vincolati viene dato "valore prevalente al ripristino del bene paesaggistico rispetto alla stessa pretesa punitiva dello Stato...nell'ambito della repressione degli illeciti edilizi, la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, con demolizione delle opere abusivamente realizzate, rappresenta solo uno dei possibili esiti sanzionatori dell'illecito, essendo prevista, in alternativa ad essa, (art. 31, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 2001) la possibilità per il Comune di mantenere, a determinate condizioni, l'opera coattivamente acquisita" - 5) la legittimità della scelta operata dal Legislatore, proprio in considerazione della "straordinaria importanza" della tutela "reale" dei beni paesaggistici ed ambientali, "di incentivarla in varie forme: sia riconoscendo attenuanti speciali a favore di chi volontariamente ripari le conseguenze dannose dei reati previsti a tutela delle acque (art. 140 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante «Norme in materia ambientale»), sia subordinando alla riduzione in pristino il beneficio della sospensione condizionale della pena nei reati collegati alla gestione del ciclo dei rifiuti (artt. 139, 255, 257 e 260 del decreto legislativo n. 152 del 2006), sia, infine, riconoscendo, come nel caso in esame, valore prevalente al ripristino del bene paesaggistico rispetto alla stessa pretesa punitiva dello Stato". Considerati i precedenti espressamente richiamati, e proprio in forza di tale richiamo (pur non necessario, attesa l'assorbente pronuncia, preliminare, di manifesta inammissibilità della questione sottoposta), sembra potersi dire che la Consulta abbia inteso, in via definitiva, scoraggiare eventuali, ulteriori, iniziative volte al vaglio della predetta norma, dando formale avallo alla piena legittimità (e logicità) della disciplina differenziata tra reato edilizio in zona vincolata e non.

ICI SUI FABBRICATI RURALI? E' DOVUTA

Corte di Cassazione, Sentenza n. 153217/ 2008)

La Quinta Sezione Civile della Corte di Cassazione (Sent. 153217/ 2008) ha stabilito che l'ICI è dovuta sui fabbricati e ciò anche se questi sono da considerarsi rurali. La ruralità del fabbricato non può essere riconosciuta di nessuna valenza diretta per escludere l'assoggettamento dell'immobile all'imposta. I Giudici di Piazza Cavour, partendo dal principio che il regime dell'ICI e delle relative esenzioni non può essere ricavato dalla disciplina normativa regolante l'imposizione diretta, e quindi essenzialmente dal T.U.I.R., bensì dalle disposizioni specificamente inerenti alla stessa imposta comunale sugli immobili" e che "la strumentalità dei fabbricati rispetto all'esercizio dell'agricoltura (...) considerata dal TUIR [...] non ha assunto significato in materia di imposta comunale sugli immobili", ha stabilito che "presupposto dell'imposta, come stabilito dal secondo comma dell'art. 1 del D. Lg. vo istituito, è il 'possesso' (a) di 'fabbricati', (b) di 'aree fabbricabili' e (c) di 'terreni agricoli', siti nel territorio dello Stato, 'a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa".

"Per il n. 1 del successivo art. 2, poi - prosegue la Corte - per 'fabbricato' si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto urbano...' e ogni 'unità immobiliare' già iscritta o che, per le sue caratteristiche, deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, quindi, costituisce, per definizione della legge in esame 'fabbricato' assoggettato all'imposta: di conseguenza il 'possesso' di una 'unità immobiliare' da considerare 'fabbricato' (perché iscritta o da iscrivere nel catasto detto) fa sorgere in capo al 'soggetto passivo' (art. 3) l'obbligo di corrispondere l'ICI afferente".

CRITERI DI RIPARTIZIONE SPESE TRA USUFRUTTUARIO E NUDO PROPRIETARIO

Corte di Cassazione, Sentenza n. 23291 del 27 ottobre 2006

Quando la porzione di immobile facente parte di un condominio è oggetto di usufrutto e di nuda proprietà, l'atto dal quale tale situazione deriva, se debitamente trascritto, è opponibile erga omnes (e quindi anche al condominio), il quale è tenuto ad osservare le norme dettate dagli art. 1004 e 1005 c.c. in ordine alla ripartizione delle spese fra usufruttuario e nudo proprietario.

La ripartizione delle spese tra usufruttuario e nudo proprietario, trova il suo fondamento negli artt. 1004 e 1005 c.c. e che, quanto alla individuazione dei soggetti passivi dell'obbligo nei confronti del condominio, anche le spese dell'usufruttuario si configurano come obbligazioni propter rem, non è consentito all'assemblea di interferire sulla imputazione e sulla ripartizione, non rientrando nei poteri dell'organo deliberante introdurre deroghe ai criteri di ripartizione, fissati dalla legge in ragione della natura stessa delle spese, in quanto eventuali deroghe verrebbero incidere sui diritti individuali, con la conseguenza che, per legge, le spese devono essere imputate e ripartite in sede di approvazione del bilancio secondo la loro funzione ed il loro fondamento, spettando all'amministratore, in sede di esecuzione, ascrivere le spese, secondo la natura di esse, ai diversi soggetti obbligati, anche nel caso in cui l'assemblea non abbia provveduto ad individuarli.

LA MOROSITÀ DI UNO NON PENALIZZA TUTTI I CONDOMINI

Corte di Cassazione, Sentenza n. 9148/2008

I condomini non sono tenuti a coprire la quota del condomino moroso. Finalmente! Chiunque abiti in un palazzo sa quanto sono pesanti oggi le spese condominiali e molti mal sopportano la regola secondo la quale i condomini in regola rispondono anche dei debiti dei condomini, rischiando addirittura il pignoramento dell'abitazione. La Corte ha deciso che ciascun condomino risponde soltanto per la sua quota millesimale e che perciò il creditore non è legittimato ad agire nei suoi confronti. Dove per creditore deve intendersi, a mio avviso, la stessa amministrazione del condominio. E' da supporre che il moroso recidivo subirà lui il pignoramento dell'abitazione o sarà portato dinanzi a un tribunale.



ABUSO DEL CONDUTTORE NEL GODIMENTO DEL BENE LOCATO - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Cassazione Civile, Sentenza n.

10838 del 11 maggio 2007

L'abuso del conduttore nel godimento del bene locato, non postula necessariamente il concreto verificarsi di danni materiali, con conseguente alterazione degli elementi strutturali del bene in modo da renderlo diverso da quello originario, potendo l'abuso in questione sostanziarsi in innovazioni e modifiche strutturali che non incidano direttamente sulla cosa locata in sé, ma si traducano, in ogni caso, in condotte abusive e lesive di concreti interessi del locatore, idonee ad alterare l'equilibrio economico-giuridico del contratto in danno del locatore stesso.

DARE DEL BUGIARDO ALL'AMMINISTRATORE? SI PUÒ

Corte di Cassazione, Sentenza n. 31596/2008

Non si commette il reato di diffamazione se si scrive agli altri condomini una lettera nella quale si dipinge l'amministratore come una persona scorretta e bugiarda. Lo ha stabilito la Quinta Sezione Penale della Corte di Cassazione che, con la Sent. n. 31596/2008, ha precisato che si può contestare l'amministratore "anche usando frasi certamente aspre è fuori dubbio perché a ciascuno condominio spetta il diritto di controllare i comportamenti dell'amministratore e di denunciare eventuali riscontrate irregolarità".

Nel caso di specie la Corte ha osservato che "non vi era una aggressione alla sfera morale della persona dell'[...], ma una censura soltanto delle attività svolte come amministratore" e che "anche il delitto di diffamazione è, infatti, scriminato quando sia espressione del legittimo esercizio del diritto di critica e, quindi, le considerazioni svolte a proposito del delitto di ingiuria si sarebbero dovute ritenere valide anche per il delitto di diffamazione salvo maturare le ragioni del diverso convincimento" e che "del resto in mancanza di convocazione di rituali assemblee il condominio, per rendere edotti gli altri condomini di eventuali irregolarità e della iniziativa intrapresa di contestare la condotta dell'amministratore con attribuzione di specifici comportamenti, non può fare altro che inviare agli altri condomini una missiva in modo che anche essi attivino i loro poteri di controllo". "Anche in ordine al delitto di diffamazione si sarebbe dovuto allora ritenere – prosegue la Corte – e dichiarare in base alla disposizione dell'articolo 129 c.p.p. che il fatto non costituisce reato".



LA DESTINAZIONE AD ALBERGO NON IMPEDISCE LA COSTITUZIONE DEL REGIME CONDOMINIALE

Cassazione Civile, Sentenza n. 1786 del 29.01.2007

Nel caso di un edificio – o di un complesso di edifici – destinato ad albergo, in presenza dei presupposti di fatto e di diritto del condominio, configurati dall'esistenza di più unità immobiliari appartenenti a persone diverse e di cose, servizi ed impianti destinati all'uso comune, la destinazione ad albergo non impedisce la costituzione del regime condominiale; per conseguenza, la costituzione del condominio non dipende dal mutamento della destinazione.

PULIZIA DI TOMBINI E GRONDAIE DALLE FOGLIE CADUTE DALL'ALBERO DELLA PROPRIETÀ CONTIGUA, RISARCIMENTO DANNI

Cassazione Civile, Sentenza n. 1260 del 21 gennaio 2008

La Cassazione ha confermato la decisione «equitativa» del giudice di pace secondo la quale "Il proprietario ha il sacrosanto diritto di tutelare il proprio fondo e la propria abitazione dai gravi danni, materiali e igienici, causati dalla convenuta e ad evitare lavori e spese per l'incuria della vicina confinante": in proposito ha chiarito che l'attore è costretto a pulire le gronde del garage della sua abitazione nonché i tombini dell'acqua piovana dalle foglie che cadono dai rami della betulla della convenuta, che invadono la proprietà di esso attore. In tal modo il Giudice di Pace, giustificando la scelta di allontanarsi dal diritto positivo, ha dato conto - alla stregua delle circostanze del caso concreto - delle ragioni per cui un determinato comportamento appariva meritevole di tutela rispetto alla valutazione data dall'ordinamento positivo.

Ciò posto, occorre innanzitutto osservare che qualora con il ricorso si denunci la violazione dei principi informatori della materia il ricorrente deve indicare il principio informatore violato dalla regola equitativa individuata dal giudice di pace: tale onere non è stato ottemperato dalla ricorrente, la quale si è limitata a richiamare una serie di norme, da cui dovrebbe trarsi la conseguenza della liceità della sua condotta. In ogni caso, l'assunto è infondato. In tema di proprietà immobiliare, la disciplina dei rapporti di vicinato, dettata allo scopo di evitare possibili conflitti al fine ad assicurare l'effettivo esercizio del diritto di ciascuno, è ispirata al principio informatore secondo cui l'esplicazione dei poteri di godimento ed utilizzazione della cosa incontra il limite rappresentato dalla necessità di non menomare la proprietà del vicino, il quale ha diritto, secondo la regola generale del *neminem laedere*, consacrata dall'art. 2043 cod. civ., ad essere risarcito del danno ingiusto.

CRITERIO DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LA PULIZIA DELLE SCALE

Cassazione Civile, Sentenza n. 432 del 12/01/2007

La ripartizione delle spese per la pulizia delle scale va effettuata in base al criterio proporzionale dell'altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano a cui esse servono, in applicazione analogica dell'art. 1124 c.c. Il criterio di ripartizione prescinde dalla destinazione d'uso delle varie unità immobiliari.

EFFETTI DEI VIZI DI NOTIFICAZIONE. L'ORIENTAMENTO DELLA SUPREMA CORTE. SCOPO RAGGIUNTO, ATTO SANATO? IL "CONFLITTO" PROSEGUE

Passo indietro della Cassazione rispetto alle conclusioni cui erano giunte le sezioni unite nel 2000. Sarebbe stato giusto pensare che con la pronuncia a sezioni unite 19854/2004 la Cassazione avesse messo un punto definitivo alla questione dell'applicazione dell'articolo 156 Cpc ai vizi di notificazione degli atti tributari. In quella occasione, i giudici, ricomponendo un lungo conflitto originatosi all'interno delle sezioni semplici, concludevano nel senso che la proposizione del ricorso da parte del contribuente sana il vizio di notificazione dell'atto. Con la pronuncia 10447 dell'aprile scorso, invece, la Corte ha fatto un passo indietro.



IL MEDICO CHE "SVIA" IL PAZIENTE VERSO IL PROPRIO STUDIO COMMETTE REATO

Cassazione penale Sentenza n. 27936 del 08/07/2008

Integra il reato di abuso d'ufficio la condotta del medico specialista di una struttura pubblica il quale indirizzi un paziente verso il proprio studio privato per eseguire un ulteriore esame specialistico.



MULTE: NIENTE DECURTAZIONE PUNTI SE MANCANO CORSI DI RECUPERO

Corte di Cassazione, Sentenza n. 20544/2008

Vietato togliere punti dalla patente a chi viola il codice della strada in assenza dei corsi di recupero. Lo affermano le sezioni unite civili della Corte di Cassazione (Sentenza n.20544/2008) che hanno respinto un ricorso del Ministero dell'Interno avverso una precedente decisione del giudice di pace. La Corte nella sentenza ha chiarito che si deve considerare illegittima "la sanzione accessoria della decurtazione dei punti in assenza dell'istituzione dei corsi per il recupero del punteggio". La vicenda

è nata a seguito di una sanzione amministrativa inflitta ad un automobilista dalla Polstrada di Venezia. L'uomo, aveva pagato la multa, ma si era opposto alla sanzione della decurtazione dei punti della patente, perchè non erano stati istituiti corsi per recuperare il punteggio. Il giudice di pace, gli aveva dato ragione ed ora la Cassazione ha confermato la validita' del giudizio. Sulle rivendicazioni del ministero dell'Interno che riteneva che in materia l'unica voce in capitolo l'avesse il giudice amministrativo, ha risposto che la giurisdizione spetta solo e unicamente al giudice ordinario.



VENDITA O NOLEGGIO DI CD PIRATA? E' REATO

Corte di Cassazione, Sentenza n. 27764/2008

La Terza Sezione Penale della Corte di Cassazione (Sent. 27764/2008) ha stabilito che è reato vendere o noleggiare CD pirata, e ciò anche se il supporto SIAE non è in regola e ciò in quanto va punita l'illecita riproduzione delle opere dell'ingegno. La Corte ha infatti osservato che "la condotta esplicitamente contestata [...] non consiste nella utilizzazione di supporti privi del contrassegno previsto dalla legge, bensì nel detenere per la vendita o per il noleggio supporti abusivamente duplicati; tale condotta è contemplata non dall'art. 171-bis e dall'art. 171-ter, lett.a) [...], bensì dalla lett. c) del medesimo art. 171-ter".

MARITO RESTA INDIFFERENTE ALLA DEPRESSIONE DELLA MOGLIE? PUÒ ESSERE MOTIVO DI ADDEBITO DELLA SEPARAZIONE

Corte di Cassazione, Sentenza n. 19065/2008

La Prima Sezione Civile della ha stabilito che, nelle separazioni, può essere riconosciuto l'addebito al coniuge che è rimasto 'indifferente' alla depressione dell'altro e che non gli ha offerto nessun tipo di supporto nè morale nè economico. In particolare, gli Ermellini hanno evidenziato che, nel caso di specie, correttamente, i giudici di merito hanno rilevato la violazione del marito "dell'obbligo di assistenza posto a suo carico dall'art. 143 c.c. in favore della moglie, quale ammalata e parte più debole nel rapporto; le circostanze di fatto riportate nella relazione del servizio sociale, da cui si è rilevato il distacco dell'uomo e la mancata cura della moglie, sono risultate 'in sostanza riferite anche dai testi di parte ricorrente, sentiti nel giudizio di primo grado'. Nessun riesame di tali disturbi psichici [...] e della indifferenza con cui il marito ha seguito la malattia di lei, è possibile in sede di legittimità e quindi la violazione di legge come denunciata, in rapporto a una pretesa insufficiente motivazione della sentenza nella applicazione dell'art. 151 c.c., non prospetta un'erronea interpretazione di tale norma, ma solo una carente valutazione dei fatti posti a base della lettura della norma stessa dai giudici di merito e come tale non è configurabile quale vizio di legittimità e deve quindi dichiararsi inammissibile". Secondo la Corte, nel caso di specie, i Giudici di merito, hanno evidenziato che l'intollerabilità della convivenza non è dipesa dall'aggravamento della malattia psichica della donna bensì è stata causata dalle omissioni e dagli ostacoli frapposti dal marito alle terapie della moglie: tali inadempimenti costituiscono anche violazione dei doveri di assistenza coniugale da parte del marito cui si è collegata la crisi coniugale e che ha determinato l'addebitabilità della separazione.

GENITORE AFFIDATARIO PUÒ TRASFERIRSI ALL'ESTERO CON IL FIGLIO

Corte di Cassazione, Sentenza n. 31717/2008

In Caso di separazione, il genitore affidatario ha diritto di portare il figlio con se' all'estero senza per questo incorrere in alcun reato. Lo ha chiarito la VI sezione penale della Corte di Cassazione (sentenza n.31717/2008) che ha annullato una condanna per mancata esecuzione del provvedimento del giudice di separazione nei confronti di una mamma che dopo essersi separata aveva portato in germani il figlio affidatole. Secondo la Corte "a fronte del legittimo esercizio del diritto dell'affidatario di stabilire la propria residenza all'estero, vi è una tutela affievolita del diritto di visita del genitore non affidatario che non può pretendere il rientro immediato del minore nello Stato e, di conseguenza, non ha diritto alcuno a impedire che l'altro genitore porti con se' il minore all'estero per stabilire qui la residenza abituale". La causa era nata a seguito di una denuncia dell'ex marito che non era d'accordo con il trasferimento del figlio in Germania e di essere stato informato solo a fatto compiuto. In realtà nella motivazione della sentenza si legge che la donna si era allontanata da Roma dichiarando di trasferirsi in Germania con il figlio per avere trovato un lavoro. Questa decisione secondo la Corte "non aveva provocato" reazioni da parte del padre e tale fatto va interpretato come un sostanziale consenso. In precedenza la Corte d'Appello aveva dato ragione al marito ed aveva ipotizzato per la madre il reato previsto dall'art. 388 c. p.. Piazza Cavour ha ribaltato il verdetto assolvendo la donna "perché il fatto non sussiste".

SE I GENITORI LITIGANO I FIGLI AFFIDABILI AL COMUNE

Corte di Cassazione, Sentenza n.14042/2008

I genitori separati che litigano troppo per la gestione dei figli rischiano di vederseli affidati al Comune. Lo ha stabilito la Prima Sezione Civile della Corte di Cassazione confermando una sentenza della Corte di Appello di Genova che aveva chiamato il Comune a fare da intermediario tra le ostilità di due ex coniugi a proposito dell'educazione dei figli. La madre infatti accontentava in tutti i modi il figlio maschio, comprandogli il motorino, facendolo uscire quando voleva e chiudendo un occhio sui non brillanti risultati scolastici affinché preferisse lei al padre, mentre con la figlia adottava punizioni tutte le volte che voleva andare dal padre. Ai due ex coniugi il Tribunale di Chiavari aveva dato l'affidamento congiunto e le cose si erano sistemate quando il figlio maschio era andato a vivere con la madre e la figlia con il padre. Ma entrambi gli ex coniugi rifiutavano di collaborare tra di loro ogni volta che c'erano da prendere decisioni riguardo ai figli, anche perché l'ex marito non aveva accettato la nuova relazione della ex moglie, e per questo aveva proposto appello alla Corte di Appello di Genova per addebitare alla madre la responsabilità della fine del matrimonio e per chiedere l'affidamento dei figli. Ma il consulente tecnico nominato dai giudici si era accorto che i due ragazzi mostravano segni di sofferenza, determinata dalla "incapacità dei genitori di avviare un pur minimo dialogo tra loro, e dalla tendenza degli stessi ad utilizzare, più o meno inconsciamente, i figli quale strumento di offesa e di rivendicazione". Era pertanto evidente l'incapacità dei genitori di comprendere le reali esigenze dei ragazzi, e per tale motivo era stato chiamato il Comune. Il padre aveva proposto ricorso in Cassazione. La Suprema Corte ha confermato la sentenza di appello,

NOTAI : PRINCIPI DI DEONTOLOGIA PROFESSIONALE



Con Deliberazione del Consiglio Nazionale del Notariato n. 2/56 del 5 aprile 2008 è stato approvato il nuovo testo riguardante i principi di deontologia professionale dei notai. La delibera, trasmessa con comunicato, è riportata nella **Gazzetta Ufficiale n. 177, serie generale, del 30 luglio 2008**. Dal giorno successivo alla sua pubblicazione è entrato in vigore il testo aggiornato del Codice deontologico del notariato, che contiene le regole di disciplina della professione, finalizzate al suo svolgimento nel modo più idoneo a realizzare la protezione degli interessi pubblici e privati. Anche se tutti gli obblighi

professionali sono infatti già imposti dalla legge notarile, le regole deontologiche hanno lo scopo di garantirne il rispetto e l'applicazione sostanziale, adeguandole anche ai mutamenti sociali e tecnologici. Le modifiche hanno, in particolare, riguardato le scritture private autenticate, gli uffici secondari e la pubblicità. Emerge chiaramente, nell'aggiornamento, la volontà della categoria di prestare maggior attenzione all'esigenza di protezione e informazione delle parti, nonché di garanzia della qualità della prestazione notarile: quindi, della sicurezza delle transazioni. In armonia, dunque, anche con le costanti indicazioni europee in materia di prestazioni professionali. Ma anche in risposta alle vicende internazionali, che pongono in luce i pericoli di frodi che le moderne tecnologie consentono.

Letture e spiegazione

In questa prospettiva si colloca l'inserimento dell'obbligo di lettura della scrittura privata autenticata, che segue alla sua crescente diffusione e alla sua equiparazione all'atto pubblico, come titolo esecutivo, nel Codice di procedura civile. Anche la scrittura privata autenticata, infatti, ha lo stesso valore di sentenza di condanna che ha l'atto pubblico, consentendo al creditore di esigere il pagamento dal debitore senza bisogno di ricorrere al giudice.

In realtà, già da tempo l'equiparazione degli obblighi e quindi delle responsabilità del notaio era un dato acquisito dalla categoria e dalla giurisprudenza di Cassazione, che lo ha espressamente affermato già nel 1994. Ma l'obbligo di lettura non deve intendersi in modo formale. La lettura è strumentale all'esatta comprensione dell'atto (pubblico o scrittura privata autenticata) e della portata delle obbligazioni assunte, che il notaio deve verificare concretamente prestando attenzione alle condizioni culturali e intellettive dei contraenti. E questo, in presenza di una società sempre di più multiculturale, con persone che provengono da ordinamenti diversi, diventa particolarmente importante e impegnativo. Il codice infatti richiede che il notaio debba dare alle parti i chiarimenti richiesti o ritenuti utili a integrazione della lettura dell'atto. Deve informarle in modo comprensibile sulle possibili conseguenze della prestazione richiesta, con riguardo a obblighi e garanzie particolari e a clausole di esonero o limitative di responsabilità ed eventualmente consigliando il tipo di contratto più adeguato alla loro volontà. Volontà di cui il notaio accerta la legalità e la reciproca congruenza, attuando l'atto nel modo tecnicamente più idoneo per la sua completa efficacia e per la stabilità del rapporto che ne deriva. Un aspetto di grande rilievo, in quest'ottica, è il dovere del notaio di dare spiegazioni e consigli di natura fiscale, consentendo alle parti di realizzare i propri desideri nel modo meno costoso consentito dalla legge.

Le sedi secondarie

Sempre finalizzate all'adeguamento alle nuove esigenze economico-sociali pur salvaguardando come essenziale la diffusione capillare del servizio notarile - cioè l'access to justice, la possibilità di accedere anche fisicamente alla realizzazione dei propri diritti che l'Europa promuove e sostiene - sono le nuove norme in materia di uffici secondari, riformulate tenendo nel dovuto conto l'obbligo di assistenza alla sede che caratterizza in via esclusiva l'attività notarile proprio per il suo carattere di servizio pubblico.

Le violazioni e le sanzioni

La violazione delle norme deontologiche è verificata e punita - con sanzioni che vanno dalla censura fino alla sospensione dall'esercizio della professione e alla espulsione dall'Albo - dalle Commissioni regionali disciplinari istituite presso le Corti d'appello. Questi organi disciplinari (che possono avere competenza interregionale) sono presieduti da un magistrato e caratterizzati quindi da una rafforzata imparzialità e indipendenza. Anche in questo, come in molti altri profili, il notariato è stata l'unica categoria ad anticipare una riforma della struttura disciplinare delle professioni auspicata in tutta Europa.

IL CASELLARIO GIUDIZIARIO DIVENTA EUROPEO

Risposta tecnologica ad una criminalità sempre più senza frontiere e alla crescente domanda di sicurezza avanzata dai cittadini. Il casellario giudiziario italiano, che custodisce oltre 6 milioni di schede con i precedenti penali e civili dei cittadini, diventerà "europeo" riducendo così drasticamente i tempi dello scambio, con gli archivi giudiziari degli altri Paesi, delle informazioni sui profili penali delle persone straniere coinvolte in fatti delittuosi.

Il Dipartimento Affari di Giustizia e la Direzione Generale Sistemi Informativi Automatizzati del Ministero della Giustizia, infatti, hanno siglato con il CNIPA-Centro Nazionale per l'Informatica nella Pubblica Amministrazione un accordo per la partecipazione italiana al progetto pilota di "Casellario Europeo", nell'ambito del Network of Judicial Registers (NJR), per lo scambio elettronico di informazioni sui precedenti penali dei cittadini degli Stati membri dell'Unione Europea

Nel gennaio scorso la Commissione Europea aveva approvato il piano d'investimenti per il progetto per la interconnessione, per un importo complessivo di oltre 941 mila €, il 70% finanziato dalla stessa UE e il restante 30% a carico del CNIPA e del Ministero della Giustizia. La durata del progetto è stata inizialmente fissata in due anni, ma verrà ampliata in relazione alla graduale partecipazione di altri Stati europei.

Grazie al "Progetto NJR", attualmente Francia, Germania, Spagna, Belgio e Lussemburgo hanno realizzato l'interconnessione tra i propri casellari giudiziari; Repubblica Ceca e Slovacchia sono prossime all'adesione. Adesso anche l'Italia, già dotata di un sistema informativo tecnologicamente adeguato, entra a far parte della piattaforma europea sperimentale implementando i propri sistemi e le relative procedure attraverso la specifica rete telematica (TESTA-Trans European System).

Dall'esperienza del progetto pilota è sinora emerso che con "NJR" la magistratura riceve risposte e notifiche in meno di 48 ore, rispetto alle alcune settimane necessarie con le procedure tradizionali.

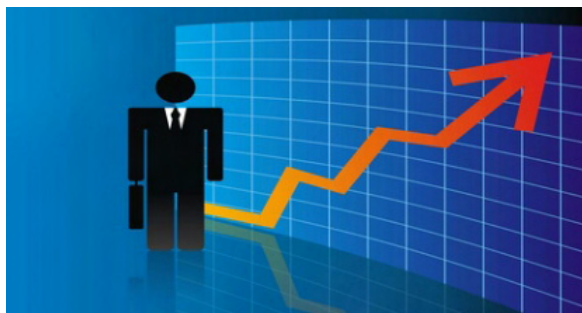
(Fonte: CNIPA)



NASCE IL GARANTE NAZIONALE PER I MINORI

Un Garante nazionale per i minori, di elevata indipendenza, volto ad esercitare la sua attività a favore dei diritti dei minori mediante compiti di proposta, consultivi, di informazione e di ascolto dei minori. E' quanto deciso dal Consiglio dei Ministri del 1° agosto 2008, con l'approvazione di un disegno di legge proposto dal Ministro per le Pari opportunità, che istituisce il Garante nazionale per l'infanzia e l'adolescenza. Proteggerà i minori, chiedendo l'intervento della magistratura,

vigilerà su strutture pubbliche e carceri, potrà proporre l'adozione di iniziative anche legislative per assicurare la piena tutela dei diritti dell'infanzia, assicurerà l'adozione la consultazione delle associazioni familiari, con particolare riferimento a quelle presenti nel settore dell'affido e dell'adozione e avrà compiti di sensibilizzazione e diffusione della conoscenza dei diritti dell'infanzia. Tutti potranno segnalare al Garante violazioni dei diritti dei minori tramite il numero telefonico d'emergenza 114 o altri numeri telefonici gratuiti a valenza sociale. Sarà un organo monocratico, nominato dai due presidenti di Camera e Senato. I requisiti saranno quelli della notoria indipendenza e della comprovata professionalità ed esperienza nei campi del disagio minorile e delle problematiche familiari ed educative. La durata del mandato sarà di 4 anni, rinnovabile per una sola volta. Sono previste anche possibili cause di incompatibilità tra l'incarico e l'esercizio di attività professionali. Per lo svolgimento dei propri compiti il Garante si avvarrà delle risorse umane e finanziarie messe a disposizione dal Dipartimento per le Politiche della Famiglia e dal Dipartimento per le Pari opportunità della Presidenza del Consiglio. Il provvedimento dovrà ora andare in Conferenza Unificata, poi successivamente ritornare in Consiglio dei Ministri per la deliberazione definitiva, prima dell'esame delle Camere.



E' DISPONIBILE IL RAPPORTO IMMOBILIARE 2008, A CURA DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

Analizzati i volumi delle compravendite effettuate in Italia nel corso del 2007 e nel periodo 2000-07.

«Il Rapporto 2008 - si legge in un comunicato dell' Agenzia del Territorio - rappresenta uno studio sempre più particolareggiato ed approfondito del mercato **immobiliare nazionale**, confermando l'importante attività svolta dall' Agenzia del Territorio per costruire un

Osservatorio nazionale ed istituzionale sul mercato immobiliare, strumento fondamentale per la trasparenza del mercato e di utile supporto alle istituzioni locali, agli imprenditori, ai professionisti, agli operatori del mercato immobiliare ed all'insieme della collettività.»

A giudizio della stessa Agenzia sono tre le novità che caratterizzano il **Rapporto 2008**:

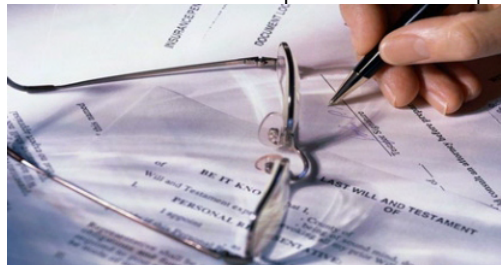
1. L'analisi degli **andamenti ed i differenziali dei prezzi delle abitazioni**, dove si considerano le variazioni semestrali delle quotazioni del mercato residenziale a partire **dal primo semestre 2004**, ponendole in relazione con le relative variazioni delle compravendite di abitazioni.
2. L'analisi dei **rendimenti immobiliari per alcune tipologie immobiliari** (abitazioni, negozi, uffici, capannoni e box-postiauto) che pone l'accento sulle differenti rendite dovute ai canoni locativi ottenibili per i 'nuovi contratti', sia tra le diverse tipologie sia per area geografica.
3. Le caratteristiche del **mercato immobiliare residenziale per classi dimensionali dei comuni** e per classe altimetrica.

I comuni sono stati suddivisi in **cinque classi** per numero di residenti, e in sei classi per la loro collocazione territoriale-altimetrica.

[Scarica il Rapporto Immobiliare 2008 dell' Agenzia del Territorio](#)

IL MERCATO IMMOBILIARE È IN CRISI, MA LA RENDITA CATASTALE RESTA INVARIATA

Con un mercato immobiliare in flessione gli uffici finanziari debbono rivedere la determinazione delle rendite catastali i cui parametri non possono prescindere dal valore reale



Da oltre un anno si registrano **segnali di cedimento dei valori immobiliari**; trend riconosciuto dal rapporto dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) del Ministero delle Finanze.

A questo proposito il **presidente di Assoedilizia Achille Colombo Clerici** ha dichiarato: «È assolutamente necessario (e la legge deve disporre in tale senso) che di questa tendenza prendano immediatamente atto gli **Uffici dell' Agenzia del territorio** in sede sia di determinazione delle nuove rendite catastali, sia di accertamento dei valori rettificati anche a seguito di interventi

di recupero edilizio, sia nel processo generale di revisione c.d. zonale. Mentre le **rendite attualmente vigenti** sono sempre quelle che si applicavano due o tre anni fa (evidentemente ritenute congrue allora) **quando il mercato era in ascesa**.

Anche ai Comuni, che rivendicano un potere di interferenza nel processo di determinazione delle rendite e che possono, sulla base del "collegato" alla Finanziaria 2006 e della determinazione del Direttore della Agenzia delle Entrate in data 3 dicembre 2007, intervenire ad adiuvandum (con il premio, in compartecipazione, del 30% del maggior gettito) nei confronti dello Stato nella lotta all'evasione fiscale, si rivolge la medesima raccomandazione.

E' necessario altresì che di tale tendenza prendano atto anche gli uffici della Agenzia delle entrate ai fini degli accertamenti parametrati al c.d. valore normale degli immobili, per tutti i rogiti stipulati da oltre un anno a questa parte.

Va evitato, in altri termini, quanto spesso accaduto in passato, allorché gli uffici erariali hanno continuato, in controtendenza e per lungo tempo, ad applicare, negli accertamenti e nella determinazione delle rendite, **valori non in sintonia con l'andamento di un mercato ormai in chiara flessione**: con ciò generando un'asimmetrica fonte di iniquità e di sperequazione in sede di applicazione delle imposte dirette ed indirette.



CONCORSO RIABITA 2008

La Rima Editrice bandisce un concorso nazionale riservato ai progettisti operanti sul territorio nazionale, finalizzato all'individuazione e alla valorizzazione di recenti interventi di ristrutturazione relativi alla tipologia: mansarde e sottotetti. La valutazione della giuria terrà conto del carattere innovativo dell'intervento sia sul

tipologico sia del linguaggio relativamente all'involucro murario e all'arredamento. La funzionalità complessiva si dovrà esprimere attraverso la valorizzazione della struttura esistente in coerenza e nel rispetto dei caratteri contestuali inerenti il lavoro in oggetto. Viene richiesta una documentazione grafica illustrante lo stato prima e dopo i lavori di ristrutturazione e un massimo di dodici fotografie a colori.

I disegni, solo su supporto cartaceo, dovranno essere realizzati in scala 1:50 con l'indicazione del nome e cognome del progettista e accompagnati da una relazione descrittiva., dalla scheda di intervento con l'elencazione dei materiali usati e dall'autorizzazione al trattamento dei propri dati personali ai sensi della Legge 675/96. E' ammessa la partecipazione di più progetti da parte del singolo professionista. Per partecipare è necessario inviare gli elaborati, entro e non oltre il 20/09/2008, alla :

Segreteria del concorso RIABITA 2008

Rima Editrice Srl

Viale Sarca 243

20126 Milano

Tutto il materiale verrà esaminato dalla giuria che attribuirà agli elaborati scelti i seguenti premi:

1° premio Euro 6000 e targa

2° premio Euro 3000 e targa

3° premio Euro 2000 e targa

Saranno inoltre selezionati altri cinque elaborati ai quali verrà assegnata una targa di menzione. Gli otto interventi selezionati saranno oggetto di un ampio servizio redazionale che sarà pubblicato sulla rivista Riabita.

INDAGINE DELL'OCSE: RALLENTA OCCUPAZIONE ITALIA, MALE LE DONNE



Salari italiani più cospicui di quelli spagnoli, greci o portoghesi, ma sensibilmente più bassi se comparati a quelli americani, inglesi, tedeschi e francesi, per non parlare di quelli svizzeri e dei Paesi del Nord Europa, che sfiorano quasi il raddoppio. Così, se la busta paga del Belpaese è di quasi il 20% più leggera rispetto a quella media dei Paesi Ocse, l'orizzonte non appare migliore considerando in generale l'andamento dell'occupazione, prevista in rallentamento e ancora molto penalizzante per le donne. Per le quali, anche l'istruzione non paga quanto gli uomini: a parità di laurea, i guadagni femminili sono del 22% inferiori a quelli maschili. A dirlo è l'Outlook 2008 sull'occupazione pubblicato dall'Organizzazione parigina, che colloca l'Italia in un virtuale 18/mo posto nella classifica delle buste paga dei Paesi più sviluppati. Terz'ultima, invece, dopo Messico e Turchia, nella graduatoria relativa

al tasso di occupazione femminile che anche nella fascia di età più attiva (25-54 anni) è basso e si attesta al 59,6%, il terzo peggiore dato Ocse, appunto.

-20% SALARI ITALIANI. Il livello medio annuo delle buste paga nel 2006 in Italia, secondo i dati del Rapporto, è stato pari a 31.995 dollari, contro i 39.743 della media Ocse. Ancora più svantaggioso il confronto se si guarda al potere d'acquisto reale, che per l'Italia risulta pari a 29.844 dollari, contro i 38.252 della media (-21,98%). Nel 2006, oltre tutto, i salari medi in Italia sono scesi dello 0,2% rispetto all'anno precedente, mentre la media Ocse mostra un incremento dell'1,1%. Flessione condivisa con soli altri quattro paesi: Portogallo (-2,6%), Spagna (-0,7%), Germania (-0,3%), Paesi Bassi (-0,1%).

QUASI IL DOPPIO BUSTE PAGA IN SVIZZERA. In testa alla graduatoria dei salari spicca la Svizzera, con 60.384 dollari l'anno (quasi il doppio rispetto ai 31.995 dollari dell'Italia), mentre fanalino di coda è la Slovacchia, dove la paga annua non arriva a diecimila dollari, fermandosi a 8.675.

OCCUPAZIONE BASSA E IN RALLENTAMENTO. Resta tra i più bassi dell'area il tasso di occupazione in Italia e le prospettive per il futuro non sono migliori, anzi: l'Ocse prevede che la sua crescita "rallenterà ancora nei prossimi due anni". Nel Paese, rileva il Rapporto, meno del 58% della popolazione in età lavorativa ha un impiego, contro più del 70% nei Paesi con il tasso di occupazione più elevato. Nel 2007, aggiunge, l'occupazione "è cresciuta di un solo punto percentuale, mezzo punto percentuale in meno dell'area Ocse e meno della media degli ultimi dieci anni".

MAGLIA NERA PER IMPIEGO DONNE. Solo il 46% delle italiane ha un lavoro, sottolinea l'Ocse. Le donne hanno anche una minore probabilità di trovare un impiego buono e ben pagato: nel 2005, il 15% delle italiane occupate tra i 25 e i 54 anni aveva un contratto a tempo determinato, contro "solo" il 9% della loro controparte maschile. Inoltre, in questa fascia d'età, rileva ancora l'Ocse, le italiane con un impiego a tempo pieno guadagnano in media il 18% meno degli uomini per ora lavorata (il 22% in meno nel caso delle donne con diploma universitario).



GOOGLE LANCIA KNOL, SITO SIMILE A WIKIPEDIA MA SENZA ANONIMATO

Google ha lanciato Knol, un sito su cui si può scrivere di argomenti in cui si è competenti ma che, a differenza di Wikipedia, non permette interventi anonimi (<http://knol.google.com>).

Il nome del servizio deriva dalle singole "unità di conoscenza", chiamate appunto "knol". Si tratta di pagine di blog, nelle quali gli autori sono invitati a far rientrare tutto quello che vogliono scrivere su un argomento, e che non vengono aggiornate cronologicamente. Allo studio c'è anche la classificazione degli interventi in base alla popolarità per incoraggiare la competizione. Ad esempio, il primo knol sul "Diabete di tipo 1" è stato redatto da Anne Peters, direttore del Clinical Diabetes Programs della University of Southern California.

Quando altri professionisti scriveranno una pagina sull'argomento, gli interventi saranno classificati in base al voto degli utenti, a piccole recensioni e al numero di riferimenti che ottengono nella rete. Grazie al modello di "collaborazione moderata", qualsiasi lettore può dare suggerimenti per l'editing all'autore, che però mantiene il controllo sul knol e può decidere di non accettarli. Il sito è però ancora molto indietro rispetto a Wikipedia, che conta 7 milioni di articoli editi collettivamente in 200 lingue. Più che una sfida alla celebre enciclopedia libera, Knol potrebbe servire da fonte autorevole di informazioni, da usare in modo complementare insieme a Wikipedia. (Fonte: Reuters)

HAI ELIMINATO ACCIDENTALMENTE DEI FILE ? ECCO COME RIPRISTINARLI CON WINDOWS VISTA

Hai mai sovrascritto, eliminato accidentalmente o non salvato un file su cui stavi lavorando? Se sì, allora apprezzerai la **funzione "versioni precedenti" di Windows Vista Business**.

Esistono due tipi di versioni precedenti che possono essere ripristinate con Windows Vista Business.

1. **Copie di backup** di file o cartelle che sono state copiate tramite la funzione di **Backup guidato**.
2. **Copie shadow** di file e cartelle che vengono salvate automaticamente da Windows per la creazione di un punto di ripristino. Si può trattare di file sul proprio PC o di file condivisi su un altro computer in rete.

Ecco come individuare e ripristinare una versione precedente di un file o di una cartella.

- Fai clic con il tasto destro sul file o sulla cartella prescelta, quindi scegli **Ripristina versioni precedenti**. Verranno visualizzate tutte le versioni precedenti disponibili dei file o delle cartelle selezionati, incluse le **copie shadow** e i **file salvati durante un backup**, qualora siano presenti entrambi.
- Seleziona il file che vuoi ripristinare e fai doppio clic per aprirlo e verificare che si tratti della versione desiderata. Chiudi e ripeti questa operazione fino a che non trovi la versione che stai cercando.
- Una volta individuato il file da ripristinare, selezionalo e scegli **Ripristina**. Il file o la cartella selezionata sostituirà la versione corrente sul tuo computer.

COMPUTER : LAVORARE PIÙ VELOCEMENTE CON I TASTI DI SCELTA RAPIDA

Molte delle azioni e molti dei comandi che vengono eseguiti con il mouse possono anche essere effettuati digitando combinazioni di tasti. L'utilizzo della tastiera risulta molto più veloce se si devono effettuare molti clic con il mouse. La tabella contiene alcuni tasti di scelta rapida con il tasto Windows, o Winkey, disponibili in Windows Vista e Windows XP. Il tasto Windows è quello con il logo di Windows, che di solito si trova tra il tasto CTRL e il tasto Alt sulla tastiera. Queste combinazioni di tasti sono anche conosciute come tasti di scelta rapida di Microsoft.

Premere il tasto	Per
Tasto Windows	Aprire e chiudere il menu Start
Tasto Windows + D	Ridurre a icona tutte le finestre sul desktop
Tasto Windows + E	Aprire Risorse del computer in Esplora risorse
Tasto Windows + L	Bloccare il computer
Tasto Windows + F	Aprire la finestra Cerca per trovare file e cartelle
Tasto Windows + M	Ridurre a icona tutte le finestre
Tasto Windows + R	Aprire la finestra di dialogo Esegui
Tasto Windows + X	Aprire Windows Mobility Centre (solo Windows Vista)
Tasto Windows + MAIUSC + M	Ingrandire tutte le finestre dopo averle ridotte a icona
Tasto Windows + Pausa/Interr	Aprire la finestra di dialogo Proprietà sistema

Nota Non è necessario che la lettera delle combinazioni con il tasto Windows sia maiuscola.

CINQUE MODI PER CAPIRE SE È IL MOMENTO DI CAMBIARE PC



Spesso è difficile decidere se sostituire i PC dell'ufficio. È importante controllare le spese ma, allo stesso tempo, consentire all'azienda di godere dei vantaggi di macchine affidabili e ad alte prestazioni, in grado di eseguire i programmi più recenti.

Ecco cinque ragioni che indicano se è il momento di pensare a un nuovo computer.

1. Il PC ha quattro anni di vita. Se non vuoi che il PC possa rompersi o debba essere lasciato per settimane al centro assistenza, pianifica la sostituzione dei PC ogni tre o quattro anni. Questa sostituzione pianificata non garantisce l'assenza di problemi ma consente di evitare la rottura dei componenti principali. La sostituzione del PC ogni quattro anni permette di passare facilmente a software più aggiornato, ad esempio Windows Vista e Office 2007 che vengono preinstallati sulla nuova macchina dai produttori del PC. Se si acquistano cinque o più PC contenenti nuovo software è possibile ricevere sconti sull'acquisto delle applicazioni.

2. Il PC è rallentato. Il rallentamento di un computer può avere molte cause e può avere effetti negativi sulla produttività. È possibile riportare le prestazioni del computer a un livello accettabile rimuovendo programmi inutili caricati all'avvio, eliminando i file meno recenti dal disco rigido, eseguendo scansioni per virus e spyware e ottimizzando altre funzioni del sistema operativo.

Talvolta, tuttavia, è possibile che i programmi necessari superino le capacità di elaborazione del sistema. Memoria insufficiente, velocità ridotta del disco rigido e CPU sorpassata possono impedire al sistema di rispondere con efficienza alle richieste, soprattutto se si utilizzano contemporaneamente numerose applicazioni. Se disponi del tempo e delle abilità necessarie potresti aggiornare alcuni componenti. Ma confrontando il costo totale dell'aggiornamento con il costo di una nuova macchina, spesso la soluzione più conveniente è optare per l'acquisto di un nuovo PC.

3. Il PC emette rumori insoliti. Ogni computer emette rumori. Le ventole di raffreddamento, le unità CD-ROM e i dischi rigidi in funzione non sono completamente silenziosi. Ma questi rumori non sono cause di preoccupazione. Se invece si iniziano a sentire clic, forti ronzii o battiti è possibile che il disco rigido non sia più in perfette condizioni. È necessario eseguire il backup dei dati e considerare l'acquisto di un nuovo disco rigido o, nel caso altri componenti non funzionino al meglio, dell'intero PC.

4. Non è possibile eseguire il software desiderato. I nuovi software sfruttano i computer in modo intensivo, e i computer più vecchi potrebbero non rispettare i requisiti di sistema ottimali. Se la protezione, ad esempio, è una priorità per la tua organizzazione, potrebbe essere necessario eseguire il sistema operativo Windows Vista che tra le sue funzionalità più innovative comprende proprio miglioramenti nella protezione. Windows Vista tuttavia richiede più memoria e un processore più veloce rispetto alle versioni precedenti di Windows. Per sapere se il tuo computer può eseguire Windows Vista, Microsoft ha creato un servizio online che analizza il sistema dell'utente e avvisa se questo rispetta i requisiti di sistema.

5. L'azienda sta crescendo e i prezzi sono vantaggiosi. Questo punto non è legato alla decisione di sostituire il PC, ma è parte della strategia d'acquisto aziendale. Se si prevede di assumere nuovi dipendenti nel prossimo futuro potrebbe essere conveniente acquistare nuovi PC in anticipo, soprattutto se i prezzi sono vantaggiosi e si dispone del credito necessario.



EDISON IL SOFTWARE PER RISPARMIARE ENERGIA SUL PC

Si chiama Edison ed è un software che aiuta a ridurre i consumi del Pc, contribuendo ad emettere così meno CO2.

Lo hanno messo a punto Microsoft (e solo per questo sistema operativo) il gruppo no-profit Climate Savers Computing Initiative e la start-up Verdiem. Il consumo del Pc può incidere sul costo della bolletta per un 10% ed emettere Co2 quanto un'automobile, anche quando è in modalità screen saver consuma tra i 100 e i 250 watt. Le stime sul risparmio variano notevolmente in base al tasso di energia elettrica e al tipo di computer ma Verdiem dice che il risparmio medio è di 410 chilovattora l'anno ed evitare l'emissione di circa mezza tonnellata di CO2.

Edison non spegne completamente il computer ma lo "sospende" in uno stato che fa sì che consumi meno energia e si può anche programmare di spegnere sia lo schermo sia il disco rigido e consente di controllare quanto si è risparmiato effettivamente.

La distribuzione del software non è del tutto altruistica. La licenza viene data gratuitamente ai privati mentre per le aziende è previsto un piccolo costo.

Per scaricare il software clicca [QUI](#)

I 10 consigli per risparmiare con il Pc secondo Climate Savers Computing Initiative

1. Non utilizzare uno screen saver. Gli screen saver non sono necessari sui monitor moderni e alcuni studi hanno dimostrato che consumano addirittura più energia di quanta non ne consumerebbe un monitor che si oscura quando non è in uso.
2. Stai comprando un nuovo computer? Nell'acquistare il tuo PC e il tuo monitor fai dell'efficienza energetica la tua priorità.
3. Controlla che ci sia l'etichetta ENERGY STAR oppure sfoglia il catalogo dei prodotti Climate Savers Computing.
4. Riduci le impostazioni di luminosità del tuo monitor. L'impostazione di luminosità massima di un monitor consuma il doppio dell'energia utilizzata per l'impostazione minima.
5. Spegni le periferiche come stampanti, scanner e diffusori audio quando non le utilizzi.
6. Combatti l'energia nascosta: collega tutte le apparecchiature elettroniche in una sola ciabatta e spegnila quando hai finito di usare il computer.
7. Utilizza un computer portatile invece di un desktop. I computer portatili consumano meno energia dei desktop.
8. Chiudi le applicazioni che non usi e spegni il monitor quando non lo utilizzi.
9. Utilizza un rilevatore di energia per scoprire quanta energia consuma effettivamente il tuo computer e per calcolare il risparmio effettivo.
10. Stabilisci più combinazioni di risparmio energetico in base ai diversi modelli di utilizzo. Ad esempio, è possibile creare una combinazione per la riproduzione dei CD musicali che disattiva il disco fisso e il monitor immediatamente, ma senza mai far entrare il sistema in standby.

ALZHEIMER: SINGLE PIU' A RISCHIO, L'ALTARE DIMEZZA PERICOLI

I detrattori del matrimonio e della vita a due resteranno delusi. Ma la ricerca ha emesso il suo verdetto: la fede al dito dimezza il rischio di ammalarsi di Alzheimer. I single incalliti, dunque, sono avvisati: meglio abbandonarsi all'amore che perseverare nella solitudine. Ammesso e concesso, però, che la nostra dolce metà non ci abbandoni nel corso della vita. In tal caso, infatti, il rischio di cadere vittime della malattia 'mangia-memoria' addirittura triplica. Più protetti, tuttavia, quelli che dopo un matrimonio fallito smettono di piangersi addosso e vanno alla ricerca di un nuovo amore. Lo studio del Karolinska Institute di Stoccolma, presentato a Chicago alla conferenza internazionale sulla patologia neurodegenerativa, è destinato a far parlare di sé. E a preoccupare i molti single, sempre più numerosi, e i tanti che alle spalle hanno un matrimonio fallito e non riescono a ritrovare un nuovo partner. La ricerca è stata condotta su 1.449 persone di mezza età. Gli studiosi del Karolinska hanno esaminato i dati contenuti in un database finlandese, e 21 anni più tardi hanno riesaminato il loro stato di salute, vedendo quanti nel frattempo avevano sviluppato l'Alzheimer. In totale, 139 persone erano alle prese con qualche problema cognitivo. Di questi, a 48 era stata diagnosticata la malattia neurodegenerativa. I risultati non lasciano spazio a dubbi. Lo studio ha infatti dimostrato costantemente che le persone con partner sono meno inclini a sviluppare la malattia. I rischi per chi conduce una vita a due sembrerebbero addirittura dimezzati, e questo tenendo in debita considerazione, assicurano i ricercatori, tutti gli altri fattori che possono 'accendere' la malattia. Un dato drammatico, poi, per chi divorzia presto, molto giovane, e non riesce più a rifarsi una vita 'a due'. Per questi cuori malconci e solitari, infatti, il pericolo di ammalarsi è addirittura maggiore di sei volte.

RICERCA: SCOPERTO TOPO CHE AUTORIPARA CARTILAGINI, SPERANZA PER UOMO

Una specie di topi in cui le cartilagini danneggiate si riparano da sole, è stata scoperta dagli scienziati dell'Oregon Health & Science University (Usa), che potranno ora studiarne la fisiologia per arrivare a migliorare gli attuali trattamenti per il ginocchio, la spalla e le anche nell'uomo. I topi ribattezzati MRL/MpJ - riporta la rivista 'Osteoarthritis and Cartilage' - possiedono l'innata capacità di rigenerare le proprie cartilagini in caso di bisogno. Da parte sua, invece, l'uomo deve affrontare grandi problemi a causa della degenerazione di questi tessuti ossei: primo fra tutti l'artrite, soprattutto a livello del ginocchio. Ed è un problema clinico enorme: si stima che nel 2020 almeno un quarto della popolazione mondiale soffrirà di dolori artrosici. Ma anche chi non è avanti con l'età, bensì semplicemente pratica molto sport, può incappare in danni alle cartilagini. Un esempio per tutti quello del golfista Tiger Woods, vittima di un recente infortunio al ginocchio sinistro, e di molti calciatori: è per questo che la National Football League Charities americana ha deciso di finanziare futuri studi sul piccolo roditore. Il primo passo sarà quello di capire quali geni o proteine consentano a questi animali di riparare le loro cartilagini, per cercare di ritrovare fattori simili anche nel corpo umano.



IPERTENSIONE: AGLIO EFFICACE COME I FARMACI PER ABBASSARLA



L'olfatto forse ne risentirà, soprattutto quello di chi ci circonda, ma l'aglio è davvero un integratore naturale salvavita: una piccola dose giornaliera è infatti efficace tanto quanto un farmaco nell'abbassare la pressione alta, anticamera di gravi problemi cardiovascolari. Lo conferma una metanalisi effettuata da esperti dell'università di Adelaide (Australia) su 11 studi internazionali sul tema. Gli studiosi - che scrivono sulla rivista *Bmc Cardiovascular Disorders* - si sono accorti che, assumendo polvere di aglio per tre-cinque mesi di seguito, la pressione si abbassa notevolmente soprattutto in chi, prima di iniziare l'esperimento, era iperteso. In alcuni casi, l'effetto raggiunto è stato del tutto sovrapponibile a quello ottenuto seguendo terapie farmacologiche con Ace-inibitori o betabloccanti. Il principio attivo antipertensivo di uno dei condimenti più noti è l'allicina, sostanza che dona anche quel tipico sapore pungente all'aglio. Per i test scientifici sono stati somministrati fra i 600 e i 900 mg di aglio al giorno, cioè dai 3,6 e i 5,4 mg di allicina. Ma è utile sapere che un testa d'aglio fresca contiene fra i 5 e i 9 mg di principio attivo antipertensivo. Quest'estate via libera dunque a bruschette o insalate di pasta altamente 'aromatiche': è tutta salute.

LE PRESTAZIONI SANITARIE GRATUITE PER LE DONNE IN GRAVIDANZA

Le future mamme, e in alcuni casi anche i futuri papà, hanno diritto ad una serie di prestazioni mediche gratuite.

Il Decreto del Ministero della Sanità del 10 settembre 1998 elenca gli esami per il controllo periodico della gravidanza, ma anche le prestazioni specifiche in periodo preconfezionale (patologie cromosomiche e malformazioni).

Gli esami gratuiti possono essere estesi anche al padre quando la madre è affetta da emoglobinopatia, a entrambi i genitori per la ricerca degli anticorpi del virus dell'AIDS, o nei casi di incompatibilità tra i fattori RH dei genitori.

In caso di minaccia di aborto sono da includere tra le prestazioni gratuite tutti gli esami specialistici per il monitoraggio dell'evoluzione della gravidanza, compresi gli esami immunologici e le ecografie. Villocentesi, amniocentesi e cordocentesi sono gratuite **se eseguite per rischio genetico documentato o per età della madre superiore ai 35 anni**. In caso di patologie preesistenti o insorte durante la gravidanza, l'esonero della partecipazione alla spesa si estende alle visite specialistiche, alle prestazioni di diagnostica strumentale e di laboratorio ritenute necessarie dallo specialista o dal medico curante. Per la sindrome gestotica e per le donne ipertese sono gratuiti anche una serie di esami a d hoc.

Nel caso in cui la futura mamma non risulti protetta per malattie come toxoplasmosi o rosolia, è previsto che i relativi test (TOXO e Rubeo test) possano essere ripetuti tutti i mesi, su richiesta del ginecologo

IL DERMATOLOGO E' ON LINE



Dopo l'estate è facile che la nostra pelle abbia bisogno di una cura per essere difesa dai danni del sole. SkinTrainer In&Out di Essensis ed è un programma personalizzato di bellezza e benessere messo a punto da Danone. Per scoprirlo e avere la "linea diretta" con gli esperti, un dermatologo e un nutrizionali sta, basta andare sul sito www.essensis.it e registrarsi.

SALUTE: GLI APPUNTAMENTI DI SETTEMBRE DA RICORDARE

Stai programmando i controlli medici per l'autunno, sia per te sia per i tuoi familiari? Ecco alcune iniziative interessanti.

➤ Prevenzione dell'Osteoporosi

Il 28 settembre, organizzata dalla Croce Rossa Italiana ci sarà la giornata dedicata all'osteoporosi. Nelle principali piazze d'Italia, verranno distribuiti materiale informativo e un integratore per prevenire la malattia. Info : www.cri.it

➤ Giornata Nazionale del Ciclamino

Il 28 settembre nelle piazze, informazioni sulla sclerodemia e sugli ospedali che offrono visite gratuite. Info : 800080266 o www.sclerodemia.net

➤ Mese della prevenzione dentale

Per tutto il mese di ottobre, puoi farti visitare gratis da uno dei dentisti che aderiscono all'iniziativa, promossa da Mentadent. Per sapere quali sono tel. 800600110, www.mentadent.it

ANAGRAFE CANINA: NUOVE INIZIATIVE DI CONTRASTO AL RANDAGISMO E ALL'ABBANDONO DEI CANI

Il Sottosegretario alla Salute Francesca Martini ha firmato nei giorni scorsi un'Ordinanza urgente per contrastare il fenomeno del randagismo e dell'abbandono dei cani. Il provvedimento introduce alcune misure che consentiranno di garantire una uniforme applicazione della normativa sull'identificazione dei cani e la gestione dell'anagrafe canina su tutto il territorio nazionale. Tra le novità introdotte dal provvedimento vi è il divieto di vendere cuccioli di età inferiore a due mesi. Analogo divieto sussiste per i cani che non siano stati identificati e registrati. Ma non basta. I proprietari o detentori di cani dovranno provvedere, nel secondo mese di vita, alla loro identificazione e registrazione mediante l'applicazione di un microchip elettronico. Per quanto riguarda i cani di età superiore a due mesi l'adempimento è obbligatorio entro 30 giorni dall'entrata in vigore dell'Ordinanza. I microchip dovranno essere applicati da veterinari pubblici competenti per territorio (o da veterinari liberi professionisti che siano abilitati ad accedere all'anagrafe canina regionale) che provvederanno contestualmente alla registrazione nell'anagrafe canina. Anche i Comuni dovranno identificare e registrare i cani rinvenuti o catturati sul territorio.



LIBRI DI TESTO ? SERVONO QUASI 600 EURO E CON IL VOCABOLARIO ALTRI 95



Sta per iniziare la scuola e si fanno i conti con i prezzi: libri, zaini e quaderni: Un vero e proprio salasso per le famiglie, soprattutto quelle più numerose. **I prezzi per acquistare il 'corredo' completo di antologie, manuali e volumi di approfondimento ovviamente variano a seconda della scuola e della classe che si frequenta, anche se in generale le cifre oscillano dai 350 fino ai 500 euro solo per la fornitura del materiale didattico, alla quale poi va aggiunta la cancelleria che incide in maniera considerevole sulle tasche dei genitori.** Non

è finita. A tutto questo va aggiunto infatti l'equipaggiamento dei dizionari, che se non si ereditano dalle scuole precedenti, oppure non si trovano da amici e parenti, sono tutt'altro che una spesa accessoria visto che bisogna mettere in conto fino a 95 euro per un vocabolario di greco e latino e sui 70-80 euro per quelli di italiano e inglese.

ECCO ALCUNE OPPORTUNITA' PER RISPARMIARE

Mercato dell'usato. Optando per l'usato si può risparmiare il 50% sul prezzo di copertina, a volte anche di più. Anche se l'edizione è cambiata, date un'occhiata ai volumi: spesso sono compatibili con il nuovo programma, perché le modifiche non sono rilevanti.

Scambio di libri. Non sottovalutate le possibilità che offrono i siti web di compravendita o di scambio di libri usati, come quelle che trovate nella bacheca virtuale di www.studenti.it o di www.libridea.it.

Comodato d'uso. È una forma di prestito. Può essere attuato in diversi modi. Quello più comune prevede un contratto tra scuola e famiglia. La prima si impegna a consegnare i libri di testo la seconda a restituirli in buone condizioni alla fine dell'anno scolastico o del ciclo di studi. In caso contrario la famiglia dovrà pagare il libro per intero. Nelle scuole di Friuli e Trentino questa agevolazione è applicata frequentemente.

Buoni libro o rimborsi comunali. I comuni di residenza offrono spesso a tutti gli studenti delle scuole medie e superiori, indipendentemente dal reddito, rimborsi parziali o totale del costo dei testi per le scuole medie inferiori e superiori. Inoltre possono essere previsti assegni e borse di studio per agevolare le famiglie più disagiate nel mantenimento. Occorre informarsi presso il proprio comune di residenza e presentare una apposita domanda.

Sconti negli ipermercati. Li praticano Auchan, Bennet, Carrefour, Ipercoop, Iper, Leclerc. Prenotando i libri scolastici negli ipermercati si può beneficiare del 15% di sconto sul prezzo di copertina, alcune volte del 20% per chi ha una carta fedeltà. Uno sconto che si traduce spesso in un buono spesa.

I FIGLI POSSONO STUDIARE ALL'ESTERO

A tuo figlio piace studiare all'estero? Il 1° settembre si apre il bando di concorso di Generazione intercultura per frequentare la scuola (da 2 a 9 mesi) in un altro Paese, vivendo con una famiglia del posto. Vai al sito www.intercultura.it

TURISMO: IN SICILIA PRIMO HOTEL ALIMENTATO DA FONTI ALTERNATIVE

Nascerà in Sicilia il primo hotel totalmente autoalimentato da fonti energetiche alternative. Sarà il Kempinski Giardino di Costanza di Mazara del Vallo (Trapani), che archiverà, così, la stagione della dipendenza da energie tradizionali. Il progetto sarà illustrato domani sera in albergo da Giovanni Savalle, presidente della holding mazarese Sicily House, durante le celebrazioni per il decennale di 'Mediterranea spa', la società del gruppo che mosse i primi passi nel 1998 con un capitale sociale di appena 20 milioni di lire. Oggi 'Mediterranea' dispone di un capitale di nove milioni di euro che sarà presto aumentato, annunciano a Mazara. Il decennale della società che nel 2002 pose la prima pietra del primo Kempinski italiano, sarà anche l'occasione per l'annuncio di altri progetti: per un campo da golf che sorgerà a fianco dell'hotel; per un secondo Kempinski siciliano. E per un maneggio che vedrà la luce a cura del gruppo Sicily House. Dati e dettagli alle 21 di domani, durante la cerimonia per il decennale.



ANSIA DA RIENTRO: COME AFFRONTARE E GESTIRE IL RITORNO DALLE VACANZE

La tanto attesa pausa estiva è arrivata ma...è già finita! Si torna in città, ci aspetta il lavoro, le corse, il traffico, il telefono che squilla, gli appuntamenti: in poche parole la vita di tutti i giorni. Il rientro dalle vacanze viene spesso vissuto con ansia, con preoccupazione e con la sensazione di non riuscire a fronteggiare tutti gli impegni che durante l'anno affrontiamo invece con una certa disinvoltura e con buon spirito organizzativo. In poche parole capita frequentemente di essere colpiti dalla cosiddetta "sindrome da rientro al lavoro": come affrontarla?

I sintomi

Lo scontento e la tristezza per le vacanze finite possono riflettersi sul piano somatico determinando la comparsa di astenia, calo dell'attenzione, mal di testa, scarsa energia, diffuso senso di malessere ma anche disturbi digestivi, dolori muscolari, insonnia e sbalzi d'umore.

Dopo un periodo di svago e di riposo l'impatto con la routine ed i doveri fa entrare in crisi il corpo ed il sistema nervoso, talvolta fin dagli ultimi giorni di vacanza.

Cosa si può fare?

Tutte le sensazioni spiacevoli che possono accompagnarci al rientro dalle vacanze sono naturalmente destinate a scomparire in breve tempo: durante i primi giorni che seguono il rientro dalle ferie il nostro organismo deve "riabituarsi" nuovamente ai ritmi ed alle responsabilità della vita quotidiana. E' possibile però adottare qualche accorgimento che ci può aiutare ad affrontare con maggiore tranquillità il periodo post-vacanze.

E' una buona regola cominciare ad abituarsi al rientro per tempo e prepararsi in modo progressivo al cambiamento, quindi sul finire delle vacanze ed in prossimità del ritorno a casa sarebbe opportuno cominciare a recuperare le consuete abitudini evitando ad esempio di fare "mangiate pantagrueliche" o di andare a dormire all'alba.

Una volta rientrati è poi fondamentale riprendere tutte le consuete attività con gradualità: porsi piccoli obiettivi, non farsi prendere la mano dalla mole di lavoro, concedersi le necessarie ore di riposo notturno e solamente in un secondo tempo quando ormai si è conclusa la fase di "acclimatamento" dedicare attenzione ed energie a progetti più impegnativi.

E' importante curare l'alimentazione che deve essere il più possibile corretta e bilanciata mentre è fortemente sconsigliato combattere il basso tono di umore con l'assunzione di alcolici o con il fumo.

Molti di noi rimpiangono l'aria aperta che caratterizza i giorni di vacanza, il sole, le nuotate, le passeggiate, l'attività fisica e quella sensazione di benessere così piacevole che permeava il nostro corpo: è indispensabile non "seppellirsi" in casa o in ufficio per i prossimi mesi ma ritagliarsi degli spazi per fare un po' di sport magari concedendosi una semplice ma benefica passeggiata durante la pausa pranzo!

Se durante le ferie estive abbiamo coltivato dei piacevoli hobby non abbandoniamoli del tutto ma proviamo a praticarli durante il tempo libero dal lavoro: dedicarsi quando è possibile ad un'attività rilassante e gratificante ci aiuterà a conservare un po' della magica atmosfera propria delle vacanze.

CATALOGARE TUTTE LE FOTOGRAFIE DIGITALI DELLE TUE VACANZE? FACILE CON IL PC



L'avvento delle fotocamere digitali ha portato a un proliferare di immagini che spesso diventa difficile gestire. Presto o tardi, arriva il momento di raccogliere e catalogare le foto fatte durante le vacanze... come fare? Un vademecum che mostra come tenere un archivio ordinato e funzionale con Raccolta foto di Windows Vista è per imparare a importare le immagini, catalogarle, svolgere semplici ritocchi e condividerle con chi desideri.

[CLICCA QUI](#)

OPERAZIONE UTILE PER PIANTARE GLI ALBERI

"Mentre tu cerchi noi piantiamo alberi" è questo lo slogan del nuovo portale www.ecocho.it e chiarisce ogni dubbio sulla sua missione ecologica. Infatti, più lo si usa come motore di ricerca più alberi vengono piantati (2 ogni 1000 clic). Un'operazione utile per il nostro pianeta, visto che solo gli alberi possono eliminare l'anidride carbonica che avvelena l'aria.

UNA GUIDA PER STARE AL VOLANTE

Lo sapevate che i colpi di sonno sono più frequenti nelle ore di gran caldo? E che le lenti degli occhiali graffiate riducono la visibilità? Queste e tante altre informazioni utili per la sicurezza over60 al volante sono raccolte nella guida da scaricare su www.italy-ontheroad.it



SULL'ETICHETTA GLI ANNI DEL VITELLO

Dal 1° Luglio sull'etichetta della carne di vitello è indicata anche l'età che aveva l'animale al momento della macellazione. E' una nuova norma europea, per mettere tutti d'accordo. Prima, infatti, si definivano *vitello* animali di età molto diversa, a seconda del Paese di provenienza. Adesso sulla confezione al supermercato, troverete invece scritto: età della macellazione "sino a otto mesi" oppure "da otto a dodici mesi".



UN NUOVO STILE PER L'AUTUNNO

Vuoi scoprire quale taglio e make up ti stanno meglio? Prova Salon Styler Pro. Il programma che trovi sul sito www.salonstyler.com carichi una tua foto, scegli diversi look e poi copi quello che fa per te.



SE NON PUOI SOSTENERE IL MUTUO

Il mutuo è un impegno importante. E se a causa di un incidente o di una malattia grave non si riesce più a pagare la rata, è possibile rivolgersi a **Mediolanum tel. 0290491**. Ha creato un fondo di solidarietà che, senza costi aggiuntivi estingue il debito. Naturalmente occorre diventare clienti.

APPROFONDIMENTO

MUTUI A TASSO VARIABILE. RIDURRE LA RATA E/O RIDURRE I COSTI? SCHEMA PRATICA E ASSISTENZA DELL'ADUC

In questo periodo di crisi economica, i mutui sono una vera rovina per milioni di famiglie. Tra tassi fissi, agevolati, rate e altre amenità varie è veramente difficile riuscire a scegliere una formula che sia conveniente per il nostro caso. Grazie ad una scheda pratica creata dall'Aduc, cerca di fare chiarezza individuando le varie soluzioni che possono fare al caso specifico di ogni risparmiatore, i vantaggi, gli svantaggi e le relative implicazioni che ne conseguono.

La scheda, curata da *Roberto Cappiello* (consulente finanziario dell'Aduc) e *Alessandro Pedone* (responsabile Aduc per la Tutela del risparmio), è così articolata:

Il quadro della situazione
Analisi della propria situazione
Capitale, durata, tasso.
Rinegoziazione; Surroga; Sostituzione
Rinegoziazione di Stato
Assicurazioni collegate ai mutui
Valutazione dell'opportunità di cambiare il mutuo: facciamo quattro conti
Assistenza di un libero professionista indipendente
Appendice tecnica: perché la rata è cresciuta così tanto?

Il primo concetto da capire è che ridurre la rata non significa, necessariamente, ridurre il costo del mutuo. Per prima cosa, quindi, è importante capire se lo scopo principale che ci proponiamo è quello di avere un po' di respiro riducendo l'importo della rata (anche se questo implica un costo maggiore) o se l'obiettivo è quello di avere un reale risparmio sui costi del mutuo.

Il quadro della situazione

Il precedente Governo ha introdotto alcune misure per stimolare la concorrenza nel settore dei mutui fra le quali la così detta "portabilità" (surroga). Questa misura, che ha fatto molta fatica a decollare a causa dell'incredibile ostruzionismo da parte delle banche (agevolato dal testo della legge scritto con troppa disinvoltura), sta iniziando – finalmente – ad essere applicata da molti istituti finanziari e rappresenta quindi una concreta alternativa per la riduzione dei costi del mutuo.

Proprio nel momento in cui la reale concorrenza nel mercato stava iniziando a decollare, l'attuale Governo ha proposto una "rinegoziazione-di-stato" che consente di ridurre la rata dei mutui prima casa a tasso variabile, attraverso un ulteriore finanziamento accessorio a titolo oneroso.

Le opzioni per ridurre la rata e/o i costi del mutuo, oggi sono diverse: bisogna fare attenzione ad informarsi bene. È chiaro, infatti, che la vecchia banca ha tutto l'interesse a dare informazioni finalizzate a far rimanere il cliente (magari proporrà la rinegoziazione-di-stato) mentre gli intermediari che vendono mutui hanno l'interesse opposto e magari proporranno nuovi mutui anche quando non sarebbe il caso (come vedremo meglio in seguito).

Analisi della propria situazione

La valutazione della possibilità di rinegoziare, surrogare o sostituire il proprio mutuo si deve basare su un'analisi obiettiva della propria situazione, cercando di non farsi influenzare dai

facili luoghi comuni che utilizzano i soggetti in conflitto di interessi. Bisogna imparare a fare un ragionamento mirato alla valutazione sia economica che finanziaria della convenienza di tali operazioni. Valutazioni che necessitano di informazioni che difficilmente vengono date spontaneamente dagli intermediari: **bisogna chiederle espressamente**. Bisogna imparare non solo ad avere un ruolo attivo nella trattativa con la banca, ma anche a chiarirsi le idee sui propri obiettivi prima di intraprendere qualsiasi trattativa con la stessa. Se stiamo valutando la possibilita' di cambiare il mutuo (qualunque forma si scelga) la prima domanda che dobbiamo porci e': **qual e' l'obiettivo principale che vogliamo ottenere con il nuovo mutuo?** Stiamo cercando di cambiare il mutuo per una impellente necessita' (non ce la si fa piu' a pagare la rata e si rischia di saltarne qualcuna?) o semplicemente siamo stati colti di sorpresa dall'aumento dei tassi e vogliamo provare a porvi un parziale rimedio? Siamo spaventati dall'aumento dei tassi e temiamo che questo aumento continui per cui cerchiamo una sicurezza con un mutuo a tasso fisso? Oppure, molto piu' semplicemente, abbiamo stipulato un mutuo quando la concorrenza nel settore era molto minore e vogliamo verificare se si puo' risparmiare qualcosa? Iniziamo col dire che nel caso in cui ci si trovi in estrema difficolta' a pagare la rata del mutuo, molto probabilmente non abbiamo alcun margine di trattativa con le banche. La soluzione principale al problema non va ricercata nella sostituzione del mutuo, ma nella riorganizzazione della propria vita. Forse abbiamo perso il lavoro, forse stiamo attraversando una situazione familiare difficile, forse abbiamo fatto il passo piu' lungo della gamba o chissa' cos'altro. In tutti i casi, bisogna provare a "prendere il toro per le corna" e cercare di affrontare e risolvere il problema principale che non ci consente di pagare il mutuo. Come ultima soluzione, dobbiamo valutare l'ipotesi di vendere la casa se proprio ci rendiamo conto di non poter pagare il mutuo e trovare una soluzione meno onerosa per la propria sistemazione (una casa piu' piccola o in affitto). Se ci troviamo in una situazione di estrema difficolta' a pagare le rate del mutuo (magari abbiamo gia' pagato qualche rata in ritardo) la "soluzione-tampone" migliore sarebbe quella di poter sospendere il pagamento delle rate del mutuo in modo da consentirci di avere il tempo necessario per riorganizzare la propria vita. Questa ipotesi e' stata contemplata dalla Finanziaria 2008: e' gia' legge dello stato. E' previsto che si possa sospendere fino a 18 mesi il pagamento delle rate dei mutui per l'abitazione principale. Purtroppo il Governo non ha ancora emanato i provvedimenti attuativi e quindi, sebbene la legge sia in vigore, non si puo' applicare!

In assenza di questa soluzione, e' evidente che l'adesione alla proposta di rinegoziazione derivante dalla convenzione Governo-ABI rappresenta una "mini-soluzione-tampone".

Si tratta dell'unico caso in cui consigliamo di aderire alla rinegoziazione-di-stato, per la semplice ragione che chi si trova in estrema difficolta' a pagare le rate del mutuo (ad oggi) non ha altre soluzioni. In tutti gli altri casi, cioe' quando ci sono margini di manovra, e' opportuno fare delle valutazioni specifiche, torniamo quindi alla capacita' di auto-valutare la propria situazione specifica. Per negoziare con le banche e' necessario, prima di tutto, conoscere la propria forza.

Il costo del mutuo dipende essenzialmente da due fattori:

1- il proprio **merito creditizio**, chiamato anche "*credit scoring*";

2 - l'interesse che ha la banca nel concedere mutui in uno specifico momento. Di solito, non possiamo sapere nulla sul secondo punto, l'unico modo e' quello di girare per banche e farsi fare piu' proposte. E' importante invece, avere degli elementi per valutare il proprio merito creditizio.

A grandissime linee, il *credit scoring* e' calcolato in base ai seguenti elementi:

1 - reddito complessivo;

2 - numero componenti della famiglia e le spese collegate;

3 - eventuale terzo fideiussore;

4 - se dipendente, tipo di contratto di lavoro (a tempo determinato o indeterminato);

5 - quanto e' stato pagato l'immobile, quanto e' stato dichiarato in atto e quanto vale oggi;

6 - se ci sono altri finanziamenti in corso e di che importo;

7 - se si e' sempre stati regolari nei pagamenti.

Questi elementi servono a valutare, in sostanza, se il cliente e' (e con quale probabilita' lo sara' in futuro) in grado di pagare le rate previste del mutuo ed eventualmente quali altre garanzie la banca potra' attivare. Per avere un eccellente merito creditizio, un cliente dovrebbe avere - idealmente - un reddito stabile nel tempo di un importo tale da avere un rapporto rata/reddito intorno ad un terzo. Ad esempio, se si ha un rata di 1.000 euro si dovrebbe avere un reddito di 3000 euro. E' chiaro che il finanziamento dovrebbe essere al massimo pari all'80% del valore dell'immobile (sono ammessi finanziamenti che vanno oltre questi limiti, ma seguendo una serie di direttive imposte dalla Banca d'Italia). Se nell'atto del primo mutuo, come troppo spesso accade, si e' utilizzato un valore di perizia troppo elevato, questo potrebbe costituire un ostacolo ad una surroga.

Infine, e' molto importante essere **sempre stati regolari nei pagamenti**. Se abbiamo saltato qualche rata, e' piuttosto difficile sperare di ottenere da una nuova banca condizioni migliori rispetto al mutuo attuale.

Uno strumento on-line che puo' fornire qualche elemento di riflessione utile sul proprio merito creditizio e' "Monitorata" (<http://www.monitorata.it>), un questionario on-line che sulla base delle risposte che si danno riguardo ai propri redditi e alle proprie spese fornisce delle risposte che permettono di stimare la capacita' di sopportare una determinata rata.

In sintesi, quindi, da una valutazione della propria situazione il mutuatario deve capire se - ed in che misura - puo' essere un cliente "appetibile" per le banche. Se ci si rende conto di non essere in questa felice situazione e' possibile che non valga la pena tentare di cambiare mutuo, a meno che non lo si faccia perche' si desidera abbassare la rata (pur sapendo che questo aumentera' i costi complessivi del mutuo) o per eliminare i rischi connessi a possibili, ulteriori aumenti dei tassi.

Capitale, durata, tasso

Valutata la propria situazione specifica, e' necessario iniziare a valutare il mutuo che si desidererebbe cambiare. Semplificando molto, i tre dati principali da conoscere sono: - il debito residuo;- la durata residua;

- il tasso del proprio mutuo, in particolare lo "**spread**" applicato al parametro di riferimento (generalmente euribor a 1 mese, 3 mesi e 6 mesi).

Probabilmente ancora non tutti sanno cosa e' lo "spread", quindi puo' essere utile fare un piccolo ripasso.

Nei mutui a tasso variabile il tasso cambia al variare del "parametro di riferimento". Al parametro di riferimento, la banca aggiunge una percentuale, chiamata appunto spread (dall'inglese: ampiezza, distesa) che altro non e' se non il guadagno della banca. Il concetto e' molto semplice: la banca "compra" il denaro al tasso di riferimento (Euribor) e lo rivende al cliente con un ricarico (lo spread). La stessa cosa accade anche nel caso del tasso fisso, qui cambia il parametro di riferimento che e' l'Eurirs di periodo (15, 20, 25, 30 anni) al quale va aggiunto sempre lo spread.

E' evidente, quindi, che per ridurre i costi del mutuo (e non soltanto la rata) e' **necessario ridurre lo spread**. La concorrenza nel settore dei mutui che si e' sviluppata in questi anni ha fatto si' che il ricarico medio delle banche nel settore sia tendenzialmente diminuito. Lo spread al quale si puo' "aspirare" dipende dal proprio merito di credito. Ovviamente le banche offrono un spread piu' basso ai soggetti che hanno un miglior *credit scoring*. Scendendo nel pratico, se anni fa le banche applicavano spread anche del 2% o superiori, oggi, uno spread del 2% sarebbe considerato improponibile. Un soggetto con un eccellente *credit scoring* puo' aspirare anche ad uno spread dello 0,6% se in quel momento, la politica commerciale della banca e' orientata verso il raggiungimento di certi budget. Naturalmente e' difficile che un cliente abbia un merito di credito eccellente. Con un merito di credito "medio" si puo' aspirare ad uno spread intorno all'1%. Cio' dipende anche dalla capacita' contrattuale della persona.

Ovviamente, come tutti i prodotti, il costo del mutuo dipende anche dalla rete di distribuzione. Promotori, mediatori creditizi, sportelli bancari hanno tutti un costo che incide nella determinazione dello spread (anche in maniera consistente). E' per questo che le

banche on-line, di solito, offrono condizioni migliori.

Ipotizziamo di poter ridurre lo spread dello 0,5%. Di quanto si riduce la rata? La risposta e' dipende dalla durata residua del mutuo e dal modo in cui e' calcolato il piano di ammortamento. Lasciamo perdere per il momento il problema del piano di ammortamento. E' una questione un po' tecnica ed abbiamo preparato un'appendice con la quale cerchiamo di approfondire gli effetti degli ammortamenti a tasso fisso nei mutui a tasso variabile. Vediamo gli effetti della durata residua di un mutuo a tasso variabile ed ammortamento alla francese "classico". Se mancano 10 anni la rata si puo' ridurre del 2,3% circa ed il risparmio complessivo e' modesto. Se mancano ancora 20 anni la rata si riduce leggermente di piu' (intorno al 4%) ma poiche' il risparmio e' protratto per il doppio degli anni, il costo complessivo del mutuo puo' scendere in maniera significativa (in termini assoluti dipende, ovviamente, dal debito residuo).

Se riusciamo ad abbassare lo spread dello 0,7% il risparmio della rata inizia a farsi apprezzabile: circa il 3% su 10 anni e circa il 5,5% su 20 anni di durata residua (per una rata di 1.000 euro al mese, per 20 anni, si parla di circa 13.000 euro di interessi in meno).

Se abbiamo bisogno di una riduzione significativa della rata (superiore al 10%) e' necessario agire (quando possibile) sull'allungamento della durata residua del mutuo. In questo modo, sia chiaro, non diminuiremo il costo del mutuo, lo renderemo solo piu' sopportabile. Con un buon abbassamento dello spread (intorno allo 0,7%) ed una riduzione della rata inferiore al 10% (grazie anche all'allungamento), il costo complessivo del mutuo rimane pressoché invariato.

Ovviamente si tratta di calcoli approssimativi che hanno lo scopo di far valutare l'ordine di grandezza delle cifre in gioco. I calcoli esatti vanno fatti in relazione al caso specifico.

Come si puo' vedere, non stiamo parlando di riduzioni enormi delle rate e dei costi dei mutui.

Per questa ragione, gli eventuali costi connessi alla sostituzione del mutuo vanno valutati con molta attenzione perche' potrebbero inficiare la convenienza complessiva dell'intera operazione, specialmente se il capitale residuo non e' molto elevato (diciamo inferiore a 100.000 euro).

Le tre opzioni nel libero mercato: rinegoziazione, surroga, sostituzione

La strada maestra da perseguire per ridurre la rata del mutuo e/o ridurre il costo del mutuo e' quella del libero mercato, vediamo quali sono queste strade:

1) RINEGOZIAZIONE

La rinegoziazione consiste in un atto unilaterale della banca (di solito su sollecitazione o richiesta del cliente), attraverso il quale si possono modificare i seguenti elementi:

- Lo spread applicato;
- il tipo di tasso da variabile a fisso o viceversa;
- la durata del mutuo
- il parametro di indicizzazione (molto difficilmente)
- spese incasso rata

La rinegoziazione non produce "novazione" del contratto, e' solitamente gratuita, non comporta perdita di benefici fiscali e potenzialmente puo' interessare tutte le tipologie di mutuo.

Sostanzialmente, la rinegoziazione deve essere il primo tentativo da esperire se di desidera cambiare il mutuo. Si consiglia in primo luogo di fare un sondaggio presso due o tre banche richiedendo un preventivo per una surroga del proprio mutuo. Successivamente si informa la propria banca del desiderio di cambiar mutuo richiedendo una proposta di rinegoziazione. Spesso, la proposta della propria banca e' peggiore rispetto alle altre. E' strano, ma sembra che le banche preferiscano acquisire un nuovo cliente piuttosto che mantenerne uno.

2) SURROGA La surrogazione (o portabilita'). L'espressione portabilita'esprime il concetto secondo il quale chi ha contratto un mutuo con una banca puo' trasferire il suo debito ad un'altra banca, presumibilmente perche' gli concede condizioni migliori. In termini giuridici la portabilita' si realizza attraverso l'istituto della surrogazione di cui all'art. [1202](#) del Codice Civile (surrogazione per volonta' del debitore) che disciplina appunto il subentro della nuova banca

nella garanzia ipotecaria già iscritta a favore dell'originario creditore.

L'istituto della surrogazione per volontà del creditore già esisteva nel Codice Civile prima dell'intervento del *decreto Bersani bis* (*); la novità del provvedimento normativo sta nel fatto che ora non è più legittimo che la Banca precluda al debitore l'esercizio di questa facoltà, impedendo o rendendo oneroso l'esercizio della surrogazione, infatti *"e' nullo ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione"*.

Con la surrogazione si possono cambiare tutti i parametri del mutuo (tasso, piano di ammortamento), ma non si può variare il debito residuo.

Costi: per la surrogazione le banche, solitamente, richiedono l'atto scritto e la perizia di stima dell'immobile. Solitamente il costo dell'atto viene rimborsato dalla banca, difficilmente viene rimborsata la perizia (che di solito costa intorno ai 150 euro). Naturalmente il rimborso dei costi dipende dalla volontà della banca. Attenzione: più costi rimborsa la banca, più alto è lo spread che propone.

Aspetti Fiscali: La surrogazione non determina la perdita dei benefici fiscali e può interessare tutti i tipi di mutuo il cui valore sia massimo pari all'80% del valore dell'immobile. Alcune banche arrivano anche al 90% ma attenzione ad altri costi nascosti. **La surrogazione non produce novazione del contratto.** Nella maggioranza dei casi, la surrogazione è la migliore soluzione per cambiare mutuo se lo scopo principale è quello di diminuire i costi del mutuo.

3) SOSTITUZIONE

La sostituzione del mutuo consiste nella estinzione del vecchio mutuo e nella contestuale accensione di un nuovo mutuo.

Costi: questa operazione produce novazione del contratto con tutte le problematiche che ne conseguono in termini di costo. Perché fare una sostituzione quando si può fare la surroga? La sostituzione ha senso solo se la banca che ci propone il nuovo mutuo (a condizioni che giudichiamo molto convenienti) non vuole fare la surrogazione (ricordiamo che la vecchia banca non può opporsi, ma nessuno obbliga la nuova banca a fare la surrogazione) oppure se nel cambiare mutuo abbiamo contestualmente bisogno di nuova liquidità (per ristrutturazioni o altro).

L'estinzione anticipata determina le seguenti spese:

- il pagamento della penale di estinzione anticipata, dove prevista, e comunque nei limiti dell'accordo ABI-Associazioni consumatori del 2 maggio 2007;
- La necessità dell'estinzione ipotecaria ad opera del notaio (se la nuova banca esige la quietanza contestuale all'atto);
- nuovo atto di mutuo;
- nuovo atto di iscrizione ipotecaria;
- imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo erogato
- perizia di stima

Questi costi possono essere a carico della banca qualora si faccia la così detta "rottamazione" (la banca si accolla tutti i costi, di solito tranne la perizia).

Condizioni per la rottamazione è la coincidenza dell'importo finanziato dalla nuova banca con l'importo del debito residuo.

Aspetti fiscali: non si perdono i benefici fiscali neanche in questo caso, a tal proposito si può consultare la "Risoluzione Agenzia Entrate n. 328 del 14.11.2007".

Rinegoziazione di Stato

La caratteristica comune ai tre strumenti che abbiamo sopra analizzato è quella di essere volontaria.

Le parti (cliente e banca) scelgono di fare l'operazione se la ritengono conveniente. Le nuove norme sulla concorrenza nel mercato dei mutui hanno ridotto gli ostacoli che consentono di scegliere una nuova banca, ma la nuova banca, ovviamente, deve avere convenienza ad erogare il mutuo.

Nel caso della rinegoziazione-di-stato, tutte le banche che aderiscono sono obbligate a eseguire la rinegoziazione per i clienti che lo richiedono **perfino se questi sono cattivi pagatori**.

Non c'è quindi contrattazione alcuna.

Ma vediamo il funzionamento in dettaglio. L'accordo in oggetto prevede la possibilità per chiunque abbia sottoscritto un mutuo a tasso variabile (finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale anteriormente al 29 Maggio 2008) di chiedere alla banca di fissare la rata del mutuo al valore medio che questa aveva nel corso del 2006, per tutta la durata residua del mutuo. La differenza fra la vecchia e la nuova rata viene pagata attraverso un nuovo finanziamento accessorio che prevede un tasso fisso pari all'irs a 10 anni + uno spread variabile fino ad un massimo di uno 0,5% (ad oggi, circa il 5,5%).

L'operazione produce sicuramente una riduzione della rata in termini finanziari (cioè tiro fuori meno soldi) ma da un punto di vista economico (costo totale per interessi) costituisce un aggravio di costi!

La misura dell'aumento degli interessi complessivi dipende dall'andamento futuro dei tassi d'interessi. Supponendo che il tasso di riferimento rimanga invariato fino alla scadenza avrò sicuramente i seguenti effetti:

- Aumento del costo totale del mutuo per interessi;
- Aumento della durata del mutuo.

Facciamo un esempio pratico e ipotizziamo 2 scenari circa l'andamento futuro dei tassi. Supponiamo di avere un mutuo a tasso variabile indicizzato all'Euribor 6 mesi + 1,7 % con debito residuo pari a 100.000 euro e durata residua pari a 20 anni. Supponiamo che la rata attuale sia pari a 750 euro e che la rata media del 2006 fosse pari a 650 euro.

Si potranno verificare i seguenti scenari :

A) Se ipotizziamo che i tassi di interesse non varieranno fino a scadenza il mio debito aumenterà di 100 euro al mese per 20 anni, cioè di 24000 che io andrò a rimborsare con interessi (irs 10 anni + 0,5%) **allungando la durata del mutuo di circa sei anni per un costo aggiuntivo complessivo di circa 27.000 euro!**

B) Se ipotizziamo che i tassi di interesse tornino al livello del 2006 molto rapidamente (nel giro di un anno) e restino così fino a scadenza, la mia rata andrà a circa 650 euro al mese. Il debito aggiuntivo sarà di circa 600 euro da rimborsare con interessi (al tasso irs 10 anni + 0,5%) allungando il mutuo di pochissime rate.

Naturalmente, questi due scenari sono solo esempi, abbastanza estremi, di quello che potrà verificarsi. Probabilmente la verità starà nel mezzo.

È importante ribadire che con questa rinegoziazione non si sta portando il mutuo da tasso variabile a tasso fisso (come qualcuno ha detto), bensì da tasso e rata variabile a **tasso variabile e rata fissa**. Coloro che fossero molto preoccupati di un ulteriore aumento dei tassi (non ci azzardiamo minimamente a fare alcuna previsione) devono sapere che in uno scenario di aumento dei tassi non solo non sarebbero protetti da questa rinegoziazione, ma subirebbero in maniera aggravata il danno perché il finanziamento accessorio sarebbe sempre più ampio e pagherebbero interessi su interessi.

Qualcuno ha sostenuto che se i tassi scendessero rapidamente e rimanessero bassi con questa rinegoziazione non si pagherebbe alcun costo. Falso! Affinché non si paghi alcun costo si dovrebbe realizzare l'ipotesi (assurda) che i tassi ritornino **immediatamente** (cioè già dalla prima rata) al livello del 2006. In questo modo il finanziamento accessorio non si accenderebbe mai. Ciò è evidentemente impossibile (perché non si può ipotizzare una diminuzione di diversi punti percentuali dei tassi in poche settimane). Nel momento in cui si accede al finanziamento (anche per poche rate) si dovranno pagare degli interessi aggiuntivi. Magari, in uno scenario di rapida discesa dei tassi a livelli molto bassi (anche più bassi di quelli del 2006) si potrebbe verificare l'ipotesi che il finanziamento accessorio venga rimborsato prima della scadenza originaria del mutuo e che quindi la durata del mutuo non si allunghi. Anche in questa ipotesi (estremamente favorevole) il totale degli interessi pagati sarebbe comunque maggiore rispetto al contratto originario.

Considerate le caratteristiche di questa rinegoziazione-di-stato, ribadiamo che questa ipotesi è **da prendere in considerazione solo ed esclusivamente da coloro che si trovano in gravi difficoltà economiche ed hanno un estremo bisogno di abbassare la rata**, pur sapendo che

in tal modo aumenteranno i costi complessivi del mutuo.

Fonte normativa: D.l. 93/2008 art.3 e Convenzione Ministero Economia-ABI del 19/6/08

Assicurazioni collegate ai mutui

Insieme alla stipula del mutuo vengono sottoscritte delle polizze assicurative. Recentemente, il presidente dell'Isvap (Istituto di Vigilanza delle Assicurazioni Private) Giancarlo Giannini, ha evidenziato il problema dei costi delle polizze in caso di surrogazione del mutuo. Secondo Giannini, la portabilità dei mutui immobiliari rischia di essere frenata dalla rigidità dei costi e delle pratiche di risoluzione dei contratti assicurativi che accompagnano i prestiti. Infatti, tanti hanno incontrato non pochi problemi a sciogliere i vincoli della polizza legata al mutuo.

"La portabilità dei mutui - ha avvertito Giannini- non può essere vanificata dalla rigidità del settore assicurativo e da accordi compagnie-banche troppo onerosi per il cliente".

In realtà riteniamo che spesso il problema è affrontato nel modo non corretto e che possa essere aggirato. Ciò significa non richiedere il rimborso dei premi, ma semplicemente di modificare il vincolo del beneficio di queste polizze in favore della nuova banca.

Prima di prendere una decisione in merito va valutata la situazione particolare, il tipo di polizze collegate e la loro funzione. Ne esistono di vari tipi e bisogna capire di quali polizze si tratta, di come sono state inserite, come vengono pagate ecc. La principale polizza collegata all'erogazione dei mutui, che è anche obbligatoria per legge, è quella incendio e scoppio che può essere sottoscritta dal mutuatario con qualsiasi banca o assicurazione, non necessariamente con la banca mutuante, ed ha lo scopo di coprire l'eventuale distruzione totale o parziale dell'immobile dovuta ad incendio e/o scoppio appunto. Poi c'è la polizza TCM (temporanea caso morte) che non è obbligatoria e copre l'intero valore del mutuo in caso di premorienza dell'unico mutuatario o del 50% in caso di mutuo cointestato. Un terzo tipo di polizza è quella che copre dal rischio della perdita del lavoro garantendo comunque il pagamento di un certo numero di rate a seconda dei casi e per più periodi nell'arco di un certo tempo. Esistono poi altri tipi di polizza che le banche sottoscrivono con primarie compagnie di assicurazione quando erogano finanziamenti superiori all'80%.

Molto spesso i premi di queste polizze vengono pagati in un'unica soluzione all'erogazione del mutuo. È abbastanza ovvio che le banche facciano ostruzionismo al rimborso di questi premi. La cosa più semplice per risolvere il problema, quando si sceglie una nuova banca per il vecchio mutuo, è quella di richiedere il vincolo del beneficio di queste polizze in favore della nuova banca, quando ciò è necessario. Perché eliminare una polizza che si è già pagata per poi – magari – sottoscriverne un'altra con la nuova banca quando è possibile semplicemente modificare il beneficiario?

Valutazione dell'opportunità di cambiare il mutuo: facciamo quattro conti

Troppo spesso le informazioni sui mutui vengono fornite da persone che hanno interessi in conflitto con quelli del mutuatario (interesse a vendere un mutuo oppure interesse a tenere il cliente). Gli stessi mezzi d'informazione, anche involontariamente, tendono a riportare le informazioni che ricevono dagli intermediari finanziari alimentando ulteriore confusione. Tutta questa premessa per dire che, spesso, quando ci si mette a fare quattro conti sul proprio caso specifico, ci si accorge che i reali vantaggi nel cambiar mutuo ci sono, **ma sono inferiori** alle aspettative che sono state alimentate dai media.

Ciò non significa che non valga la pena fare i conti, suggeriamo semplicemente di non farsi illusioni. Su internet esistono varie calcolatrici on-line che consentono di fare i calcoli.

Fra quelle che abbiamo visto, troviamo che quella pubblicata sul sito del Sole 24 ore (che poi è quella fatta dalla società MutuiOnline S.p.A.) sia la più semplice ed immediata:

http://mutuionline.24oreborsaonline.ilssole24ore.com/guidastrumenti/calcolatori/rinegoziazione_surroga_in.asp

Questa calcolatrice confronta l'esito della rinegoziazione-di-stato ipotizzando che il tasso Euribor rimanga costante (al tasso attuale oppure ad un altro tasso da inserire a propria scelta).

Attenzione perché la voce "Rata mensile 2008" può essere fuorviante (in ragione del piano di ammortamento del mutuo, si può consultare l'appendice per maggiori informazioni), il dato

importante da valutare sono gli interessi totali che si paga e la rata media mensile.

Facendo i calcoli si puo' vedere come in tutti i casi l'ipotesi di surrogazione del mutuo sia vantaggiosa rispetto alla rinegoziazione ABI/Governo.

Utilizzando la calcolatrice sopra indicata (o altra calcolatrice che si trova on-line) si puo' verificare se il risparmio atteso da una eventuale sostituzione del mutuo possa essere nell'ordine di poche migliaia di euro oppure nell'ordine di qualche decina di migliaia di euro.

Assistenza di un libero professionista indipendente

Qui bisogna fare una scelta. Se si ritiene di essere nelle condizioni di ottenere un notevole risparmio (almeno superiore a 10.000 euro) dal cambiamento delle condizioni del proprio mutuo o dal cambiamento del mutuo stesso, puo' aver senso affidarsi ad un libero professionista indipendente poiche' la parcella a lui dovuta, con buone probabilita', sara' compensata dal maggior risparmio e dalla maggior efficacia della trattativa con la banca.

Il libero professionista affianca il cliente per aiutarlo a scegliere l'alternativa migliore per lui, sia dal punto di vista economico che finanziario. Il suo obiettivo e' quello di dare un servizio al cliente ed agisce in assenza di conflitto di interessi. E' remunerato dal cliente.

Il mediatore creditizio, il promotore finanziario, il dipendente bancario, fanno la stessa cosa, ma il loro obiettivo e' quello di vendere il mutuo. Agiscono in conflitto di interessi, poiche' percependo una provvigione dalla banca avranno interesse a mediare fra il vantaggio del cliente, il loro e quello della banca.

In buona sostanza se la banca dovra' pagare una provvigione al mediatore, al promotore o un incentivo ai dipendenti applichera' uno spread maggiore.

Pensate, uno 0,2% in piu' su un mutuo di 100.000 euro a 30 anni corrisponde ad un maggior onere per il cliente di circa 5.000 euro.

Perche' la rata e' cresciuta cosi' tanto?

Le rate del mutuo vengono calcolate secondo un piano di ammortamento detto "alla francese". Con questo tipo di ammortamento, se il tasso e' costante, la rata e' fissa. Ogni rata include una quota di rimborso del capitale ed una quota di interessi. Man mano che si rimborsa il capitale gli interessi (ovviamente) diminuiscono poiche' sono riferiti ad un capitale minore.

Ad esempio, ipotizziamo un mutuo di 100.000 euro al tasso del 4% per 20 anni con rata annuale. La rata sarebbe di 7.358,15 euro, di cui 3.358 di capitale ed il resto di interessi. Quando il mutuo e' a tasso fisso, si puo' anche ignorare il funzionamento dell'ammortamento alla francese. Per i mutui a tasso variabile, invece, il modo con il quale si calcola l'ammortamento puo' incidere (ed anche parecchio) sull'importo della rata in un dato momento del mutuo.

Vediamo perche' (cercando di essere meno tecnici possibile, a costo di non essere estremamente rigorosi).

Di regola si dovrebbe utilizzare il piano di ammortamento alla francese ricalcolando la rata ad ogni scadenza. In realta', e' sempre piu' frequente l'utilizzo di una serie di varianti che producono degli effetti diversi a seconda dei casi. Questo e' dovuto alla necessita' delle banche di differenziare l'offerta e all'interesse a mostrare alcuni aspetti piuttosto che altri a seconda delle politiche di marketing.

Per esempio, alcune banche utilizzano l'ammortamento alla francese **bloccando le quote capitale in base al piano di ammortamento calcolato al momento del rogito**. Questo puo' produrre i seguenti effetti:

A) se al momento del rogito i tassi sono bassi, la quota capitale che si rimborsa con le prime rate e' maggiore, di conseguenza, se i tassi aumentano le rate aumentano di piu' di un mutuo normale (maggior onere finanziario), mentre il costo dipende da come si evolveranno in futuro i tassi;

B) se al momento del rogito i tassi sono alti, la quota capitale che si rimborsa con le prime rate e' minore, di conseguenza, se i tassi aumentano, le rate aumentano in misura minore rispetto ad un mutuo normale; il costo, dipende da come si evolveranno in futuro i tassi.

In sostanza, in un mutuo a tasso variabile in cui le quote capitali sono fissate al rogito, il ritmo con cui si rimborsera' il capitale e' stabilito al momento del rogito e non cambia piu', mentre il costo per interessi dipendera' dalla dinamica dei tassi.

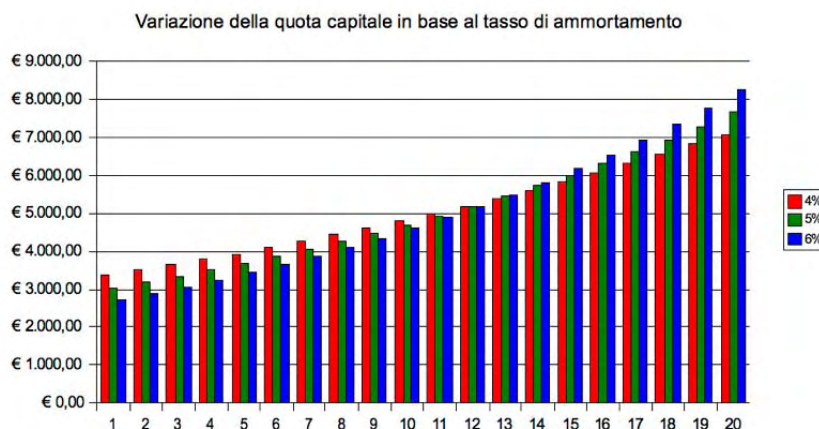
In linea di principio e' piu' penalizzante un mutuo che nei primi anni mi fa rimborsare meno capitale (caso A), ma se nei primi anni aumentano molto i tassi la rata potrebbe diventare eccessivamente pesante.

Il concetto chiave da capire, quindi, e' che con un mutuo a tasso variabile, predeterminare il piano di ammortamento del capitale all'atto del rogito puo' avere come effetto un innalzamento delle prime rate molto piu' sostanzioso di quello che avremmo avuto con un piano di ammortamento libero. Cio' accade perche' nelle prime rate si paga piu' capitale.

Chi non ha troppa familiarita' con i numeri puo' interrompere anche qui la lettura di questa appendice, chi vuole approfondire puo' proseguire la lettura e cercare di capire insieme a noi come funziona questo ammortamento a quote capitali predeterminate al rogito in mutui a tasso variabile.

Come abbiamo visto, a parita' di durata, la quota di capitale rimborsata in un mutuo con ammortamento alla francese, varia in base al tasso con il quale si e' calcolato il piano di ammortamento.

Il seguente grafico mostra la quota capitale di un mutuo di 100 mila euro, rata annuale, durata venti anni.



Come si puo' vedere nei primi anni, il mutuo con ammortamento al tasso del 4% ha rate con quote capitali piu' alte nei primi anni e piu' basse negli ultimi.

Se il mutuo e' a tasso variabile la soluzione piu' logica sarebbe quella di ri-calcolare il piano di ammortamento ogni volta che si calcola la rata in base al debito residuo ed al tasso corrente.

Spesso accade che i mutui a tasso variabile abbiano il piano di ammortamento delle quote di capitali fissato all'atto del rogito.

Cio' significa che se si e' stipulato un mutuo a tasso variabile quando i tassi erano molto bassi, le quote capitale tendono ad essere piu' alte all'inizio e piu' basse alla fine (non in assoluto, ma rispetto ad un mutuo con un tasso piu' alto). Cosa c'entra tutto questo con l'innalzamento della rata? E' presto detto!

Immaginiamo di stipulare un mutuo a tasso variabile con un piano di ammortamento al 4%, quindi una quota di capitale di 3.358 euro e spiccioli. Ipotizziamo che al momento del calcolo della prima rata vi sia un innalzamento del tasso di riferimento dell' 1%, ne consegue che la prima rata verra' calcolata con un tasso di interesse non al 4% ma al 5%. Gli interessi del 5% per un capitale di 100.000 euro sono pari a 5.000 euro.

Cio' significa che la rata complessiva del primo anno sara' di 8.358 euro. Se la rata fosse stata ricalcolata con lo stesso tasso, sia per la quota capitale che per la quota interessi, l'importo della stessa sarebbe stato pari ad euro 8.024, ben 334 euro in meno.

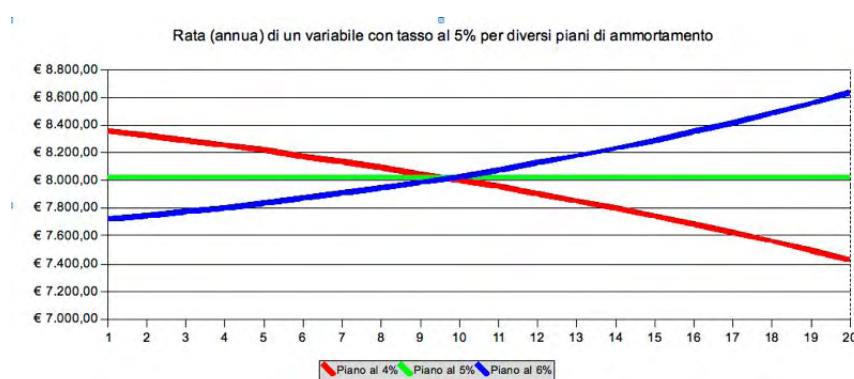
Casa sarebbe successo se fosse accaduto l'inverso?

Se il piano di ammortamento fosse stato calcolato con un tasso del 6%, la quota capitale della prima rata sarebbe stata 2.718 euro. Quindi la rata complessiva sarebbe stata di 7.718 euro (stiamo ipotizzando che il tasso di interesse sia sceso al 5 %, quindi alla quota capitale sommiamo 5.000 euro di interessi).

In questo secondo caso la rata di 7.718 euro e' minore di 8024.

In sostanza quindi si ricava la seguente regola, in un mutuo a quote capitali predeterminate al rogito, un aumento del tasso induce un maggior aumento della rata rispetto ad un mutuo a tasso variabile con ricalcolo periodico (sia della quota capitale che della quota interessi); viceversa, una riduzione del tasso di interesse induce una maggiore diminuzione.

Ovviamente questo vale fino alla meta' della durata del mutuo, poi i rapporti si invertono. Infatti dalla seconda meta' del mutuo un aumento del tasso di interesse indurra' un minor aumento dell'importo della rata rispetto ad un mutuo con ricalcolo periodico delle rate e viceversa.



Le tre linee rappresentano il valore di una rata annua, con interessi sempre del 5%, per un importo di 100.000 euro, ma i cui piani di ammortamento sono stati calcolato con tre tassi diversi. Nel caso della linea rossa il tasso del piano di ammortamento e' del 4% (quindi inferiore al tasso di interessi). Nel caso della linea verde e' del 5% (identico al tasso di interessi) e nel caso della linea blu e' del 6% (superiore). Come si puo' notare, **a parita' di tasso di interesse della rata**, nella prima meta' di durata del mutuo, la rata e' superiore se il tasso del piano di ammortamento e' inferiore e' viceversa. Avete ragione, sembra un rompicapo! Tornate sul grafico e capirete subito. Nei primi anni, la linea rossa e' piu' alta della verde, vero? Vuol dire che a parita' di tasso di interesse (5%), cio' che ci penalizza e' il tasso del piano di ammortamento (calcolato al 4% nel caso della linea rossa). Nella seconda meta' del mutuo la situazione si inverte, vero? Questo perche' all'inizio le rate contenevano piu' capitale, poi la situazione si e' invertita. Nel complesso, fra l'altro avremo qualche euro di interessi in meno rispetto al piano di ammortamento con pari tasso (per al precisione circa 1.530,80 euro in meno). Come si dice? Non tutto il male... Adesso fate mente locale, vi facciamo una domanda facile facile. Com'era il tasso di interesse quando avete stipulato il mutuo a tasso variabile? Piu' alto o piu' basso di quello attuale? Temo di conoscere la risposta (altrimenti non sareste a leggere queste noiosissime cose). Ecco spiegato perche' la rata del vostro mutuo e' cresciuta **"cosi' tanto"**!

Oltre agli interessi piu' alti, pagate una quota di capitale piu' alta di quella che avreste pagato se il piano di ammortamento fosse stato fatto allo stesso tasso con il quale si pagano gli interessi. Questo accade perche' siete ancora nella prima meta' del mutuo. Se invece vi trovaste nella seconda meta' della durata del mutuo, la situazione sarebbe inversa poiche' avreste gia' pagato piu' capitale.

Fino a qui ci sono le cattive notizie. Ecco una buona notizia: **se sostituite il mutuo potete variare il piano di ammortamento**. Questo implichera' (a prescindere dalla diminuzione dello spread e quindi del tasso) una diminuzione della rata perche' la quota capitale sara' inferiore.

Link utili

-Scheda pratica sul decreto Bersani Bis con le penali massime stabilite dall'accordo ABI-CNCU del Maggio 2007 per le estinzioni anticipate:

http://www.aduc.it/dyn/sosonline/schedapratica/sche_mostra.php?Scheda=170308

-Testo della convenzione tra Ministero dell'economia e ABI del 19/6/08 inerente la rinegoziazione dei mutui prevista dal d.l.93/08:

http://www.aduc.it/dyn/documenti/allegati/Rinegoz_Convenzione_MefABI_24_6_2008.pdf

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**

