

NON MANCANO
I DUBBI
SULLE NORME
DA APPROVARE,
ANCHE SE LA LORO
ENTRATA
IN VIGORE
È PROBABILE

GARANZIE E SUPERCONDOMINIO, NUOVE REGOLE SUL MATTONI PREVISTE ENTRO IL 2005

Fideiussioni e nuovo condominio sono i temi messi a fuoco nel 2004 e (pur se alcuni dubbi ancora vi sono sulle garanzie di acquisto) destinati a diventare esecutivi a breve, comunque entro il 2005.

Le fideiussioni - La legge delega (210 del 2004) prevede il ricorso a decreti legislativi per attuare la disciplina che modifica sensibilmente i contenuti di contratti di acquisto e capitolati di costruzione. La questione è ancora controversa non tanto sul tema generale, piuttosto su come ordinare una materia già risolta in altri Paesi europei e affrontata in Italia con complicazioni di ancora difficile soluzione (le garanzie aggiuntive sulla qualità delle costruzioni, ad esempio). La non ancora bene precisata disciplina potrebbe essere portata in porto attraverso step, tramite decreti. Riteniamo che, viste le difficoltà di ricorrere ad un testo omogeneo, si interverrà anche con un disegno di legge sulla riforma dei fallimenti, mentre sarebbe allo studio una limitazione sulla possibilità di revocare i rogiti di acquisto sulle prime case. Resta ancora aperta una procedura estrema, che prevede la prelazione sull'acquisto in caso di vendita all'incanto da parte di cittadini truffati. Sul tema delle fideiussioni, comunque, appa-



Nel 2005 dovrebbe prendere corpo la riforma di molte regole legate all'amministrazione condominiale

iono evidenti molte difficoltà, a partire anche da rapporto e regole che le imprese potrebbero o dovrebbero instaurare con le compagnie di assicurazione.

Il nuovo condominio - Il riordino della materia è atteso da tempo, inseguito quasi come un oracolo dal quale si attendono risposte più che concrete in termini di chiarezza. L'accelerazione è arrivata da quando si è deciso di trasferire il potere deliberante in sede di Commissione. A breve il testo, di cui riassumeremo i punti più importanti, sarà licenziato dalla Com-

L'esame dei testi di riforma riguardanti le fideiussioni (forse da introdurre con più gradualità, attraverso decreti legislativi) e le nuove regole del condominio sono stati "abbozzati" nel corso del 2004 e dovrebbero essere perfezionati entro l'anno

CONDOMINIO:
IL RIORDINO
È ATTESO DA
TEMPO,
IN SEGUITO ALLA
NECESSITA' DI AVERE
UN QUADRO
PIU' CHIARO

missione di Palazzo Madama per poi essere trasferita alla Camera. Entro i primi sei mesi del 2005 la normativa dovrebbe giungere all'approdo. Sono molteplici i punti chiave della riforma, a partire dal supercondominio, trattamento con il quale viene riconosciuta un'entità a parte per i complessi immobiliari. I proprietari, quindi, saranno chiamati a nominare uno speciale rappresentante con ampi poteri sulle parti comuni a più condomini. I capitoli della riforma sono altri quattro a partire dalle responsabilità dell'amministratore chiamato, nel caso di cessazione dall'incarico,

a presentare subito la documentazione relativa al condominio. Aumentano i motivi di revoca per "giusta causa", mentre l'amministratore tollerante nei confronti di un condomino moroso potrà essere chiamato in proprio a rispondere dei debiti accumulati. Anche il ruolo dell'inquilino viene maggiormente responsabilizzato, in particolare nel mancato pagamento dei fornitori. Questi ultimi non potranno rivalersi indifferentemente su qualunque condomino, ma - in primis - su chi non ha pagato le quote. Per quanto riguarda le infrastrutture verranno meglio identificate le parti comuni,

da considerare tali per tipologia, salvo diversa destinazione d'uso da decidere in assemblea. Infine, per attuare lavori relativi a nuovi parcheggi, sicurezza impianti, eliminazione delle barriere architettoniche e molte altre opere ci vorrà una maggioranza pari a 500 millesimi. Ma non è tutto. Il testo oggi all'esame prevede che vengano sensibilmente ridotti i casi di "assemblea nulla". Di fatto, le assemblee saranno solo annullabili, fermo restando la nullità di assemblee che abbiano preso decisioni contrarie all'ordine pubblico o prive dell'unanimità, quando richiesta.

BONTEMPI DEMOLIZIONI SPECIALI S.r.l.

TAGLIO CEMENTO ARMATO

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE NON DISTRUTTIVA SU STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO CON INPIEGO DI MACCHINE OPERANTI CON LAME DIAMANTATE AD ALTA TECNOLOGIA

Tagli eseguiti in assenza di polvere e di vibrazioni



CAMPO DI SPECIALIZZAZIONE

- TAGLIO E PERFORAZIONE DI CEMENTO ARMATO CON UTENSILI DIAMANTATI
- DEMOLIZIONE CONTROLLATA DI STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO
- TAGLIO DI PARETI, TRAVI, PILASTRI E PLINTI IN CEMENTO ARMATO
- TAGLIO DI MURATURE PER GIUNTI, APERTURE E PASSAGGI
- TAGLIO DI PAVIMENTI INDUSTRIALI PER ASPORTAZIONE BLOCCHI, ALLOGGIAMENTO MACCHINARI, POSA TUBAZIONI ANTINCENDIO E SCARICO
- CAROTAGGIO CON FORETTI DIAMANTATI SU SOLETTE E PARETI IN CEMENTO ARMATO PER PASSAGGI TECNICI

TECNICHE OPERATIVE ED ATTREZZATURE UTILIZZATE

- SEGHE A PARETE A DISCO DIAMANTATO
- SEGHE DA PAVIMENTO A DISCO DIAMANTATO
- SEGHE A FILO DIAMANTATO
- CAROTATRICI ELETTRICHE ED IDRAULICHE
- DIVARICATORI AD ESPANSIONE IDRAULICA
- PINZE IDRAULICHE MANUALI



Via Mas Cior, 14/16 - 25080 Raffa di Puegnago (BS)
Tel. 0365 554 254 - 0365 554 255 - fax 0365 554 252
www.bontempidemolizioni.it



Cantieri by Fmr

PROGRAMMA PER LA GESTIONE E L'ANALISI DEI COSTI E DEI RICAVI DI CANTIERE



- Giornale di cantiere
- Fotografie e disegni
- Analisi costi e ricavi
- Analisi fasi di lavoro
- Analisi avanzamento lavori
- Analisi presenze / assenze
- Analisi saldi per i.v.a.
- Report di Bilancio
- Inventario generale
- Scadenziario fornitori
- Gestione mano d'opera
- Gestione materiali e noleggi
- Gestione attrezzature
- Costi diretti e indiretti
- Centri di costo
- Conti economici
- Note di spesa e anticipi
- Squadre di lavoro
- Bolle e fatture > Clienti
- Bolle e fatture > Fornitori

Fmr Software Engineering
Via don Emilio Mazza nr. 20 - 24020 Gorle (bg)
tel. 035362930 - fax 0354124990 - info@fmrbg.com - www.fmrbg.com

IN DEROGA
ALLO STATUTO DEL
CONTRIBUENTE
I TERMINI
PER ACCERTAMENTI
DELL'ICI 2000
SONO PROROGATI
A TUTTO IL 2005

LE NUOVE REGOLE DEL CONDOMINIO

SUPERCONDOMINIO

- Viene riconosciuta un'entità a parte per i complessi immobiliari

AMMINISTRATORE

- **Obbligo, nel caso di cessazione dall'incarico, di presentare subito la documentazione relativa al condominio.**
- **Aumentano i motivi di revoca per "giusta causa"**
- **Meno tolleranza per i condomini morosi**

INQUILINO

- **I creditori non potranno rivalersi indifferentemente su qualunque condomino, ma, in primis, su chi non ha pagato le quote**

ASSEMBLEA

- **La riforma oggi all'esame prevede che vengano sensibilmente ridotti i casi di "assemblea nulla". Di fatto, le assemblee saranno solo annullabili, fermo restando la nullità di assemblee che abbiano preso decisioni contrarie all'ordine pubblico o prive dell'unanimità, quando richiesta**

RICLASSAMENTO E IMPOSTE, LE NOVITÀ SULLA CASA APPROVATE IN FINANZIARIA



Dall'aumento della tassa di registro al fondo per le case alle giovani coppie, dal ritocco dell'Ici attraverso la possibilità di riclassamento alla nuova stretta sugli affitti. La Finanziaria 2005 ha portato dal primo gennaio una serie di novità per i proprietari di casa (a dire il vero non tutte saranno gradite, poiché di natura onerosa). Molte delle norme dovranno essere attuate attraverso decreti applicativi, altre invece sono direttamen-

te già in vigore dal primo gennaio.

Imposta di registro - Ritocchi in vista anche per la tassa di concessione governativa, l'imposta di bollo, quella ipotecaria e catastale. I nuovi importi saranno stabiliti da un decreto del ministro dell'Economia.

Il riclassamento - I Comuni potranno chiedere la revisione dei classamenti (categoria e/o classe) dei fabbricati. Lo potranno fare per microzone comunali o per singole

unità immobiliari, qualora non siano dichiarati al Catasto o comunque il loro classamento "non sia più coerente" rispetto ad intervenute variazioni.

Ici sugli impianti - L'imposta comunale sugli immobili dovrà essere pagata anche per "gli elementi costitutivi degli edifici costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale, anche se non incorporati al suolo".

Accertamenti Ici - In deroga alle disposizioni dello Statuto del contribuente i termini per l'accertamento dell'Ici che scadevano il 31 dicembre 2004 sono prorogati fino alla fine del 2005, per le annualità di imposta 2000 e successive. Inutile sottolineare come tale deroga abbia suscitato polemiche da parte delle associazioni dei consumatori.

Superficie Tarsu - A partire dal primo gennaio la superficie di riferimento ai fini della tassa smaltimento rifiuti non può essere



I contribuenti dovranno prestare molta attenzione alle modifiche fiscali contenute in finanziaria

LE LOCAZIONI
SONO ESENTATE
DAL CONTROLLO
SE IL CONTRATTO
NON È INFERIORE
AL 10% DEL VALORE
CATASTALE
DELL'IMMOBILE

inferiore all'80% della superficie catastale.

Recupero edifici - Stanziati in tutto 5 milioni per il recupero di immobili e più complessivamente per incentivare l'insediamento nei Comuni montani con popolazione inferiore a 1.000 abitanti.

Dipendenti pubblici - In aumento gli alloggi da realizzare nell'ambito di programmi straordinari di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento al personale dipendente delle amministrazioni dello Stato.

Polizze anticalamità - Istituito un fondo di garanzia affidato alla Consap Fondi per giovani - Le risorse a disposizione sono pari a 10 milioni di euro e un decreto interministeriale dovrà stabilire i criteri per accedere al fondo.

Stretta sugli affitti - Il codice fiscale sarà richiesto anche per la comunicazione dell'avvio di lavori di edilizia e per l'allaccio di utenze acqua e gas. Per quanto riguarda le locazioni, sono previste anche novità sugli accertamenti: nessun controllo se il contratto stabilisce un canone in misura non in-

feriore al 10% del valore catastale dell'immobile. Ancora sugli affitti: sono nulli i contratti di locazione se non registrati. Altra misura anti-evasione è la comunicazione, in caso di cessione dell'immobile, non più all'ufficio locale di Pubblica sicurezza ma all'Agenzia delle Entrate (che comunicherà le variazioni al Ministero degli Interni). Sono tenute a questo tipo di comunicazione anche le agenzie. È istituito un fondo di garanzia per l'avvio di un regime assicurativo per la copertura dei rischi da calamità naturali per consentire l'avvio di un regime assicurativo volontario per la copertura dei rischi derivanti da calamità naturali.

Scioglimento cooperative edilizie - La Finanziaria stabilisce che nelle cooperative edilizie a proprietà divisa, qualora i soci si siano accollati l'intero importo del mutuo pro capite, si possa procedere allo scioglimento delle cooperative stesse.

Procedure catastali telematiche - La presentazione degli atti di aggiornamento potrà essere effettuata on line. ■



CONFERMATO LO SCONTO DEL 36%

La Finanziaria 2005 non contiene disposizioni sugli interventi agevolati per le ristrutturazioni perchè già il decreto legge 355 del 2003 (convertito nella legge 47 del 2004) aveva prorogato a tutto il 2005 lo sconto del 36% (sinora ne hanno beneficiato più di due milioni di famiglie). In particolare è prevista la proroga sino al 31 dicembre 2005 delle agevolazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia a favore dei privati (possessori o detentori) nella misura del 36%, per un importo massimo di 48mila euro (dunque, per un importo detraibile di 17.280 euro); la proroga delle agevolazioni - nella misura del 36% e per un importo massimo di 48mila euro - per l'acquisto di immobili interamente ristrutturati da imprese di costruzione entro il 31 dicembre 2005 e ceduti entro il 30 giugno 2006. Confermata per il 2005 la riduzione dell'Iva al 10% per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni.