



All'interno

- Blocco sfratti, Ici e Decreto sostitutivo
- Da Ebinprof e Cassa Portieri, vantaggi per portieri e condomini
- Locazioni storiche in corso, facciamo il punto
- Arriva la previdenza integrativa per i portieri
- Basta pubblicità indesiderata
- Palazzi storici e non, pellicole protettive dal vandalismo grafico
- Condono edilizio, come comportarsi Il groviglio dell'Ici
- Orario portieri con alloggio e reperibilità, esempi
- Condominio e videosorveglianza
- Nuovi controlli sulle caldaie

Arrivederci a settembre

Nel mese di agosto, *Confedilizia notizie* - come al solito - non uscirà.

Arrivederci, dunque, a settembre. E buone vacanze a tutti (a tutti quelli che le faranno, naturalmente...).

ICI, LE MILLE STRANEZZE DEL 2004

Anche quest'anno è arrivato puntuale l'appuntamento per il pagamento della prima rata Ici ed anche quest'anno le delibere emanate dai Comuni sono state pensate seguendo la regola "è bene diversificare" (si segnala, per esempio, la delibera di *Salsomaggiore Terme* parmense che prevede 36 aliquote). La Confedilizia ha raccolto stralci interessanti di alcune delibere comunali. Il testo integrale di "Ici, le mille stranezze del 2004" è reperibile sul sito dell'Organizzazione della proprietà immobiliare (all'indirizzo www.confedilizia.it).

Prima o poi ci si sarebbe arrivati: ecco la detrazione pressoché nominativa
Calderara di Reno (BO): riconosce la detrazione annua di euro 103,29 per "le unità immobiliari di Via Garibaldi n. 2, nel Capoluogo, possedute a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento, ancorché classificate D/2, nelle quali il soggetto passivo d'imposta vi abbia la residenza alla data del 31 dicembre 2003 e vi dimori abitualmente, lasciando invariate le categorie e le rendite figuranti in catasto".

Giovani coppie, solo a metà...

Cotignola (RA): conferma una maggiore detrazione per "nucleo familiare con anzianità di formazione non superiore a quattro anni alla data dell'1.1.2004 con condizione che almeno uno dei componenti la coppia non abbia superato il trentesimo anno di età".

I fiori aiutano il contribuente

Curinga (CZ): stabilisce "una riduzione del 10% dell'imposta annuale per le prime abitazioni che mantengano per tutto il periodo estivo tutti i balconi adeguatamente fioriti. La riduzione verrà concessa a domanda, su parere di un'apposita commissione prevista in un apposito regolamento, e verrà detratta dalla rata di saldo".

Il bello dei primi quarant'anni

Mirabello (FE): determina l'aliquota agevolata del 4 per mille a favore dei soggetti proprietari "persone fisiche, di età inferiore ai 40 anni, che, per la prima volta, a decorrere dall'1.1.2003, acquistano o costruiscono ex novo, nel territorio di questo Comune, un fabbricato destinandolo ad abitazione principale, e per il quale sono state concesse le agevolazioni prima casa".

È l'uso particolare che giova

Traversetolo (PR): stabilisce un'aliquota ridotta "per l'immobile di categoria C06 o C07 o C02 (garage/autorimessa o tettoia o cantina/soffitta/locale uso giocobimbi la cui consistenza non ecceda i 50 mq.)".

Gli infissi sono importanti...

Bracciano (RM): conferma "la riduzione dell'80% fino ad un massimo annuo di euro 413,17, dell'imposta comunale sugli immobili per chi restaura intere facciate o sostituisce integralmente gli infissi esterni di immobili siti nel centro urbano e nel centro storico a prescindere che si tratti di prima abitazione o di altro immobile".

... così come il giusto colore delle facciate

Capena (RM): fissa un'aliquota ridotta "in favore di proprietari di fabbricati adibiti ad abitazione principale e non, i quali intendono adeguarsi alla delibera di Consiglio Comunale n. 26/01 "Approvazione del piano del colore del centro storico"". Il Comune stabilisce, altresì, "di fissare per l'abitazione principale un'ulteriore detrazione di euro 103,29 per i proprietari, di cui al sopracitato punto B), che intendono adeguarsi al piano del colore del centro storico come stabilito dalla delibera di Consiglio Comunale n. 26/01".

Il Presidente a Udine e Lodi

Il Presidente confederale è intervenuto all' "International Welfare & Economic Forum" organizzato a Roma dall'AdEPP-Associazione degli Enti di Previdenza Privati e aperto dal Presidente della Cassa Forense (aderente Confedilizia) avv. Maurizio de Tilla con una prolusione dagli ampi riferimenti ai problemi degli investitori istituzionali nell'immobiliare. Ha poi partecipato al Convegno dell'ABI-Associazione bancaria italiana sulla tutela del risparmio ed alla presentazione del Rapporto annuale sullo stato dell'Unione europea presentato dall'ISAE-Istituto di studi e analisi economica. Sforza Fogliani è anche intervenuto al Convegno organizzato dal Garante per la protezione dei dati personali sul tema "Innovazioni tecnologiche e privacy", al Convegno dell'ADSI-Sezione Lazio sulla sicurezza e tutela delle opere d'arte e alla presentazione - a cura dell'Istituto Bruno Leoni di Torino - della pubblicazione "La società senza Stato" curata da Nicola Iannello.

A Milano, il Presidente confederale ha partecipato al tradizionale dinner party con i protagonisti del settore immobiliare organizzato da Unioncasa. A Udine Sforza Fogliani è intervenuto all'Assemblea annuale della locale Associazione territoriale ed a Lodi ha svolto l'intervento introduttivo ad un Convegno, organizzato dalla Confedilizia locale, per la presentazione dell'Accordo territoriale per le locazioni regolamentate.

Fra le numerose presenze sui mass media, segnaliamo le interviste al TG 3, al TGP ed a Rai news di Rai tre nonché i ripetuti interventi in diretta alla trasmissione radiofonica "Istruzioni per l'uso" di Radio uno e le interviste al Giornale radio Rai, a Radio popolare Milano ed a Spazio radio.

Il Vicepresidente confederale Vigne ha partecipato all'Assemblea dell'Associazione territoriale di Venezia, svolgendo un intervento sul tema "L'assalto alla casa".

La "nuova" sanzione per le indebite agevolazioni Iva "prima casa"

Il cosiddetto "Decretonone" (cfr. Cn dic. '03) ha corretto una disposizione del testo unico dell'imposta di registro in materia di sanzioni per l'indebito utilizzo delle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa", stabilendo che, in caso di cessioni di immobili soggette ad Iva, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30% della differenza medesima.

La modifica in questione - precisa ora l'Agenzia delle entrate con la Circolare 21.6.'04, n. 28/E - non riveste carattere innovativo in quanto, nonostante la diversa terminologia usata dal legislatore, "una corretta interpretazione logico sistematica" della precedente norma portava già alle medesime conclusioni.



Sanatoria accessi su strade Anas, proroga al 31 gennaio 2005

È stato prorogato al 31.1.'05 il termine per la definizione agevolata di accessi situati lungo strade Anas, originariamente fissato al 30 giugno di quest'anno (cfr. Cn giug. '04).

La regolarizzazione è possibile per accessi e diramazioni, esistenti fuori dai centri abitati, sprovvisti della preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

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

ATTENZIONE

Blocco sfratti, Ici e Decreto sostitutivo

Chiudiamo il giornale in tipografia in un momento particolarmente delicato della vita politica.

Il 30 giugno è scaduto il blocco degli sfratti, che non è stato ad oggi rinnovato. Per il prossimo Consiglio dei ministri, è pronto un Decreto legge che - con buoni casa e una marcata flessibilità contrattuale - favorisce la stipula di nuove locazioni (sia da parte dei Comuni che da parte di privati proprietari) con i soggetti già interessati a procedure esecutive sospese. Nello stesso provvedimento, è anche previsto il differimento (fino al 30 ottobre) degli sfratti per i quali apposta richiesta venga inoltrata dall'inquilino interessato all'Ufficio giudiziario precedente.

Intanto, il Viceministro Martinat ha già firmato - e inoltrato per la firma al Ministero dell'economia e delle finanze - il Decreto ministeriale sostitutivo (art. 4, comma 3, l. 431/'98) degli Accordi territoriali mancanti, che consentirà di stipulare i contratti agevolati in tutta Italia.

Da ultimo, informiamo che la bozza di Documento di programmazione economica e finanziaria diramata dal Governo prevede il blocco - fino al 2006 - degli aumenti Ici.

Di tutti i provvedimenti (ai quali ha assiduamente lavorato la Confedilizia) riferiremo dettagliatamente nel prossimo numero di Cn.

Maurizio Beretta nuovo direttore generale della Confindustria

Il presidente di Confindustria, Luca Cordero di Montezemolo, e il Comitato di presidenza hanno formalmente designato Maurizio Beretta a direttore generale di Confindustria e di Antonio Colombo a vicedirettore generale.

Quarantenne anni, milanese, Maurizio Beretta ha lavorato in Rai - dove è arrivato nel 1980 come giornalista - per ventuno anni. Dopo il primo incarico al Tg1, nella redazione cronaca, nel 1982 è passato all'economia dove è rimasto fino al marzo 1998 salendo tutti i gradini della carriera (da redattore a vice direttore di testata). Poi è passato alle relazioni istituzionali della tv pubblica e nel 2000 è diventato direttore di Rai1; infine nel 2001 è stato nominato responsabile delle relazioni esterne e comunicazioni della Fiat, e dal luglio 2003 responsabile relazioni istituzionali e internazionali.

Il Presidente confederale ha espresso al dott. Beretta i rallegramenti, e gli auguri, della nostra organizzazione, nel solco di una collaudata collaborazione.

Vivissimi complimenti anche ad Antonio Colombo.

Deliberazioni aliquote Ici

Il Supplemento ordinario n. 112 alla Gazzetta ufficiale n. 141 del 18 giugno pubblica, a cura del Ministero dell'economia e delle finanze, un nuovo Elenco di "Estratti delle deliberazioni adottate dai Comuni in materia di determinazione delle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) per l'anno 2004".

Via all'F24 semplificato per il pagamento dell'Ici

È stato approvato il Modello "F24 predeterminato", per il versamento dell'Ici dovuta ai Comuni che abbiano sottoscritto l'apposita convenzione con l'Agenzia delle entrate.

Si tratta di un modello semplificato, utilizzabile per il pagamento della sola Ici, che si affianca al Modello F24 ordinario, con il quale è possibile versare l'Ici unitamente ad altre imposte erariali e locali (in quest'ultimo caso sfruttando anche la possibilità di compensare tributi diversi).

Nuovi adempimenti privacy entro il 2004

È stato prorogato al 31.12.'04 il termine per l'adeguamento alle nuove misure minime di sicurezza - fra cui il documento programmatico sulla sicurezza (DPS) - previste dal codice della privacy.

Lo ha stabilito il decreto-legge 24.6.'04, n. 158.

Obiettivo casa Locazioni storiche in corso, facciamo il punto

CORRADO
SFORZA
FOGLIANI*

Il nuovo Codice dei beni culturali (in vigore dall'1 maggio scorso) non ha saputo fare di meglio che dire - con chiarezza, e al di là di ogni equivoco - che deve essere denunciato al Soprintendente (per i beni architettonici e per il paesaggio) territorialmente competente, il trasferimento della detenzione dei beni, anche immobili, soggetti a vincolo (per il relativo modello di denuncia: www.confedilizia.it). Quindi, pure la locazione (che trasferisce, appunto, la detenzione, al pari del comodato, dell'usufrutto ecc.).

Si è posto, però, il problema se dovessero - nei 30 giorni di legge - essere denunciate anche le locazioni in corso alla data di entrata in vigore del nuovo Codice. E la risposta è che era senz'altro bene farla (per quel che costava, oltretutto), quantomeno a scopo cautelativo. Il competente ministero (che ha ommesso di inserire nel nuovo testo unico una norma transitoria, a regolare inequivocabilmente la fattispecie) ha in verità espresso l'avviso - ad opera, peraltro, solo del suo ufficio legislativo - che la denuncia in questione non dovesse, in questi casi, essere fatta. Argomento (flebile) del ministero: il Codice dice, testualmente, che la denuncia deve essere fatta dal "cedente" la detenzione e "la formula partecipiale usata al tempo presente" deve "intendersi" - secondo il ministero, appunto - nel senso che l'obbligo è posto "a carico di colui che attualmente cede la detenzione e non già a carico di colui che l'abbia fatto in data anteriore all'entrata in vigore del Codice medesimo". L'argomento è flebile: un qualsiasi giudice potrebbe ritenere che la detenzione sia stata (figurativamente) trasferita in una col sorgere dell'obbligo (cioè, coll'1 maggio: di qui il suggerimento a suo tempo diffuso dalla Confedilizia di procedere alla denuncia entro il 31 del mese). Tanto più che, se ci fosse una ragione per denunciare le nuove locazioni, non si vede perché questa ragione non dovrebbe sussistere per le locazioni in corso.

A fare le denunce, aggiungiamo, non si correva nessun rischio: prima di tutto, perché a nostro avviso l'obbligo non esisteva, prima del nuovo Codice; e poi, perché lo stesso ministero ritiene, comunque, che l'obbligo sussistesse, ma a carico dei "detentori" (degli inquilini, quindi). E l'omessa denuncia non è oggi più perseguibile neanche nei confronti di questi ultimi, non costituendo più il fatto reato. Qualche rischio, invece, lo corre oggi chi ha ommesso di fare la denuncia entro il 31 maggio, come suggerito dalla Confedilizia. Infatti, se la facesse oggi si tratterebbe comunque di una denuncia in ritardo. E il Codice - altro assurdo - punisce con la stessa pena, e allo stesso titolo, sia la denuncia in ritardo che l'omessa (o incompleta) denuncia.

* presidente Confedilizia

Da Ebinprof e Cassa Portieri vantaggi per portieri e condominii

Le prestazioni che vengono fornite dalla Cassa Portieri e dall'Ebinprof (Enti bilaterali gestiti pariteticamente dalla Confedilizia e dalle organizzazioni sindacali CGIL-CISL-UIL, le organizzazioni che stipulano da sempre il contratto collettivo di settore) rappresentano un valido ed importante aiuto sia per i datori di lavoro che per i dipendenti da proprietari di fabbricati.

La scheda esaustiva delle prestazioni (riassunte nella tabella sottostante) fornite dai due Enti, può essere scaricata dal sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it, sezione "Portieri"). Tutte le indennità, i rimborsi, le borse di studio sono erogate con le modalità e le condizioni stabilite nel C.C.N.L. per i dipendenti da proprietari di fabbricati e/o nel Regolamento di ciascun Ente, esclusivamente se il datore di lavoro ed il lavoratore risultino in regola col pagamento dei contributi di assistenza contrattuale di cui all'articolo 6, C.C.N.L.

Indennità e rimborso al datore di lavoro degli oneri previsti dal C.C.N.L. per i dipendenti da proprietari di fabbricati del 4 dicembre 2003, firmato da Confedilizia/Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl, Uiltucs-UIL

Indennità di malattia: tale indennità è stabilita (con esclusione della giornata di riposo settimanale) in misura proporzionale alla retribuzione media globale lorda giornaliera, con un minimo ed un massimo, da determinarsi secondo i seguenti criteri:

fino al 20° giorno di malattia, l'indennità è pari al 55% della retribuzione media globale lorda giornaliera, con un minimo di 28,00 euro ed un massimo di 37,00 euro;

dal 21° giorno di malattia, l'indennità è pari al 67% della retribuzione media globale lorda giornaliera, con un minimo di 31,00 euro ed un massimo di 40,00 euro.

Per ciò che concerne gli ulteriori argomenti connessi (quali, ad esempio, l'istituto della carenza) vedasi la scheda pubblicata nel sito già detto.

Indennità di rilascio alloggio: l'indennità, pari a 1.600 euro, è riconosciuta - in caso di decesso di un lavoratore che usufruisca dell'alloggio di servizio - a coloro che al momento del decesso fossero con lui conviventi da almeno sei mesi e spetta solo se l'alloggio viene rilasciato entro i 4 mesi successivi al decesso.

Rimborso oneri contributivi: in caso di malattia di un dipendente di durata continuativa superiore a 120 giorni, il datore di lavoro ha diritto al rimborso di una parte degli oneri contributivi previdenziali (40%) effettivamente versati in relazione all'indennità di malattia corrisposta al dipendente a partire dalla data di inizio della malattia stessa.

Prestazioni di assistenza integrativa effettuate dalla CASSA PORTIERI a favore dei lavoratori

Contributo annuo per familiari portatori di handicap: 1.291,14 euro.

Sono ammessi al contributo i lavoratori iscritti, in regola con i versamenti previsti dal CCNL, che abbiano figli, coniuge o parenti di 1° grado a carico portatori di handicap con una percentuale non inferiore al 60%.

Contributo per nascita: 258,23 euro.

Sono ammessi al contributo i lavoratori iscritti in regola con i versamenti previsti dal CCNL, ai quali nasca un figlio; in caso di parto gemellare o plurimo, il contributo è corrisposto per ogni figlio.

Contributo per decesso del lavoratore iscritto in costanza di rapporto di lavoro: 258,23 euro.

Sono ammessi al contributo gli eredi diretti, conviventi con il lavoratore.

Contributo per spese mediche per i lavoratori iscritti: 160,00 euro in un biennio.

Sono ammessi al contributo i lavoratori iscritti di età superiore ai 55 anni, per effettuazione di accertamenti del proprio stato di salute.

Prestazioni che EBINPROF-Ente Bilaterale Nazionale del Comparto Proprietari di Fabbricati, riconosce ai figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati

Borse di studio di 260,00 euro ciascuna

Riservate a studenti di **scuola media superiore** che nell'esame di diploma/maturità abbiano riportato una votazione uguale o superiore a 80/100.

Borse di studio annuali di 1.100,00 euro ciascuna

Riservate a studenti che, iscritti a **corsi universitari** ed in regola con il corso di studi, abbiano riportato una media negli esami sostenuti nell'anno pari almeno a 25/30.

IMPORTANTE

Arriva la previdenza integrativa per i portieri

La Confedilizia e le Organizzazioni sindacali Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-UIL, in applicazione dell'art. 83 del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati del 4.12.2003 stipulato dalle stesse organizzazioni (come da sempre), hanno aderito al FON.TE.-Fondo Pensione nazionale complementare a capitalizzazione individuale per i dipendenti delle aziende del commercio, del turismo e dei servizi.

Il lavoratore cui si applica il C.C.N.L. anzidetto, firmato - come detto - da Confedilizia e Cgil, Cisl e Uil, può aderire volontariamente al Fondo ed utilizzare il proprio trattamento di fine rapporto (Tfr) per crearsi una pensione aggiuntiva. La richiesta di adesione al Fondo, presentata dal lavoratore al datore di lavoro, impegna l'altra parte contraente ad iscriversi al Fondo seguendo le procedure sinteticamente elencate nel sito della Confedilizia, sezione "Portieri".

Il lavoratore che aderisce a FON.TE. si garantisce una rendita vitalizia (o una quota in rendita ed una quota in capitale) rivalutata in modo vantaggioso, considerata la sicurezza degli investimenti effettuati dal Fondo ed i costi di gestione dello stesso fortemente competitivi rispetto a quelli praticati da banche e assicurazioni.

Per ogni ulteriore informazione si può anche consultare il sito www.fondofonte.it, telefonare direttamente al Fondo al numero 06.58.66.430 oppure inviare una e.mail all'indirizzo info@fondofonte.it, mentre per ogni chiarimento di ordine tecnico si può inviare una e.mail all'indirizzo fonte@previnet.it, indicando espressamente nell'oggetto "richiesta assistenza" e scrivendo il nominativo ed il numero di telefono della persona da contattare.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Il punto sui fondi immobiliari

Nel 2003 i fondi immobiliari in tutta Europa hanno vissuto un anno positivo, tanto che la raccolta complessiva è passata dai 12,4 miliardi del 2002 ai 13,3 della fine dello scorso anno, con un aumento del 7,3%. Nonostante il calo del numero di fondi attivi, passati dai 344 del 2002 ai 258 del 2003, il settore si è mosso in netta controtendenza rispetto agli altri comparti del risparmio gestito. E la capitalizzazione totale ha avuto un aumento pari al 63,6% rispetto al 2002.

Sono questi i principali dati che emergono dal rapporto "I fondi immobiliari in Italia e all'estero", elaborato da Scenari Immobiliari.

Dal medesimo rapporto emerge che il 17,2% del prodotto interno lordo dei Paesi occidentali è composto dal settore immobiliare ed edilizio, con un forte incremento nell'ultimo triennio. Per il 2004, Scenari Immobiliari stima una situazione di sostanziale stabilità in tutto il continente, sia per quanto riguarda la capitalizzazione dei fondi sia per quanto riguarda la raccolta complessiva.

La composizione dei fondi immobiliari, come emerge dal rapporto, è rappresentata dal 26,9% del segmento commerciale, dal 46,3% degli uffici, dal 10,9% del residenziale e dal 10,4% dell'industriale. Sul mercato italiano sono attivi, al primo semestre 2004, 22 fondi immobiliari.

Nel nostro Paese i fondi immobiliari possiedono una superficie commerciale complessiva, in termini di immobili, di 904.916 metri quadrati, con un valore patrimoniale totale di 1,5 miliardi di euro.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea ordinaria

Si è svolta a Roma l'assemblea ordinaria dell'Assindatcolf - presieduta dal Presidente dott. Renzo Gardella - nel corso della quale sono stati esaminati ed approvati il bilancio consuntivo 2003 ed il bilancio preventivo 2004 dell'organizzazione.

Il Presidente ha svolto un'ampia relazione sui risultati raggiunti dall'Associazione che (da sempre valido organo di rappresentanza della categoria, accreditato ai più alti livelli istituzionali) è ormai divenuta - grazie all'efficace azione svolta dalle Sezioni territoriali - un indispensabile punto di riferimento per i datori di lavoro interessati.

Molto apprezzata da tutti è la pubblicazione "Notizie Assindatcolf", che viene inviata gratuitamente a tutti i soci e contiene articoli sulle ultime novità legislative per il comparto, sulle scadenze dei vari adempimenti, sulle figure professionali, su specifici istituti trattati nel Contratto collettivo nazionale di riferimento ecc.

L'Assindatcolf è a disposizione per ogni necessità ed informazione, tramite le proprie Sezioni territoriali, i cui indirizzi possono essere richiesti alla Sede centrale di Roma, via del Tritone n. 61, scala D, Tel.: 06.6781122 (r.a.) - Numero verde: 800.162.261



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Presentato a Roma il piano del Lotto: finanziamenti anche per gli archivi

Il Ministro per i beni e le attività culturali, on. Giuliano Urbani, ha presentato il programma degli interventi di restauro per il 2004-2006, finanziato da una parte dei proventi delle giocate al Lotto del mercoledì, destinate al patrimonio artistico italiano. Dei 144 interventi ammessi al finanziamento, 34 sono destinati alle Regioni a statuto speciale. Il 76% delle risorse disponibili è destinato al comparto delle "Arti" - formato da beni architettonici, artistici e archeologici - mentre il 23% è destinato agli archivi ed alle biblioteche.



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

Estate 2004, convenzioni e sconti per gli ospiti dei soci Anbba

L'Anbba ha stipulato una serie di convenzioni di sconto per il pernottamento presso strutture del proprio circuito che aderiscono alla specifica iniziativa. Di seguito si forniscono i dettagli dell'iniziativa.

Ente convenzionato	Chi ha diritto	Sconto praticato
Touring Club Italiano	Titolare tessera Touring Club 2004	10% sul prezzo di una camera doppia
Ferrovie dello Stato, Club Eurostar	Titolare tessera Club Eurostar 2004	20% sul prezzo di una camera doppia
Ferrovie dello Stato, Club Intercity Card	Titolare tessera Socio Club IC Card 2004	10% sul prezzo di una camera doppia
Associazione Arma Aeronautica	Titolare tessera Socio Arma Aeronautica 2004	10% sul prezzo di una camera doppia
Sint - circuito Seleccion	Titolare tessera circuito Sint Seleccion 2004	10% sul prezzo di una camera doppia

Indagine dell'Osservatorio turistico: nei B&B sempre più italiani e prenotazioni on-line

L'Osservatorio turistico cui aderisce l'Anbba ha effettuato un'indagine sull'affluenza, a Pasqua 2004, dei visitatori nei *bed and breakfast*. Dall'indagine emerge che, rispetto all'anno passato, si è avuto un incremento di affluenza pari al 40%, mentre il tasso di occupazione medio nei *bed and breakfast* è stato del 54%, il prezzo medio praticato per un camera doppia è stato pari a 66,50 euro e la permanenza media è stata di 2,7/3 giorni.

Per quanto concerne la nazionalità di coloro che hanno usufruito dell'ospitalità in famiglia, il 60,5% degli ospiti erano italiani, il 29,6% cittadini dell'Unione Europea ed il restante 9% provenienti da Paesi extraeuropei (per la maggior parte cittadini di Argentina, Australia, Stati Uniti, Canada ed Israele).

Gli ospiti hanno soprattutto gradito - fra i vari servizi forniti - di ricevere consigli su come muoversi in città (70%) e su come stare in famiglia (15%).

Le prenotazioni sono state effettuate prevalentemente sulla base di e.mail (48%), passaparola (18,5%) e agenzia per il turismo (9%); poche prenotazioni sono invece avvenute grazie ad un'agenzia privata (4%) o ad un catalogo cartaceo (5,5%).

Tipologie di *bed and breakfast*

Dai dati relativi alle strutture aderenti all'Anbba risulta che l'attività di *bed and breakfast* viene soprattutto esercitata in ville o simili (80%) e solo per una percentuale minoritaria in appartamenti condominiali (20%). La maggior parte delle strutture è ubicata nei centri storici (82%) ed il numero medio di camere utilizzate per il *bed and breakfast* è pari a 2,5.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Confcasalinghe in TV

Il 26 luglio, alle ore 9,50, andrà in onda su Rai 1 la trasmissione "10 minuti di..." dedicata alla Confcasalinghe, nel corso della quale Laura Paganelli Cagnoni, Vicepresidente della Confederazione, Luigia Macrì, Segretario nazionale, ed Alessandra Egidi, responsabile di Confcasalinghe per Confedilizia, tratteranno temi di particolare interesse per la categoria, quali la riforma dell'assicurazione obbligatoria per le casalinghe, il lavoro alla pari, la centralità della donna nel *marketing* familiare e l'opportunità di aprire a casa propria un *bed and breakfast*.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Studio di settore società immobiliari, precisazioni per l'applicazione

La Circolare dell'Agenzia delle entrate 18.6.'04, n. 27/E, contiene alcune precisazioni in ordine all'applicazione dello studio di settore SG40U, concernente i seguenti codici di attività: 70.11.0 - Valorizzazione e promozione immobiliare; 70.12.0 - Compravendita di beni immobili; 70.20.0 - Locazione di beni immobili.

In particolare, è stata riscontrata una tendenza alla sovrastima dei ricavi a seguito dell'applicazione del software GERICO nei confronti delle imprese che esercitano attività di affitto di terreni per uso agricolo. Tale sovrastima - spiega l'Agenzia - deriva dalla particolare modalità di determinazione dei relativi proventi, effettuata mediante l'applicazione di tariffe d'estimo ai sensi dell'art. 90 del Tuir. Secondo tale norma, infatti, i proventi derivanti dagli immobili situati nel territorio dello Stato che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio sia diretta l'attività dell'impresa, concorrono a formare il reddito d'impresa secondo le disposizioni sui redditi fondiari. In sostanza, in tali ipotesi l'impresa che concede in affitto terreni per uso agricolo deve dichiarare, per tali redditi, solo la rendita catastale.

Pertanto, conclude la Circolare: nel caso in cui l'attività svolta dal contribuente consista esclusivamente nell'affitto di terreni per uso agricolo, lo studio non è in grado di stimare correttamente tale attività, per cui in fase di accertamento l'ufficio tributario terrà in considerazione tale particolarità; nel caso in cui l'attività di affitto di terreni per uso agricolo sia comunque compresa tra quelle svolte dal contribuente, pur non essendo l'unica, l'ufficio avrà cura di tenere conto di tale situazione nell'ambito dell'attività di controllo.

Agevolazioni per calamità naturali anche in caso di affitto

La Circolare dell'Agenzia delle entrate 10.6.'04, n. 24/E contiene - fra le altre - la risposta al seguente quesito: gli artt. 31 e 35 del Tuir (già artt. 28 e 32) prevedono riduzione ed azzeramento dei redditi dominicale ed agrario nelle ipotesi di perdita per mancata coltivazione e per eventi naturali. Tali disposizioni si applicano anche in caso di affitto?

Nel rispondere, l'Agenzia rileva anzitutto che i redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, alla formazione del reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale. Se il terreno è dato in affitto per uso agricolo, il reddito agrario concorre a formare il reddito complessivo dell'affittuario.

Nelle ipotesi sopra richiamate, il proprietario, o il titolare del diritto reale, cui compete il reddito dominicale, a seconda delle ipotesi, dichiarerà quest'ultimo nella misura del 30% o non lo dichiarerà affatto; l'affittuario potrà invece escludere il reddito agrario dalla formazione del reddito complessivo. La riduzione compete pertanto - precisa l'Agenzia - sia nei confronti del proprietario che dell'affittuario.

Ai fini della dichiarazione dei redditi, il proprietario che ha concesso in affitto il terreno deve indicare nel quadro A-colonna 2-"titolo", il codice 1, e sulla colonna 7-"casi particolari", il codice corrispondente alla causa che ha determinato la mancata coltivazione.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Iniziativa contro Sky Tv

L'Assoutenti si è schierata contro Sky Tv in seguito all'annuncio, da parte della televisione satellitare, secondo il quale, per mettere in chiaro i segnali criptati, la stessa cesserà entro la fine dell'anno di ricorrere al sistema di codifica Seca e userà soltanto l'Nds.

La scelta di abbandonare il sistema di codifica Seca e l'adozione di una nuova tecnologia rappresenta - secondo Assoutenti - un caso di abuso di posizione dominante. Sky Tv trasmetterà infatti soltanto con i suoi decoder Nds, che nessun altro potrà produrre perché Sky - denuncia l'Associazione - non intende fornire ai costruttori i codici necessari alla loro realizzazione. Con ciò costringendo gli utenti ad acquistare i decoder Sky, non utilizzabili per la visione di altri canali satellitari.

L'Assoutenti ha investito della questione - sostenendo la violazione delle disposizioni sul decoder unico - l'Autorità antitrust e quella per le garanzie nelle comunicazioni.



ASSOCIAZIONE NAZIONALE FRA LE IMPRESE ASSICURATRICI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuova struttura organizzativa

Il Comitato esecutivo dell'Ania ha varato la nuova struttura organizzativa dell'Associazione, sulla base delle indicazioni formulate dalla Commissione per la Riforma presieduta da Ivano Sacchetti, amministratore delegato di Unipol.

Il Comitato esecutivo ha nominato i Consiglieri incaricati, che coadiuveranno i vertici associativi nell'attuazione di progetti di particolare rilievo per il settore, nelle seguenti aree: Rapporti Internazionali, Carlo Acutis (Vittoria Ass.ni e Vice Presidente Ania); Corporate Social Responsibility, Mario Greco (Ras); Welfare, Fausto Marchionni (Fondiarria Sai); Catastrofi naturali/Terrorismo, Massimo Michaud (Axa Assicurazioni); Distribuzione, Giovanni Perissinotto (Assicurazioni Generali); Antifrode, Ezio Paolo Reggia (Società Cattolica); Innovazione tecnologica e banche dati, Salvo Vitale (Sara Assicurazioni). Marco Fusciani è stato nominato Vice Direttore Generale.

Protocollo d'intesa contro le stragi del sabato sera

È stato siglato un Protocollo d'intesa tra il Dipartimento della Pubblica Sicurezza del Ministero dell'interno e la Fondazione Ania per la Sicurezza Stradale volto ad attuare iniziative congiunte per prevenire le stragi del sabato sera.

L'accordo prevede la realizzazione di iniziative di educazione al rispetto del codice della strada nell'ambito dell'operazione "rientro sicuro", rivolta ai giovani che escono dalle discoteche.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Amministratori professionisti

Un lettore di Udine ci ha inviato (con invito a riferirne, dando conto della nostra opinione) la lettera che di seguito riportiamo - pubblicata da *il Giornale* del 9/6 - a proposito di una precedente lettera comparsa sullo stesso quotidiano a firma Guido Gerosa e con qualifica "Centro studi Anaci" (cfr. *Cn* giugno '04).

Ecco il testo della lettera, firmata "Egidio Sommi e-mail":

"Mi riferisco alla recente lettera del sig. Gerosa del centro studi Anaci. Dopo innumerevoli anni di vita in condominio sotto ottima amministrazione "fai da te", affidata all'onesto dopolavorista remunerato con cassetta natalizia (massima trasparenza, ottimo rapporto qualità-spese) mi sono imbattuto, cambiando casa, nella costosa, oscura e inefficace amministrazione "professionale" di un grande studio leader del settore, un caposcuola del sistema Anaci, componente importante dell'associazione. Ho scoperto solo business sui condomini, trattati come un parco buoi da spremere: sia attraverso piccole spese mai giustificate, poco appariscenti sul singolo, ma statisticamente rilevanti su una popolazione di migliaia di amministrati, sia attraverso forniture di bassa qualità a prezzi più alti rispetto ai migliori del mercato. Quanto a tutela della sicurezza e della salute, messe in pericolo da opere di potenti enti esterni, i condomini hanno dovuto difendersi in comitato "fai da te", mentre l'amministratore pendeva genuflessa dall'altra parte. Tale "professionista" trasforma perfino l'oscurità del rendiconto d'esercizio in opportunità di lucro, poiché chiede soldi come "compenso di ricerca in archivio" per la produzione dei dati a giustificazione delle spese. Etc... Tutto dimostrabile per documenti (a disposizione). Ovviamente, il "professionista" Anaci l'abbiamo cacciato".

La nostra opinione. Al di là dell'accaduto, non siamo assolutamente d'accordo con quanto esposto dal Sommi. La professionalità è un bene che va salvaguardato e deve essere giudicato caso per caso, senza assurde generalizzazioni. Per la valorizzazione della figura dell'amministratore condominiale, la Confedilizia si è battuta anche di recente, in occasione della riforma del condominio all'esame del Senato (che, al momento in cui chiudiamo il giornale in tipografia, non ha ancora concesso la sede deliberante alla riforma, per la Commissione Giustizia). Purtroppo, la posizione della Confedilizia (selezione attraverso il riconoscimento della personalità giuridica al condominio, che comporta di per sé grande esperienza e preparazione) non è stata compresa, ed - anzi - è stata osteggiata proprio dall'organizzazione che avrebbe dovuto appoggiarla. Il risultato finale è stato penalizzante per gli amministratori, con un nuovo insuccesso da registrare al loro proposito. La Confedilizia, comunque, anche su questo punto - e superando ogni infantile "dispetto" - non demorerà, e continuerà così a battersi autonomamente per la valorizzazione della figura degli amministratori condominiali, in forma condivisa anziché seguendo chimerici ed arcaici progetti, il cui fallimento è sotto gli occhi di tutti.



Il trust ed il diritto tributario

In materia di *trust*, una tematica di sicura attualità, per lo meno stante sempre la corrente assenza di normativa esplicita in materia, è certamente quella che concerne il trattamento tributario dell'istituto in questione, in rapporto alle specifiche disposizioni di volta in volta in introduzione nel relativo atto istitutivo: in altri termini, a seconda dei poteri che vengono attribuiti ai vari soggetti interessati dalla struttura di specie, oltre che delle specifiche regolamentazioni distributive in favore dei beneficiari designati o designandi.

In proposito, un valido ausilio interpretativo è quello che ci viene ancor oggi offerto dalle pronunce dell'Amministrazione finanziaria emanate in seguito agli interpelli n. 911 del 24.9.'02 e n. 954 dell'1.10.'02.

In tali occasioni, l'Amministrazione finanziaria veniva chiamata a pronunciarsi sulla soggettività passiva di un *trust* irrevocabile, ai fini dell'eventuale applicazione dell'Irpeg ex art. 87, comma 2, Tuir. Ed in ambedue i casi, seppure sulla base di motivazioni distinte, la stessa Amministrazione finanziaria qualificava la singola fattispecie non come *trust*, ma come mandato con rappresentanza.

Analizzando la struttura propria di ognuna delle fattispecie in esame, va rilevato che, nel primo caso, il disponente (*settlor*) del *trust* si era riservato il potere di nominare e revocare il guardiano del *trust*, di porre il veto sulle decisioni del *trustee* in relazione a pressoché tutto quanto concerneva gli atti dispositivi dei beni del *trust fund*, nonché di negare al *trustee* medesimo qualsivoglia possibilità di modificare, durante la vita del *trust*, le politiche di investimento stabilite in sede di redazione dell'atto istitutivo; nella seconda ipotesi ⁽¹⁾, lo stesso disponente si era fatto nominare quale unico beneficiario espresso della struttura.

Come già anticipato, in ambedue le ipotesi l'Amministrazione finanziaria, dopo aver ricostruito la nozione di *trust* ai sensi dell'art. 2 della Convenzione dell'Aja dell'1.7.'85, e precisato che, di conseguenza, devono essere riconosciuti come *trusts* solo quei rapporti giuridici che rispettano gli elementi essenziali in tale norma indicati, alla luce dell'art. 19 della Convenzione medesima, ha riquilibrato i rapporti in esame come mandati con rappresentanza "con conseguente imputabilità dei redditi in capo al disponente". Nel primo caso perché la volontà del *settlor* era tale da prevalere su quella del *trustee* in ordine a "qualsiasi attività di amministrazione e disposizione dei beni del *trust*"; nel secondo caso perché non sussisteva "l'effettivo potere-dovere gestorio del *trustee* in relazione alla *trust property*" ⁽²⁾.

Ma, allora, cosa si ricava da queste pronunce dell'Amministrazione finanziaria? O, *rectius*, che cosa si deve fare se si vogliono evitare le conseguenze dannose di un trattamento fiscale di tal fatta?

In poche parole, da quanto anzidetto discende che, allorché si istituisca un *trust*, se è più che legittimo provvedere alla nomina di un *protector* che abbia la funzione di controllare l'operato del *trustee* e che sia revocabile per volontà del *settlor* ⁽³⁾, l'operato di quest'ultimo non deve essere tale da neutralizzare quello del *trustee*, che – come è noto – rimane pur sempre l'unico titolare giuridico dei beni posti in *trust*.

Ed a maggior ragione, a non limitare l'operato del *trustee* deve essere il disponente del *trust*, il quale non deve agire per costituire una struttura di interposizione fittizia, venendo al contrario a correre il rischio concreto di vedersi poi disconosciuta in sede giudiziale la struttura istituita.

Ed ancora, discende – sempre da quanto anzidetto – che, ai fini tributari, a *contrariis* rispetto a ciò che è disposto nella fattispecie di cui all'interpello dell'1.10.'04, la nomina di beneficiario deve essere effettuata in una struttura di *trust* discrezionale ⁽⁴⁾.

Questi sono solo alcuni dei suggerimenti pratici che, in associazione con altri da stabilirsi di volta in volta in rapporto alle esigenze del caso, possono indirizzare verso la costituzione di un vero ed efficiente *trust* destinato ad operare validamente per un lungo tempo per la miglior gestione degli interessi economici di soggetti alla ricerca di validi mezzi operativi di amministrazione nell'interesse altrui.

avv. Andrea Moja, Presidente Assotrusters

⁽¹⁾ Che, si noti, concerneva un *trust* irrevocabile in cui il *trustee* designato era socio accomandante di una società in accomandita semplice (ed in cui la partecipazione societaria di specie rappresentava, al momento dell'inoltro dell'istanza, l'unico bene della *trust property*).

⁽²⁾ Ciò perché sussisteva:

1. il potere incondizionato del disponente di revocare il *trustee*
2. l'identità tra disponente e beneficiario
3. la circostanza che il reddito prodotto dalla partecipazione societaria fluiva direttamente dal *trust* in capo ai beneficiari (quali titolari di *fixed interests*).

⁽³⁾ Dal che discende che la figura del *settlor* non deve coincidere con la figura del *protector* medesimo.

⁽⁴⁾ Infatti, nel caso in questione l'Amministrazione Finanziaria, ricostruiva la fattispecie quale mandato con rappresentanza ai sensi di quanto sopra menzionato al punto 3 della nota 2.

Barcelona Meeting Point 2004

La European Property Federation, voce europea della proprietà immobiliare - organismo in cui l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia - anche quest'anno ha organizzato una sessione del Simposio del Barcelona Meeting Point. L'incontro di approfondimento, dal tema "Gli investimenti immobiliari pan europei: nuove direzioni", vedrà come moderatore il Presidente dell'Epfi, Pedro Gamero del Castillo, e i seguenti oratori: Michiel Olland, chairman di INREV e vicepresidente European and Asian-Pacific Real Estate Stichting Pensioenfond ABP, Michael Nielsen, direttore generale di ATP Ejendom, Chris Morrish vice-presidente GIC Real Estate e Erwin Stouthamer, direttore dell'International Real Estate Mn Services Investment Management.

Il BMP, tradizionale evento del mondo immobiliare dell'Europa del sud, si svolgerà a Barcellona dal 28 settembre al 3 ottobre di quest'anno. L'area espositiva di 40.000 mq ospiterà oltre 600 organizzazioni internazionali operanti nel settore (Pubbliche Amministrazioni, agenzie immobiliari, banche, società finanziarie, studi legali e società di consulenza ecc.) e provenienti da 65 Paesi. Per ulteriori informazioni si può visitare il sito web www.bmpsa.com.



UIPI

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

Comitato esecutivo

Si è riunito ad Amburgo il Comitato esecutivo dell'Uiipi, sotto la presidenza del Presidente Van Herwijnen e con la partecipazione - per l'Italia - dell'avv. Giovanni Gagliani Caputo, della Sede centrale. Il Comitato ha ascoltato le relazioni del Presidente, del Segretario generale Paradias, del Rappresentante dell'Uiipi a Bruxelles, Conte, e del Presidente della Commissione finanziaria, Pirkmajer.

Negli stessi giorni si sono svolte le riunioni delle Commissioni affari legali, tecnica, finanziaria e della Commissione sulla restituzione della proprietà immobiliare.

Il Comitato esecutivo è stato, inoltre, ricevuto da membri del Senato della città di Amburgo.

Vi è stato, infine, un incontro con la locale organizzazione della proprietà immobiliare (Grundeigentümer-Verband), nel corso della quale il Presidente, Happ, ha illustrato le attività che vengono proposte agli associati.

La prossima riunione del Comitato si svolgerà, in ottobre, a Barcellona, unitamente all'Assemblea annuale, nel corso della quale si svolgeranno le elezioni per rinnovare gli organi statutari dell'Unione.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Ici, particolarità per gli italiani all'estero

Anche gli italiani residenti all'estero che possiedono immobili in Italia, debbono pagare l'Ici e andare alla ricerca della giusta aliquota da applicare. In qualche caso, in particolare, i Comuni hanno fissato un'aliquota ad hoc per gli immobili posseduti dagli italiani in questione. È dunque bene, in merito, conoscere i termini esatti della delibera per le aliquote Ici del Comune in cui è situato l'immobile, al fine di essere sicuri di effettuare un corretto versamento. Allo scopo, è anche possibile ricorrere al *link* del Ministero finanze presente sul sito Confedilizia.

Com'è noto, le persone fisiche non residenti nel territorio italiano possono avvalersi della possibilità di effettuare il versamento dell'imposta dovuta in unica soluzione, nel periodo corrente fra il 1° e il 20 dicembre, con l'applicazione di una maggiorazione del 3%. Gli stessi possono effettuare il pagamento anche tramite bonifico bancario oppure tramite vaglia internazionale di conto corrente.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il Tar Lazio dà ragione alla Fiaip sulle sanzioni Antitrust per le tariffe

Prima vittoria della Fiaip nella battaglia contro le sanzioni decise dall'Antitrust per l'applicazione di tariffe professionali, un'accusa respinta dalla Federazione. «Il dispositivo della decisione 200400278 del Tar del Lazio, pronunciata nei giorni scorsi - annuncia Guido Alberto Inzaghi, legale Fiaip - ha anticipato l'accoglimento del nostro ricorso».

Sito Internet

La rivista *l'agente immobiliare* pubblica un ampio articolo di Pierluigi Saurgnani dal titolo "Nel mare di Internet la casa naviga a vele spiegate" in cui si illustrano - tra l'altro - i servizi informatici che la Fiaip mette a disposizione dei propri associati.

L'innovazione tecnologica è pilotata dai responsabili del settore informatica della Fiaip nazionale: il Presidente Ezio Sangiovanni Gelmini, di Bergamo, e i Commissari Filippo Andreani, di Pesaro; Vincenzo Cavallarini, di Treviso; Marco Giannica, di Caserta; Jadran Savarin, di Lecco.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica - Cessione in proprietà - Contratto preliminare - Condizioni di validità

Il contratto preliminare di compravendita di un alloggio di edilizia economica e popolare, concluso nel periodo di inalienabilità del medesimo, può essere considerato valido e suscettibile di produrre effetti quando preveda la stipulazione di un contratto definitivo dopo la scadenza del periodo cennato. Tuttavia, per stabilire se un tale preliminare, di per sé non illecito, sia stato impiegato dalle parti come strumento per eludere il divieto di rivendere gli immobili di edilizia popolare ed economica, in virtù del collegamento tra il preliminare e la vendita definitiva che realizza un'unica causa complessa in frode di legge, causativa della nullità del contratto preliminare, il giudice deve compiere un accertamento in fatto, verificando l'esistenza del collegamento tra i due negozi, accertando i motivi del preliminare e le effettive necessità abitative dell'assegnatario nonché le ragioni del promissario acquirente, il godimento dell'immobile da parte di lui e il pagamento delle rate.

* Cass. civ., sez. II, 24 novembre 2003, n. 17867, Frattasi c. De Rosa ed altro.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il nuovo Consiglio direttivo

Il nuovo Consiglio direttivo dell'Adsi - eletto dall'assemblea annuale di Campobasso (cfr. Cn giug. '04) - è così composto: Livia Aldobrandini Pediconi; Ippolito Bevilacqua Ariosti; Luciano Filippo Bracci; Ippolito Calvi di Bergolo; Giorgia Corsini Avogadro di Collobiano; Sergio Gelmi di Caporiacco; Giuliano Malvezzi Campeggi; Aldo Pezzana Capranica del Grillo; Emanuela Pinzari Varano.

Ad un prossimo Consiglio, la distribuzione delle cariche.

Dimore storiche

Sull'ultimo numero di *Dimore storiche*, il quadrimestrale dell'Associazione, esauritivo "Consultivo di un triennio. Dalla vittoria alla Corte costituzionale al Codice dei Beni Culturali", dovuto al Presidente Pezzana.

STRANE ALLEANZE

Ma quanti sponsor ha il blocco degli sfratti

di CORRADO SFORZA FOLGIANI*

Il governo sta pensando a un provvedimento che eviti la 37^a proroga degli sfratti e che incentivi la locazione, come suggerito dalla Confedilizia. Ma è sorprendente constatare, in questi giorni, quanti estimatori abbia, invece, il blocco. Non sono, intendiamoci, gli inquilini con sfratto esecutivo (salvo qualche eccezione, rarissima). Loro non sono preoccupati perché sanno che il provvedimento governativo risolverebbe per davvero il loro problema abitativo. No, sono preoccupati quelli che sul blocco degli sfratti campano da mezzo secolo: sindacati e Comuni, soprattutto.

Una sospensione del blocco, potrebbe infatti far cadere tutta la montatura che sugli sfratti si è fatta, parlando - solo pochi anni fa - financo di 1 milione di esecuzioni (risultate - quando si è andati alla conta - poco più di 20mila). E sulla montatura dell'emergenza abitativa, molti ci hanno marciato, ci marciano e vorrebbero naturalmente continuare a marciare, dai Comuni ai costruttori. A quelli, poi, che in buona fede credessero davvero che si creerebbe un grosso problema per molte famiglie (ma il provvedimento governativo pensa proprio a loro), sarà bene raccomandare la lettura - oltre che dell'aureo volume di Luigi Einaudi *Il problema delle abitazioni*, recentemente ristampato dalla Confedilizia - di quanto l'economista scriveva nel '54 da Presidente della Repubblica, proprio a proposito del "blocco dei fitti", e cioè che «non si è mai vista nessuna normalità ritornare da sé».

Sotto effetti che in gran parte permangono, a cinquant'anni esatti di distanza. Allora, però, Einaudi non poteva pensare che - mezzo secolo dopo - il blocco degli sfratti (che è una forma di blocco dei fitti) sarebbe stato sostenuto non dagli interessati, gli inquilini, ma da sindacati e Comuni. Capaci, solo, di intralciare il tentativo coraggioso (e generoso) di un Governo che - finalmente, dopo mezzo secolo e più di soprusi nei confronti della proprietà edilizia, superata e ciò nonostante chiamata a impropri ruoli di supplenza - sta cercando di voltare pagina (e di dare ascolto, oltretutto, alla formale diffida al proposito della Corte Costituzionale).

* presidente Confedilizia

da *Libero* 24.6.'04

Sono convinto che lo statalismo - l'estensione indebita delle dimensioni del settore pubblico e la crescita delle spese e delle tasse - sia il peggiore nemico della solidarietà vera.

Antonio Martino

APPUNTAMENTI

Nepix 2004

Dal 14 al 16 settembre si svolgerà a Copenhagen *Nepix 2004*, la rassegna del mercato immobiliare del Nord Europa destinata agli investitori internazionali.

Per informazioni si può visitare il sito web www.nepix.com.

Global Real Estate

A Parigi, il 13 e 14 settembre si terrà l'annuale appuntamento organizzato dal *Global Real Estate Institute*. La due giorni di lavoro prevede vari incontri dedicati ai diversi ambiti del comparto immobiliare.

Per adesioni ed informazioni si può contattare la segreteria del Summit (tel. +44 20 84 45 66 62, fax +44 20 84 45 66 33) o collegarsi al sito Internet www.globalrealestate.org.

Expo Italia Real Estate

Avrà luogo, presso i padiglioni del Nuovo Polo di Fiera Milano (Rho-Però), dal 2 al 6 aprile 2005, la prima edizione di *Expo Italia Real Estate*. L'evento assumerà un'importanza eccezionale anche per la coincidenza con l'inaugurazione dei nuovi spazi espositivi della Fiera di Milano.

L'Expo Italia vuole costituirsi come momento fondante del nuovo mercato immobiliare italiano, ove gli investitori istituzionali internazionali e nazionali potranno entrare in contatto con gli operatori del mercato immobiliare italiano.

La segreteria organizzativa della manifestazione è raggiungibile al numero +39 02 31 911 911 o all'indirizzo e-mail: italiarealestate@gestionefiere.com.

Expo Immobiliare

Dal 6 all'8 maggio 2005, presso i padiglioni 10, 11 e 12 della Fiera di Milano (ingresso da Porta Metropolitana), si svolgerà *l'Expo Immobiliare*, il salone per l'acquisto della prima e seconda casa e degli immobili per l'impresa.

Si tratta della prima manifestazione fieristica dedicata interamente alla compravendita e ai servizi del comparto immobiliare residenziale e commerciale. I potenziali acquirenti avranno la possibilità di conoscere, valutare, confrontare e scegliere l'immobile più adeguato alle proprie esigenze entrando in contatto con gli operatori e i protagonisti del mercato.

Info: Ge.Fi. Spa tel. +39 02 31911911; e-mail: expoimmobiliare@gestionefiere.com.

Obiettivo casa

Le tasse sui mattoni finalmente saranno a misura dei benefici

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Forse, si sta aprendo uno spiraglio (per ora). Uno spiraglio verso un Fisco più equo per l'immobiliare. Le tasse (di qualsiasi genere) sugli immobili sono cresciute del 965 per cento, in 22 anni (dati del Secit-Servizio consultivo ed ispettivo tributario del Ministero dell'economia e delle finanze). L'immobiliare italiano è l'unico settore — in Italia, ma anche con riferimento all'intera Europa — che sconta un'imposta patrimoniale ordinaria come l'Ici (voluta dal governo Amato, concepita dal ministro delle Finanze dell'epoca come dovuta in parte anche dagli inquilini, posta poi a carico della sola proprietà con un emendamento del Pds votato anche da senatori del Psi, di Rifondazione comunista, della Lega Nord, del Pri, dell'Msi, della Dc).

Ora, però, il governo si muove su una linea diversa: quella della correlazione tra prelievo e beneficio (che significa che il prelievo tributario sulla casa dovrà essere correlato al beneficio che gli immobili ritrarranno da singole opere pubbliche, che determinino l'aumento di redditività degli stessi o l'aumento di specifici servizi in loro favore). Su questo dato fondamentale imporrà la sua proposta di riforma tributaria l'Alto Commissario prof. Giuseppe Vitali. E da questa impostazione discenderà un corollario preciso: che i soldi prelevati all'immobiliare potranno (e dovranno) essere spesi solo a favore dell'immobiliare.

Ci vorrà — certo — un adeguato sistema di controlli, fors'anche a livello costituzionale (perché quel corollario non sia poi frustrato nei fatti) e ci vorrà — anche — un catasto adeguato e coerente con una siffatta impostazione (quindi, rigorosamente reddituale). Un'obbligatoria compartecipazione statale ai tributi locali potrebbe poi essere l'unico efficace antidoto al contenimento dell'imposizione (e della spesa).

Idee, per ora. Propositi, soprattutto. Che partono (ed è un fatto rilevantissimo) dall'idea fondamentale — e finalmente, dopo tanto insistere da parte della Confedilizia, se n'è preso atto — che così non si può andare avanti. Che così non può durare (anche i Comuni dovrebbero rendersene conto e collaborare ad una riforma equa, accettando un sereno confronto). Attualmente, infatti, la gravosità si sposa all'iniquità, all'arbitrio, financo alle difficoltà di pagamento.

* presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 5.6.'04

La "solidarietà" all'italiana ha come più ovvia conseguenza il fatto di avere creato un esercito di persone condannate a dipendere stabilmente dalla carità pubblica perché il costo di questa si traduce nella drastica diminuzione di opportunità di impiego produttivo. Il Welfare italiano è la causa del problema che dice di volere risolvere.

Antonio Martino

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

La beffa dei mobili abbandonati dall'inquilino moroso Tasse locali, una rapina "federale" Albo amministratori, cosa c'è sotto? Catasto ai Comuni, si unisce giudice e reo

Domenico Boidi così scrive a *La stampa* (1/6): "Per undici mesi il mio inquilino non ha pagato l'affitto e mi ha costretto ad assolvere le sue spese di condominio e di riscaldamento. Ha attuato una silenziosa resistenza passiva, rifiutando ogni contatto con un completo isolamento telefonico, respingendo al mittente ogni sollecitazione scritta, disertando anche le udienze del tribunale. Raggiunto comunque dalla fase di sfratto esecutivo per morosità, in coerenza di comportamento, si è silenziosamente eclissato abbandonando i suoi mobili a continuare l'occupazione dell'appartamento. Al proprietario viene ora affidata una mortificante incombenza, tanto assurda e farsesca che potrebbe essere definita «la vendetta dell'inquilino»: io sarei nominato «custode» dei mobili abbandonati, dovrei predisporre a mie spese un locale di deposito, a mie spese provvedere al loro trasporto e quindi vigilare e garantire la loro conservazione. Potrei in seguito iniziare una causa legale che, in caso di successo, mi consentirebbe fra qualche anno di proporre un'offerta pubblica di quei mobili senza valore. È questa la storia triste, che ha anche il senso di una favola, di un piccolo appartamento che rappresenta il successo di molto lavoro e di tante rinunce. Pago le spese e anche le tasse per un reddito che non ho e ciò suona come una beffa. Sono un vecchio pensionato e ciò forse mi impedisce di comprendere il senso di questo «sfratto senza sfratto»: il piccolo immobile, già fonte di orgoglio, diventa motivo di preoccupazione, di delusione e di ulteriori spese".

Arnaldo Spina si lancia in una proposta sulle colonne del *Corriere della Sera* (1/6): "Ho letto dell'Ici, da pagarsi entro giugno la prima metà ed entro il 20 dicembre la seconda metà. Sono un over ottanta che per evitare due file alle Poste pago in una unica soluzione tutto, e come me penso lo faranno altri nelle stesse mie condizioni. Lo scorso anno è successo che, per il ritardo nell'arrivo dell'utile c/c prestampato della Esattoria, mi è capitato di pagare con qualche giorno di ritardo e ho avuto la sorpresa di una bella multa, bella sia per l'assurdo logico sia per la sproporzione delle spese connesse, ed oltretutto ho dovuto fare proprio quella seconda (!) fila, quella che volevo risparmiarmi. È possibile che negli uffici tributari non vi sia un homo sapiens, che con un pensierino su un calcolo finanziario attuariale, non abbia la bontà di suggerire che per i pagamenti in unica soluzione le scadenze potrebbero slittare per esempio a metà luglio o a fine luglio? La ringrazio e spero proprio nella soluzione di questo problema".

Luigi Ciannilli, di Copparo (Ferrara), se la prende sul *Secolo d'Italia* (8/6) con le tasse locali: "Mia madre, 87enne, e mia moglie, 55enne, come già accadeva per la lira, spaccano l'euro in quattro; sia esso di carta, di metallo o altra foggia. L'euro (ma un giorno cresceremo pure in questa nostra Italia dove, senza distinzioni, si demonizza qualcosa solo per fare dispetto a qualcun altro) non ha fatto in Italia più danni di quanti ne abbia fatti in Francia, Germania e in tutti gli altri Paesi dell'Unione. Ma se, invece, si vogliono seriamente individuare le cause che incidono e falcidiano i redditi medio bassi degli italiani, allora non è più possibile continuare a fingere di non sapere e tacere che il cosiddetto «federalismo fiscale» (di cui tra l'altro siamo solo all'assaggio di ciò che realmente provocherà), dall'introduzione dell'Ici a tutti gli altri balzelli concessi a Regioni, Province e Comuni, che avrebbero dovuto impedire a Roma di continuare a fare la parte della ... ladrona, è il vero, principale colpevole del risucchio di sempre più ampi strati, di cosiddetti appartenenti ai ceti medi, verso le fasce di povertà. Crescita delle imposte locali più costi per lavori virtuali imposti alle famiglie e alle imprese dalle normative europee, meno risorse disponibili per carenza di ricchezza reale derivante da produzioni è l'equazione che sta mettendo in ginocchio milioni di famiglie italiane".

In materia di Ici scrive anche L. Gianetta sul *Corriere della Sera* (9/6): "Mi piacerebbe sapere quanta carta sprechiamo per i bollettini Ici che ogni Comune si stampa con il proprio e riservato numero di conto corrente. A quando un unico codice che indichi la tassa e in bianco (da aggiungere in fase di versamento) il codice del Comune cui sono destinati i versamenti? Sarebbe semplificare la vita ai cittadini e risparmiare quintali di carta in bollettini".

I reclami "corporativi" degli amministratori. Questo il titolo che *Il tempo* (9/6) ha posto a questa lettera di Gianni Macrì: "Parlamento e Governo stanno pensando ad un nuovo ordinamento per tutte le professioni. Come mai gli amministratori di condominio reclamano subito un albo solo per loro, da inserire nella riforma del condominio all'esame del Senato? Che cosa c'è sotto?".

Sul Catasto ai Comuni scrive Mariano Visentin, di Roma, al *Messaggero* (9/6): "I Comuni stanno per mettere le mani sul catasto. Siccome sono interessati a far salire le loro entrate, basate sull'Ici, rivedranno le rendite catastali verso l'alto, per introitare somme ancor più cospicue. Assisteremo alla corsa sfrenata dei Comuni alla revisione degli estimi. Si parla di dividere le carriere di giudici e procuratori: ma qui s'identificano giudice e reo!".

Il Sole-24 ore (20/6) pubblica questa lettera di Alberto Savarè, di Milano, sui graffitari: "Da anni in molte città d'Italia conviviamo con i graffitari. In tanti anni non si è mai riusciti a risolvere questo problema. Si prospetta ora in alcune città la possibilità che il Comune si faccia carico, a spese dei privati, di una pulizia periodica delle pareti imbrattate. Non credo che per questa

LA LETTERA DEL MESE

UN CITTADINO Sindaco e desideri

Non so cosa darei per avere un sindaco che dicesse: «Siccome abbiamo i marciapiedi rotti, quando piove si allagano le strade e mancano gli spazi per far giocare i bambini, da oggi basta con i viaggi per i gemellaggi a spese del Comune, i contributi alle squadre di calcio e non si spendono più soldi pubblici per fare i fuochi d'artificio alla festa. Ma credo che un tipo così non riuscirebbe ad avere i voti per fare il sindaco!»

Roberto Di Felice
rdifelice@libero.it

da *Corriere della Sera* 7.6.'04

PROPRIETARI DI CASA,
scrivete ai giornali
(e ai politici)
lettere brevi, e precise
(specie su casi particolari)
È UN MODO
PER FARCI SENTIRE

via si otterranno grandi risultati. A prescindere dal fatto che, probabilmente, non tutti gli amministratori di case aderiranno all'iniziativa il cui costo non è indifferente, e io credo che andrebbe tentata la via della convinzione e della educazione al senso del bello. Ogni essere umano, invitato a riflettere, non può ignorare e misconoscere che il bello è una cosa sublime ed è capace di rendere tutti migliori. Si tratterebbe, una volta individuato il graffitaro, di cercare con amore di fargli comprendere che, quando imbratta anche una semplice costruzione comune, offende il senso del bello che, sia pure in gradi diversi, ha ispirato sia il progettista di un palazzo di pregio, sia la più semplice costruzione civile. L'altra molla che si dovrebbe tentare di far scattare nell'anima del graffitaro è l'amore per la sua città. L'Italia è il Paese del mondo con il maggior numero di bellezze artistiche: il danneggiarle è un peccato. Il graffitaro, colto sul fatto, può essere identificato e accusato di danneggiamento. Prima di portarlo davanti al giudice bisognerà cercare la via della persuasione. Solo se, dopo il percorso educativo, eventualmente ripetuto per più volte in caso di ripetizione del reato, la persona ricadesse nello stesso errore non rimarrebbe che punirlo".

Mario Pera, di Roma, così scrive a *Il Giornale* (21/6): "M'insiero nelle polemiche sugli amministratori condominiali per esternare la mia esperienza. Nel mio piccolo condominio, di dieci proprietari, tutto andava bene finché c'era un condomino il quale sbrigliava le incombente del tutto gratuitamente. Si accontentava di voler determinare lui gli orari del riscaldamento, e per tutti noi andava bene. Deceduto, purtroppo, questo amministratore non professionale, è arrivato un amministratore iscritto non so a quale associazione, con molti edifici amministrati e quindi professionale. A parte i costi esosi per il suo incarico, non riusciamo mai a vederlo, preso com'è dalle decine di condomini che amministra".

Cartelli "affittasi", troppo abbondanti, Tommaso De Marco così scrive a *la Repubblica* - edizione romana (22/6): "Roma sta subendo un nuovo attacco dei barbari nell'indifferenza dell'amministrazione comunale e dei vigili. In molte strade (Nomentana, Nazionale, Vittorio Emanuele ecc.) vengono affissi in maniera maniacale a ogni palo o lampione dei cartellini bianchi con la scritta «affittasi». Il danno estetico alla capitale è incalcolabile. Cosa aspetta il Comune a intervenire?".

Peppino Introcasi, di Pesaro, così si sfoga sul *Resto del Carlino* (22/6): "Da almeno 20 anni sulle bollette di acqua, luce e gas si paga una doppia imposizione, ossia una serie di tasse su cui grava un'altra tassa, l'Iva al 10%. Altra cosa storta: si obbliga a pagare prima di aver beneficiato di un servizio. Ma questo è palesemente illegale e purtroppo noi utenti per ora non possiamo farci niente. Spero che un giorno le aziende siano obbligate a restituirci tutto il mal tolto".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

DALLE RIVISTE...

L'amministrazione di sostegno, studi Agriturismo, da moda a necessità Proroga termini accertamenti Ici, illegittimità Catasto ai Comuni, pausa di riflessione

L'argomento delle opposizioni agli atti dell'esecuzione immobiliare viene esaurientemente trattato da Giorgio Sensale sulla rivista *dell'esecuzione forzata* (n. 1/04).

Consulente immobiliare (n. 724/04) pubblica le quotazioni immobiliari di 1200 Comuni non capoluogo di provincia oltre che di questi ultimi.

Diversi, approfonditi studi sull'amministrazione di sostegno vengono pubblicati dalla rivista *Notariato* (n. 3/04).

Su *l'Ufficio tecnico* (n. 5/04) Giuseppe Ciaglia pubblica alcune sue "impressioni di prima lettura" sul nuovo Codice dei Beni culturali.

Rosita Donzi tratta sulla rivista *Costruttori romani* (n. 4/04) dei valori dichiarati nei rogiti in relazione alla decadenza dalle agevolazioni prima casa.

"Agriturismo, da moda a necessità": è il titolo di un articolo di Monica Conforti su *Club 3* (n. 6/04).

Sulla rivista *giuridica di polizia* (n. 3/04), studio di Stefano Maini sul T.U. edilizia dopo la legge n. 326/03.

Delle clausole vessatorie e della modulistica impiegata dalle agenzie immobiliari si occupa Francesco Toschi Paesani su *i Contratti* (n. 6/04).

La Proprietà Edilizia (n. 1-2/04), organo di Assoedilizia-Associazione territoriale della Confedilizia a Milano, pubblica studi di Bruna Vanoli Gabardi (Condomo edilizio e abitabilità) e Luca Stendardi (Contributo di costruzione: chiarimenti in ordine a interessi di mora e prescrizione).

Sul *Foro italiano* (n. 4/04), studio di Francesco Di Ciommo dal titolo "Ammissibilità del trust interno e giustificazione causale dell'effetto traslativo".

Il T.U. in materia di espropriazione è esaurientemente illustrato - in un commentario sistematico a cura di Aldo Travi - su *Le nuove leggi civili commentate* (n. 1-2/04).

"Paga l'Ici il coniuge assegnatario della casa familiare": questo il titolo della nota a sentenza di Luca Mariotti sul *Corriere tributario* (n. 25/04).

Sergio La Rocca tratta su *il fisco* (n. 24/04) dei profili di illegittimità della proroga dei termini per gli accertamenti Ici.

"Urbanesimo e sicurezza: come governare la paura": ne tratta Ernesto Vergani su *dedalo* (n. 5/04).

Per finire, *Nuova Rassegna* (n. 8/04): che pubblica un articolo del Presidente confederale sul Catasto ai Comuni e la pausa di riflessione imposta dal Governo.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Diminuire l'Ici per far calare gli affitti

BEPPE MANETTI - Milano

Vedo diverse lamentele per i canoni di affitto che sarebbero alti. Se veramente si vuole farli scendere la prima cosa da fare è diminuire i vincoli (i contratti, invece di essere lasciati alla volontà delle parti, sono determinati per legge nella durata e in varie condizioni).

La seconda è diminuire il peso fiscale, a partire dall'Ici. Invece i Comuni vogliono mettere le mani sulle rendite catastali per tassare ancora di più.

da *la Padania* 26.5.'04

OBIETTIVO CASA

Contratti agevolati? I ministri devono muoversi

CORRADO SPORZA FOGLIANI*

La Confedilizia ha reso noti i dati: la metà circa dei capoluoghi di provincia non ha ancora l'Accordo territoriale fra associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini per applicare i contratti di locazione agevolati (quelli a canone calmierato, ma con agevolazioni fiscali); figurarsi la situazione negli altri Comuni a tensione abitativa (e in tutti gli altri ancora, perché anche in questi - quasi 8 mila - quei contratti sono possibili, sia pure senza agevolazioni fiscali erariali).

La situazione non è più tollerabile. Financo i sindacati inquilini, si disinteressano (o tirano per le lunghe) degli Accordi: i maliziosi dicono che hanno più interesse a che duri la (pretesa) «emergenza» e, comunque, il blocco degli sfratti.

Ma per l'indolenza (o l'incapacità), la legge ha anche previsto un rimedio: un decreto sostitutivo degli Accordi territoriali che, per i Comuni che ne siano carenti, possono emanare i ministri dei Lavori pubblici (oggi, Infrastrutture) e delle Finanze. E la Confedilizia ha formalmente chiesto agli stessi di avvalersi dei poteri che la legge gli ha conferito.

Non si può certo pensare ad un decreto per ogni singolo Comune, o sulla base dell'esatta situazione di ogni Comune. Si può, però, pensare ad un aggiornamento, sulla base dei dati Istat, dei canoni già fissati negli Accordi del 1999 (e la Confedilizia - essendovi allora la piena collaborazione dei maggiori sindacati inquilini - ne fece per tutte le provincie, ed anche per i maggiori centri e la gran parte dei Comuni minori).

Nessuno potrà lamentarsi di un criterio del genere, fatta eccezione - forse - per i proprietari (ma sullo stipulare o meno i contratti, comunque, l'ultima parola spetta poi sempre a loro e agli inquilini!).

Per quei pochi Comuni, d'altra parte, per i quali cinque anni fa la Confedilizia non riuscì a stipulare un Accordo territoriale, la via è già stata tracciata dal decreto interministeriale (in materia di edilizia pubblica residenziale) del 5.3.1999: si farà rinvio a quelli dell'Accordo territoriale di un Comune vicino, di più prossima dimensione geografica.

*presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 26.6.'04

Il vero liberale non difende la libertà di mercato per ragioni soltanto economiche. Anche se un sistema fondato sulle libere scelte individuali fosse meno efficiente di uno organizzato e diretto dall'alto, il liberale continuerebbe a preferire il libero mercato per ragioni di libertà enormemente più importanti di quelle connesse all'efficienza economica.

Antonio Martino

Palazzi storici e non, pellicole protettive dal vandalismo grafico

Il deputato Delmastro Delle Vedove (An) ha chiesto al Ministro per i beni e le attività culturali, con un'interrogazione parlamentare, se ad un anno dall'emanazione della Circolare 29.7.'03, n. 92, volta a prevenire i danni arrecati da scritte sulle superfici di edifici di particolare pregio storico, i risultati conseguiti siano positivi e se non ritenga di apportare alla Circolare stessa eventuali modifiche per aumentarne l'efficacia concreta.

La Circolare in questione – com'è noto – afferma che per prevenire, o almeno attenuare, i danni arrecati alle superfici architettoniche dal fenomeno delle scritte e dei graffiti vandalici, è opportuno applicare agli immobili adeguate pellicole protettive (che, naturalmente, possono fare al caso anche per palazzi non storici). I Soprintendenti responsabili – continua la Circolare, che reca anche un apposito "allegato tecnico" – devono porre in essere ogni possibile accorgimento affinché, per quanto riguarda l'azione preventiva, a conclusione di ogni intervento di restauro o di manutenzione delle superfici architettoniche o scultoree, tali pellicole vengano in ogni caso applicate nelle parti a rischio di danneggiamento. Per gli aspetti relativi alle azioni di rimozione delle scritte, i Soprintendenti competenti devono vigilare costantemente – dice sempre la Circolare, il cui testo è richiedibile alla Confedilizia centrale – sullo stato delle superfici a rischio, in modo da poter attuare interventi di riparazione nel più breve tempo possibile.

Elezioni e rielezioni sono la causa dell'esistenza di un sistema organizzato di partiti, lobby e gruppi di potere; elezioni e rielezioni costituiscono condizione sufficiente dell'abuso della politica, della crescita esponenziale della spesa pubblica e della fiscalità, e premessa necessaria di gran parte della corruzione. Se, nel pieno rispetto delle regole di una libera democrazia, potessimo liberarci dalla iattura di elezioni e rielezioni, avremmo risolto la maggior parte dei problemi.

Antonio Martino

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

BASTA PUBBLICITÀ INDESIDERATA

Le cassette postali - nei caseggiati in cui non c'è il portiere - sono spesso e volentieri ricolme di pubblicità. Bisogna svuotarle di continuo perché in mezzo potrebbe nascondersi della corrispondenza. Nei periodi di assenza, poi, se restano piene sono una spia per i ladri. Confedilizia ha cercato di rimediare mettendo a disposizione dei propri soci degli appositi contenitori. Ma ci vuole altro... Difendersi è un'impresa. Forse, uno stop può venire da una sentenza del Giudice di pace di Bari (consultabile, nel suo testo integrale, sul sito Internet www.confedilizia.it). Stanco di "lavorare" per conto terzi (cioè, a svuotare la sua cassetta), un condomino del capoluogo pugliese s'era dunque rivolto al giudice segnalando l'uso improprio che veniva fatto della cassetta in questione nonostante un cartello di divieto, del seguente tenore: «È vietato lasciare materiale pubblicitario». E il giudice gli ha dato ragione.

«La funzione specifica cui è asservita la cassetta postale - è detto nella decisione - è quella di raccogliere gli atti di corrispondenza indirizzati al suo intestatario, unico legittimato ad estenderne l'utilizzazione anche per altri fini, non escluso quello di ricevere qualsivoglia forma di pubblicità. Pertanto ove il titolare della cassetta, nell'esercitare tale diritto, abbia espresso inequivocabilmente una volontà contraria, è evidente che a nessuno deve essere consentito di tenere un comportamento contrastante tale volontà».

Tanto precisato, il giudice è anche (correttamente) andato oltre. Ha condannato le ditte per conto delle quali il volantinaggio era stato fatto, al risarcimento del danno, liquidato in via equitativa: «Nel bilanciamento dei contrapposti interessi (della libertà economica e della privacy) - è scritto nella sentenza - è evidente che debbano trovare priorità assoluta quelli riconducibili al diritto alla riservatezza e tranquillità, nel pieno rispetto del principio dell'autodeterminazione».

* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 8.5.'04 (rubrica del Presidente confederale)

"Imparate a controllare il Governo"

RICORDO DI REAGAN

"Nella crisi attuale, lo Stato non è la soluzione ai nostri problemi. Lo Stato è il problema". [...]

Primo discorso inaugurale, 1981

"Nessun Governo nella storia delle civiltà ha mai ridotto volontariamente il proprio peso. Ma, con l'aiuto di Dio, questo lo farà".

1° maggio 1982

"La mia carriera professionale è stata varia. Ho lavorato come telecronista sportivo, attore, leader sindacale, conferenziere e pubblico ufficiale. Questa è una caratteristica dello stile di vita americano. L'opportunità di avanzare basata sui desideri e le abilità di ciascuno è una parte preziosa della nostra esistenza, a cui io devo il mio successo".

19 maggio 1988

"Imparate a controllare il Governo, a limitare la quantità di denaro che può pretendere da noi, a proteggere il nostro Paese attraverso una difesa forte. Tutte queste cose ruotano attorno ad una sola parola, e questa parola è libertà".

4 febbraio 1985

"Amici miei, la storia è chiara: abbassare le tasse significa una maggiore libertà, e ogni volta che abbassiamo le tasse, la salute della nostra nazione migliora".

29 gennaio 1988

"È all'antica, addirittura reazionario, ricordare alle persone che la libera impresa ha fatto di più per ridurre la povertà che tutti i programmi di governo".

1972

LETTERE DI LETTORI

Le associazioni illudono i consumatori

NON si vergognano le associazioni dei consumatori a fare i tavoli di conciliazione per Cirio e Parmalat? Sono ingannevoli illusioni che vengono create e propagate, ma di soldi non si vede un'unghia. Le associazioni dei consumatori sono paghe di sedersi al tavolo, verrebbe voglia di dire a tavola (coi gettoni di presenza delle commissioni)

Mariangela Luppino

da *Il Tempo* 2.6.'04

Senza commento...

Sui treni razione anche la frutta

Dopo il formaggio, adesso sui treni hanno abolito anche la frutta. Siamo all'«insalata di frutta». Cioè, 4-5 pezzi di mele con qualche pezzo di melone. Vedremo il prossimo peggioramento. Naturalmente, a prezzo invariato; e nell'assoluto silenzio delle (presunte) associazioni consumatori.

Carlo Viciguerra, Como

da *Il Resto del Carlino* 3.6.'04

Senza commento anche questa!

LOCAZIONE

Pagamento dell'Ici

Apprendo ora che nonostante io abbia stipulato contratti di locazione ex legge 431/98 secondo le modalità che prevedevano l'esenzione del pagamento dell'Ici 2004, io debba intanto pagare il tributo e solo successivamente (ovvero quando il Comune di Roma «riterrà opportuno» approvare il modulo di richiesta) richiedere appunto il rimborso. Dopo tanto clamore per questa tipologia di contrattazione trovo molto scorretta tale linea.

C. Ferraresi
c.ferraresi@tsf.it

da *Corriere della Sera* 4.6.'04

La Confedilizia non ha avallato la cosa e ne abbiamo dato contezza su *Cn*

In Gazzetta l'elenco delle norme armonizzate sul gas

Il Supplemento Ordinario n. 114 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 149 del 28.6.'04 pubblica l'elenco riepilogativo delle norme nazionali che traspongono le norme armonizzate europee in materia di apparecchi a gas di cui alla direttiva 90/396/CEE.

I passi carrabili a raso pagano la Tosap solo se c'è il cartello di divieto di sosta

I passi carrabili posti a filo con il manto stradale non pagano la tassa occupazione spazi ed aree pubbliche (Tosap). A meno, però, che la proprietà interessata non abbia chiesto ed ottenuto dal Comune il rilascio di un apposito cartello segnaletico che vieti la sosta sull'area antistante all'accesso stesso. In tal caso, la tassa va pagata, sia pure a tariffa "ridotta fino al 10 per cento" (da intendersi nel senso che il Comune può ridurre la tassa da pagare fino ad un massimo del 90 per cento).

È quanto ha statuito la Corte di Cassazione, con sentenza 28.4.'04, n. 8106, sostanzialmente confermando quanto in precedenza affermato (cfr. Cn mar. 2004).

Si ricorda, peraltro, che il trattamento in parola vale ove il Comune interessato non abbia sostituito la Tosap con il Cosap (canone occupazione spazi ed aree pubbliche). In quest'ultimo caso, infatti, il Comune - nel disciplinare l'applicazione e riscossione del canone in questione - è vincolato alla sola osservanza dei criteri stabiliti dall'art. 63 del d.lgs. n. 446/'97, che nulla dispongono in ordine ai passi carrabili e, a maggior ragione, in ordine a quelli a raso, con o senza cartello di divieto di sosta (Cn mar. '04).

I maggiori beneficiari della globalizzazione sono potenzialmente proprio i Paesi più poveri, che solo grazie all'afflusso di capitali esteri possono sperare di accelerare i tempi del loro sviluppo.

Antonio Martino

Rinvio catasto ai Comuni, parere favorevole del Parlamento

La Commissione bicamerale per la riforma amministrativa, riunita sotto la Presidenza del Presidente Cirami e alla presenza del Sottosegretario per l'economia Armosino, ha espresso parere favorevole al Provvedimento del Presidente del Consiglio dei ministri che dispone il rinvio di due anni del trasferimento ai Comuni delle funzioni in materia di catasto.

La Confedilizia ha espresso la sua viva soddisfazione, tornando a sottolineare che questo lasso di tempo deve essere utilizzato per una seria riflessione sul problema, al fine di evitare che si assumano negli stessi enti le funzioni di imposizione e di controllo delle basi imponibili.

IL PUNTO SU...

Condono edilizio, come comportarsi Il groviglio dell'Ici per gli immobili condonati

La Corte costituzionale si è pronunciata in materia di condono edilizio (cfr., da ultimo, Cn giug. '04).

Con tre sentenze e un'ordinanza, la Consulta ha da un lato censurato - dichiarando incostituzionali le relative leggi - il comportamento di quelle Regioni che hanno preteso di adottare norme meramente demolitorie e di reazione al provvedimento di condono nonché di negare sul proprio territorio l'efficacia del provvedimento stesso; dall'altro, nell'affermare che il governo del territorio - sulla base della confusa normativa federalista varata nelle precedenti legislature - rientra nel campo della legislazione concorrente fra Stato e Regioni, ha stabilito che il condono varato con legge statale è legittimo, ma occorre che siano le singole Regioni a fissare i limiti entro i quali vi si potrà ricorrere (legiferando sui limiti volumetrici o sulle condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria delle varie tipologie di abuso edilizio); e per farlo, serve una legge nazionale che indichi alle Regioni stesse i termini entro i quali esse dovranno muoversi. Il legislatore - aggiunge la Corte - dovrà provvedere a ridefinire i termini previsti per gli interessati, ma facendo salve le domande già presentate.

Al momento in cui il presente numero di *Confedilizia notizie* va in stampa, il provvedimento legislativo statale non è stato ancora emanato. Prima di assumere qualsiasi decisione sul da farsi, è opportuno anzitutto attendere tale intervento normativo (e, meglio ancora, le successive leggi regionali).

L'intervento della Corte costituzionale ha ulteriormente complicato anche la già intricata situazione relativa al pagamento dell'Ici per gli immobili interessati al condono (cfr. Cn giug. '04). Considerando i termini della questione realisticamente, le decisioni della Consulta consigliano - pure a questo proposito - di rinviare ogni valutazione a dopo l'emanazione delle leggi regionali. Alla luce di ciò, la Confedilizia ha sottolineato che si rende indispensabile anche un apposito provvedimento di legge in merito al pagamento dell'Ici per gli immobili oggetto di condono.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

ABITAZIONE CERCASI PER ITALIANI ALL'ESTERO

Gli italiani all'estero possono ottenere in maniera veloce e facile informazioni di ogni tipo sul settore immobiliare italiano. Questo, nell'ottica di dare un ulteriore impulso al mercato delle compravendite e delle locazioni, già in forte espansione, come rilevano, fra l'altro, le Camere di commercio italiane all'estero, che raccolgono manifestazioni di interesse da parte di italiani residenti in altri Paesi - in particolare in America Latina -

per il mercato immobiliare italiano. A tal fine, sulla base di un accordo di collaborazione tra Confedilizia e Assocamerestero (le Camere di commercio italiane all'estero), è stato attivato un apposito canale intranet per mettere a disposizione dei cittadini tutta una serie di consulenze e informazioni in materia. Sono direttamente le Camere di commercio italiane all'estero a soddisfare concretamente le richieste dell'utenza, grazie alle loro sedi a con-

tatto con migliaia di operatori. Nella sezione specifica, creata all'interno dell'intranet camerale e riservata a Confedilizia, sono immessi dalle Camere di commercio all'estero i quesiti cui risponde l'ufficio legale dell'Organizzazione storica della proprietà immobiliare. Sempre nella medesima sezione si possono consultare notizie utili per una corretta gestione del patrimonio immobiliare in Italia.

*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 29.5.'04 (rubrica del Presidente confederale)

Edilizia economica e popolare: per il 30% appartamenti occupati abusivamente Oltre un milione di euro la morosità consolidata

Il 30% degli appartamenti di edilizia economica e popolare è occupato abusivamente. La morosità raggiunge il livello del 19% dei canoni dovuti; quella consolidata ammonta ad oltre un milione di euro. La denuncia l'ha fatta la Confedilizia, la quale ha aggiunto - in una nota - che "a questo punto, è perfettamente naturale che le liste di aspiranti ad alloggi pubblici siano stracolme. L'esperienza insegna che, una volta entrati, si rimane in casa anche senza pagare il canone" per cui "è un controsenso ricercare alloggi sul mercato privato, a canoni il cui livello è condizionato dal fatto che il 50-60% degli stessi viene dal proprietario riversato in Ici ed altre imposte".

"Costruire nuove case popolari - ha dichiarato il Presidente confederale - significa consolidare, e legittimare, una situazione che è la vera ragione del disagio sociale. Se il patrimonio abitativo di edilizia economica e popolare (il cui valore catastale ascende a 90 miliardi di euro) fosse effettivamente destinato ai meno abbienti e non a soggetti che si tramandano in eredità il diritto di abitarvi pur avendo redditi sufficienti per accedere al mercato privato, non esisterebbe più nessun disagio abitativo. Ed è paradossale che si chiedano nuove risorse allo Stato, per sprecare nuovo territorio e togliere spazio ulteriore al verde ed all'agricoltura, prima che si sia fatto ordine nel settore."

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

CANONI
E DISAGIATI

L'inquilino che abbia utilizzato il contributo di sostegno erogato dai Comuni ai soggetti disagiati, nel caso in cui non abbia regolarmente adempiuto al pagamento del canone di locazione, rischia di vedersi pignorato dal proprio locatore il relativo contributo integrativo. È quanto emerge da una recente sentenza del Tribunale di Monza (n. 438, del 4 febbraio scorso), consultabile sul sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

Il Tribunale ha dato ragione al proprietario dell'immobile che si è avvalso del diritto di essere risarcito derivante dal mancato pagamento dei canoni, attraverso il pignoramento del contributo elargito dal Comune all'inquilino moroso. La sentenza ribadisce infatti che il sussidio erogato dal Comune agli inquilini con difficoltà economiche, non ha una finalità assistenziale, non riconosce al conduttore richiedente lo stato d'indigenza, ma svolge soltanto una mera funzione d'integrazione economica nell'ambito di un'operazione di mercato che attiene all'edilizia pubblica.

Le appropriate parole del Tribunale sono inequivocanti. «Il contributo da erogarsi al conduttore - ha detto il giudice - ha lo scopo d'integrare i canoni di contratti di locazione a mercato libero, allo scopo di rendere economicamente indifferente al privato che non abbia accesso ai programmi di edilizia residenziale pubblica ma che ne abbia i requisiti soggettivi, l'accesso a un immobile privato soggetto a libero mercato. Lo scopo del contributo non è quello di erogare un sussidio a una persona indigente - come poteva avvenire sotto il vigore dei disciolti Enti comunali di assistenza (Eca) - ma quello di agevolare i soggetti che avrebbero diritto all'accesso a un alloggio realizzato in esecuzione di un piano di residenza pubblica e che in concreto non accedano a tale alloggio (per eccesso di domanda sull'offerta o che semplicemente non intendano farvi ricorso) ad accedere a immobili di privati il cui canone è rimesso alla libera contrattazione». Pertanto - ha concluso il Tribunale - il contributo è pignorabile.

*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 19.6.'04
(rubrica del Presidente
confederale)

Il fatto che l'accento sia posto sulla nobiltà dei propositi ha conseguenze perniciose sul dibattito politico; si perviene infatti all'implicita convinzione che alle intenzioni seguano "naturalmente" i risultati, nel senso che i successi sul piano sociale non sono altro che la contropartita inevitabile di nobili intenzioni, e gli insuccessi la conseguenza certa di propositi malvagi o di congiure.

Antonio Martino

Attenti a contatori Enel e tappetini,
segnalano le assenze nei week-end

Con la bella stagione si trascorrono i fine settimana fuori della propria casa, magari nelle seconde case, trasferendosi dalle città al mare, al lago oppure in campagna o in montagna.

La Confedilizia suggerisce, per migliorare la sicurezza dell'abitazione che viene lasciata chiusa per i week-end, di seguire due importanti accorgimenti.

Innanzitutto, specie negli immobili in condominio, bisogna stare attenti ai comportamenti di coloro che svolgono le pulizie di androni e di pianerottoli degli stabili. Infatti, qualche pulitore ha l'abitudine (quando non si tratta, addirittura di un atto voluto e con uno scopo ben preciso) di lasciare - dopo aver pulito - il tappetino sollevato in alto o appoggiato vicino alla porta d'ingresso dell'unità immobiliare e questo, in assenza del proprietario, rappresenta un indizio che in casa non c'è nessuno. Quindi, se ci si accorge che anche il nostro addetto alle pulizie non ricolloca subito il tappetino davanti alla porta, è bene avvertirlo e chiederli di evitare tale comportamento, che rappresenta di per sé un segnale utile ai ladri.

Quando ci si allontana da casa, poi, occorre fare attenzione - ove già installati - ai nuovi contatori elettronici dell'Enel, in quanto anche i contatori possono far rilevare l'assenza dalla propria abitazione e rappresentare così un valido aiuto per coloro che progettano un furto. Infatti, questi nuovi congegni, con cui l'Enel ha deciso di sostituire i vecchi dispositivi, hanno una funzione inusitata: due spie luminose, poste sul lato sinistro del contatore, indicano il prelievo o meno di energia elettrica e - quando non c'è consumo da più di 20 minuti, ovvero quando ci si allontana da casa e si spengono diligentemente tutti gli elettrodomestici o si stacca il contatore - le due spie si accendono e restano accese fin quando il consumo non riprende. Proprio per la presenza di queste spie, è bene mettere in protezione i nuovi contatori, per esempio posizionandoli in armadietti a muro chiusi oppure in locali non accessibili agli estranei. Se questo non è possibile, si possono adottare altri accorgimenti, come lasciare accesa la spia luminosa del televisore che avendo necessità di energia elettrica impedisce che si accendano le due spie del contatore elettrico.

GIURISPRUDENZA CASA

Seconda auto, posto in cortile condominiale

«Costituisce innovazione, vietata ai sensi dell'art. 1120 secondo comma, cod. civ. e, come tale, affetta da nullità, l'assegnazione nominativa da parte del Condominio a favore di singoli condomini di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della seconda autovettura, in quanto tale delibera, da un lato, sottrae l'utilizzazione del bene comune a coloro che non posseggono la seconda autovettura e, dall'altro, crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino, che usi la cosa comune con animo domini, della relativa proprietà a titolo di usucapione, non essendo a tal fine necessaria l'interversione del possesso da parte del compossessore il quale, attraverso l'occupazione della relativa area, eserciti un possesso esclusivo, impedendo automaticamente agli altri condomini di utilizzarla allo stesso modo».

È quanto ha deciso la Cassazione con la sentenza n. 1004/04, inedita.

Locazione con barriere architettoniche, è valida

«Nonostante la disciplina sulla rimozione delle barriere architettoniche, dettata dalla legge n. 118 del 1971 e dal D.P.R. n. 384 del 1978, abbia carattere cogente, la locazione di un immobile non ancora conformato alla suddetta normativa non è vietata, né sottoposta alla condizione legale del previo adeguamento difettando una espressa previsione in tal senso da parte del legislatore». È la massima della sentenza (n. 19190/03, inedita) con la quale la Cassazione ha anche stabilito che «l'eventuale non conformità dell'immobile locato alla disciplina edilizia ed urbanistica non determina l'illiceità dell'oggetto del contratto, atteso che il requisito della liceità dell'oggetto previsto dall'art. 1346 cod. civ., è da riferire alla prestazione, ovvero al contenuto del negozio e non al bene in sé».

Muro perimetrale, non ad uso privato

«Il muro perimetrale di un edificio condominiale può essere utilizzato dal singolo condomino per il migliore godimento della parte di edificio di sua proprietà esclusiva, ma non può essere invece utilizzato, senza il consenso di tutti i condomini, per l'utilità di un altro immobile di sua esclusiva proprietà, in quanto ciò implica la costituzione di una servitù in favore di un bene estraneo al condominio.» Lo ha stabilito la Cassazione con una sentenza (n. 17868/93, inedita) con la quale ha cassato la decisione dei giudici inferiori che avevano escluso la necessità del consenso di tutti i condomini per la edificazione da parte di uno di essi di una tettoia di copertura di un'area di esclusiva proprietà di quest'ultimo, realizzata mediante il suo inserimento nel muro perimetrale comune, che aveva assunto la funzione di quarta parete del nuovo vano.

Clausole proprietà esclusive, ci vuole la forma scritta

Importante, e chiara, sentenza (n. 1314/04, inedita) a proposito di clausole di regolamento condominiale inerenti proprietà esclusive. «Le clausole del regolamento condominiale - ha detto la Suprema Corte - che incidono sui diritti immobiliari dei condomini, sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni, hanno natura contrattuale e, concernendo diritti immobiliari, per esse deve ritenersi imposta la forma scritta *ad substantiam*, cosicché va esclusa la possibilità di una loro approvazione mediante comportamenti concludenti dei condomini, quale la mancata contestazione della delibera condominiale che le abbia approvate da parte del condomino assente alla assemblea che ha adottato tale atto». In applicazione di tale principio, la Cassazione ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto inopponibile al condomino il regolamento condominiale - da questi non approvato con atto scritto - che, tra l'altro, vietava la collocazione di una caldaia sul ballatoio e la collocazione di fili elettrici nell'androne del fabbricato.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

SEGNALAZIONI

Orario portieri con alloggio e reperibilità, esempi
Esempio n. 1

Da lunedì a venerdì (Orario settimanale distribuito in un arco di 5 giorni)		
Mattino	8,00 - 13,00	servizio
Pomeriggio	(13,00 - 16,00)	pausa
	14,00 - 16,00	reperibilità
	16,00 - 20,00	servizio
sabato		
mattino	8,00 - 11,00	servizio
	11,00 - 13,00	reperibilità

Tot. ore settimanali

 Servizio: 48
 Reperibilità: 12

Esempio n. 2

Da lunedì a venerdì (Orario settimanale distribuito in un arco di 5 giorni)		
mattino	7,00 - 13,00	servizio
pomeriggio	(13,00 - 16,00)	pausa
	14,00 - 16,00	reperibilità
	16,00 - 19,00	servizio
sabato		
mattino	8,00 - 11,00	servizio
	11,00 - 13,00	reperibilità

Tot. ore settimanali

 Servizio: 48
 Reperibilità: 12

Esempio n. 3

Da lunedì a venerdì (Orario settimanale distribuito in un arco di 5 giorni)		
mattino	7,00 - 12,30	servizio
pomeriggio	(12,30 - 14,00)	pausa
	14,00 - 17,30	servizio
	17,30 - 19,30	reperibilità
sabato		
mattino	8,00 - 11,00	servizio
	11,00 - 13,00	reperibilità

Tot. ore settimanali

 Servizio: 48
 Reperibilità: 12

Esempio n. 4

Da lunedì a sabato (Orario settimanale distribuito in un arco di 6 giorni)		
mattino	8,00 - 12,00	servizio
pomeriggio	(12,00 - 14,00)	pausa
	14,00 - 15,00	reperibilità
	15,00 - 19,00	servizio
	19,00 - 20,00	reperibilità

Tot. ore settimanali

 Servizio: 48
 Reperibilità: 12


Consulente immobiliare – la prestigiosa rivista dell'Editrice Il Sole-24 ore – ha pubblicato tutta la documentazione necessaria per una completa informazione sulla certificazione di qualità Confedilizia-Rina degli immobili. Lo stesso numero dà anche conto dell'impugnativa di Confedilizia avverso la Delibera dell'Autorità del gas che carica sugli utenti il costo di una polizza incidenti già a carico delle aziende fornitrici



Publicazione per i disabili dell'Agenzia delle entrate inviata a tutte le sedi locali della Confedilizia, ove è consultabile dai soci

LA LENTE SULLA CASA
CORRADO SFORZA FOGLIANI

CERTIFICAZIONE DI QUALITÀ PER GLI IMMOBILI

Per gli immobili, arriva la certificazione di qualità. L'hanno realizzata Rina (il più antico ente di certificazione italiana, attivo dal 1861) e Confedilizia (l'organizzazione storica della proprietà, con primi nuclei costituiti nel 1883). Tutti i dettagli sul sito www.confedilizia.it: linee guida della certificazione, regolamento, costi.

La certificazione valorizzerà gli immobili (o le singole unità) sotto più profili. Prima di tutto, nei confronti degli acquirenti, soprattutto esteri (che in molti casi non acquistano proprio perché manca la certificazione del singolo immobile, come invece d'uso all'estero). Secondariamente, a riguardo degli stessi proprietari attuali, per ogni evenienza (mutui, permuta ecc.) o necessità. Agli stessi proprietari attuali - condomini compresi - fornirà poi certezze: regolarità degli impianti, regolarità della gestione ecc., così da tranquillizzare gli stessi - sulla base di un accertamento serio, e indipendente - anche sul fatto di essere al riparo

da sanzioni (e responsabilità) di ogni genere. Tre i livelli di certificazione: Built Cert, analisi in profondità dello stato dell'edificio; Built Man, analisi seria del programma di manutenzione; Built Plan, analisi terza del piano di gestione economico-finanziaria e di redditività. Livelli - soprattutto gli ultimi - di cui potranno avvalersi, con l'autorizzazione dei condomini, anche gli amministratori condominiali, per dimostrare la bontà delle loro scelte e saggiarne le eventuali opportunità (e possibilità) di miglioramento. Livelli di certificazione - in particolare - che non è neanche il caso di paragonare ad altri presunti sistemi di controllo, basati su visite fugaci di tecnici al fine di far guadagnare agli stessi la loro parcella: ciò, non fosse altro perché la certificazione è rigorosamente volontaria (mentre per il libretto casa si pretende di imporre l'obbligatorietà, già comunque affossata dalla Corte costituzionale).

* presidente Confedilizia

da il Giornale 26.6.'04 (rubrica del Presidente confederale)



Publicazione del Consiglio nazionale geometri sul 42° Congresso della categoria. Reca anche il testo integrale dell'intervento del Presidente confederale

L'Italia che lavora e la spesa parassitaria

All'uscita dall'assemblea della Banca d'Italia, il Presidente confederale ha dichiarato:

"La segnalazione che il Governatore ha fatto della necessità impellente di un contenimento della spesa pubblica inquadra il vero problema che l'Italia deve oggi affrontare, prima di ogni altro. Il confronto, al punto in cui siamo, non è più fra lavoratori autonomi e lavoratori dipendenti o fra una categoria e l'altra, ma fra spese veramente necessarie e spese superflue ovvero in un modo o nell'altro clientelari. Che si torchino gli italiani con le tasse per finanziare poi feste e divertimenti, specie da parte dei Comuni, non è più tollerabile. L'Italia che lavora non ce la fa più a mantenere l'effimero e, comunque, qualunque spesa parassitaria."

Quanti credono all'efficienza delle nostre scuole dovrebbero spiegare come mai il tasso di disoccupazione tenda ad essere più alto per i giovani dotati di un alto livello di istruzione che non per gli altri. La spiegazione ovvia è che molti dei nostri giovani sono *inoccupati* perché la scuola li ha resi *inoccupabili*.

Antonio Martino

ATTENZIONE

Gravi difetti e singole unità abitative

Configurano gravi difetti dell'edificio anche le carenze costruttive dell'opera - da intendere anche come singola unità abitativa - che pregiudicano o menomano in modo grave il normale godimento, funzionalità e abitabilità della medesima, come quando la realizzazione è avvenuta con materiali inadeguati e non a regola d'arte e anche se incidenti su elementi secondari e accessori del fabbricato (quali impermeabilizzazione, infissi, rivestimenti pavimentazione e impianti), purché tali da compromettere la sua funzionalità e l'abitabilità ed eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici o con opere che integrano e mantengono in efficienza gli impianti tecnologici installati.

Cass., sez. II, 23 aprile 2004, n. 8114

Il preliminare non salva dalla perdita delle agevolazioni "prima casa"

Il Testo unico dell'imposta di registro prevede la decadenza dalle agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa" e il conseguente recupero delle maggiori imposte e relative sanzioni nel caso in cui l'abitazione acquistata in regime di favore venga trasferita, a titolo oneroso o gratuito, entro 5 anni dalla data dell'acquisto. Peraltro, la decadenza non si verifica se il contribuente, entro un anno dall'alienazione (effettuata prima del decorso del quinquennio) dell'immobile acquistato con le agevolazioni, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale. In tale ultimo caso, al contribuente è inoltre attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'Iva corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

Rispondendo ad un quesito sul punto, l'Agenzia delle entrate ha precisato - con Risoluzione 3.5.'04, n. 66/E - che non permette di sfuggire alla decadenza dall'agevolazione (e non permette di usufruire del beneficio del credito di imposta) la stipula, entro un anno dalla vendita effettuata nel quinquennio, di un contratto preliminare di compravendita, posto che l'atto in questione non produce l'effetto reale del trasferimento del bene, ma soltanto quello obbligatorio di concludere il contratto definitivo.

Lo scadenario del datore di lavoro domestico - GIUGNO/SETTEMBRE 2004

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi.

Si ricorda che, sulla base del vigente C.C.N.L., il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati fra le parti.

Lo scadenario del proprietario di casa e del condominio - AGOSTO e SETTEMBRE 2004

2 Agosto 2004 - Lunedì

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno - salvo diverse disposizioni del Comune - per la presentazione, da parte delle persone fisiche e delle società di persone che presentino la dichiarazione dei redditi cartacea a banche e uffici postali, della dichiarazione Ici per il 2003, per i soggetti tenuti a tale adempimento (termine legato a quello di presentazione della dichiarazione dei redditi).

Irpef - Presentazione Mod. Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione, da parte delle persone fisiche e delle società di persone, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2004 (redditi 2003) a banche e poste.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la presentazione a banche e poste - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Agnagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2003 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della rata di luglio della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

16 Agosto 2004 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di luglio 2004.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di luglio 2004 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Settembre 2004 - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di agosto 2004.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di agosto 2004 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Settembre 2004 - Giovedì

Trasmissione dichiarazione sostituti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio - da effettuarsi per via telematica - della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Mod. 770 semplificato).

Versamento di rate per il condono edilizio ed integrazione della domanda

Ultimo giorno - salvo diverse disposizioni regionali - per il versamento della rata relativa all'importo dovuto a titolo di oblazione e all'anticipazione degli oneri concessori nell'ambito della definizione degli illeciti edilizi prevista dalle disposizioni del nuovo condono edilizio.

Ultimo giorno - sempre salvo diverse disposizioni regionali - anche per procedere all'integrazione della domanda presentata entro il 31.7.'04.

IMPOSTA DI REGISTRO

I nuovi contratti di locazione e di affitto di beni immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate (o del registro, dove sussista ancora quest'ufficio), oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

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

Lo scadenario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

Codice fiscale, il duplicato si può chiedere al telefono

Il duplicato del codice fiscale, in caso di smarrimento o furto, può essere richiesto al telefono. L'Agenzia delle entrate ha attivato questo nuovo servizio. Per richiedere il duplicato il contribuente deve chiamare il numero 848.800.333 del "sistema telefonico automatico" dell'Agenzia e digitare l'opzione 5. L'utente riceverà un messaggio informativo relativo alle possibilità di richiesta, che potrà essere effettuata una sola volta nell'arco dell'anno. Quindi, gli verrà richiesto di digitare il proprio codice fiscale convertito in cifre secondo una tabella. Il tesserino sarà poi inviato tramite posta presso il domicilio fiscale.

DIRITTO & ROVESCIO

Margaret Thatcher andò al potere 25 anni fa in Gran Bretagna fra i risolini compassionevoli dei politici di sinistra e degli economisti keynesiani (cioè tutti gli economisti). Un quarto di secolo dopo (visto che il socialista Tony Blair continua ad applicare le sue ricette) si può fare un bilancio delle sue scelte. Nel 1979 in Gran Bretagna il tasso di inflazione era del 17,9% (oggi del 2,6). Il tasso di crescita economico 0,5%, contro il 3,7% tedesco. Oggi è dello 3,7% in Gran Bretagna e del 0,5% in Germania. Nel 1979 dell'aliquota fiscale massima inglese era del 98% e la standard del 33%. Oggi la massima è del 40% e la standard è del 22%.

da *ItaliaOggi* 12.5.'04

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabilità delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti dei Tribunali

Riscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune

Aste giudiziarie

SU INTERNET
www.confedilizia.it

Corte dei Conti condanna Comune

La Corte dei Conti ha condannato l'amministrazione comunale di Anzio in carica nel '99 - il sindaco era Candido De Angelis - a pagare 300mila euro per il danno erariale causato dalla delibera che abbassò l'affitto dei locali commerciali del Comune.

Condominio e videosorveglianza, le regole del Garante della privacy

Il Garante per la protezione dei dati personali ha puntato l'attenzione sui sistemi di videosorveglianza. Con il Provvedimento 29.4.'04, l'Autorità prescrive le misure necessarie ed opportune al fine di rendere il trattamento dei dati personali mediante videosorveglianza conforme alla legge, individuando fra l'altro i casi nei quali esso può essere effettuato da soggetti privati.

Il Provvedimento precisa innanzitutto che è ammissibile l'installazione "in luoghi privati" di videocitofoni o altre apparecchiature che rilevano immagini o suoni senza registrazione, e che servono per identificare coloro che si accingono ad entrare negli stessi. L'esistenza di tali strumenti, se utilizzati per fini esclusivamente personali, non va neanche segnalata.

L'installazione di strumenti di videosorveglianza, se effettuata "nei pressi di immobili privati" e all'interno di condomini e loro pertinenze (es.: posti auto, box), benché non sia soggetta al Codice della privacy quando i dati non sono comunicati sistematicamente o diffusi, richiede comunque l'adozione di cautele a tutela dei terzi. Al fine di evitare di incorrere nel reato di interferenze illecite nella vita privata - rileva il Garante - l'angolo visuale delle riprese deve essere limitato ai soli spazi di propria esclusiva pertinenza, ad esempio antistanti l'accesso alla propria abitazione, escludendo ogni forma di ripresa, anche senza registrazione, di immagini relative ad aree comuni (cortili, pianerottoli, scale, garage comuni) o antistanti l'abitazione di altri condomini.

Il Provvedimento precisa che il Codice della privacy trova invece piena applicazione in caso di utilizzazione di un sistema di ripresa di aree condominiali da parte di più proprietari o condomini, oppure da parte di un condominio, della relativa amministrazione (comprese le amministrazioni di residence o multiproprietà), di studi professionali, società o enti no-profit.

L'installazione di questi ultimi impianti - per la quale è inoltre necessario dare ai terzi l'adeguata informativa, avvalendosi del facsimile di modello di segnalazione allegato al Provvedimento - è ammissibile esclusivamente in relazione all'esigenza di preservare la sicurezza di persone e la tutela di beni da concrete situazioni di pericolo, di regola costituite da illeciti già verificatisi, oppure nel caso di attività che comportino, ad esempio, la custodia di denaro, valori o altri beni (es.: recupero crediti, commercio di preziosi o di monete aventi valore numismatico).

Tale "valutazione di proporzionalità" - aggiunge il Provvedimento - va effettuata anche nei casi di utilizzazione di sistemi di videosorveglianza che non prevedano la registrazione dei dati, in rapporto ad altre misure già adottate o da adottare (es.: sistemi comuni di allarme, blindatura o protezione rinforzata di porte e portoni, cancelli automatici, abilitazione degli accessi).

BELL'ITALIA

La storia del contatore parallelo e del contatore ufficiale del gas

Sulle pagine del periodico *il Duemila* si legge un'interessante storia segnalata a *Gabibbo* - il famoso pupazzo di *Striscia la notizia* - dall'on. Raffaele Costa che, a nome dell'Ufficio di difesa dei diritti del cittadino, ha illustrato un'inchiesta condotta proprio da *il Duemila*.

L'indagine in questione ha rivelato che, negli ultimi 3 anni, in 12 casi, presso utenze domestiche ed uffici, contatori del gas uguali in tutto e per tutto a quelli ufficiali dell'ente del gas hanno registrato consumi effettivi più bassi (inferiori in media del 4%, ma con punte anche del 7%) di quelli rilevati dai contatori installati dall'erogatore. Curioso che gli sbagli, quando si verificano, siano sempre contro il consumatore.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 210 sedi territoriali

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

Nuovi controlli sulle caldaie

L'Autorità per l'energia elettrica e il gas ha emanato - con Deliberazione 18.3.'04, pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* - un regolamento che dispone nuove procedure e modalità per gli accertamenti sulla sicurezza degli impianti domestici di gas (tubazioni, canne fumarie, fori di aerazione) che alimentano caldaie per il riscaldamento, scaldabagni, piani cottura e altre apparecchiature di utilizzo.

Il regolamento riguarda gli impianti funzionanti con tutti i gas distribuiti a mezzo di reti (prevalentemente metano e gas di petrolio liquefatto, gpl).

La prima fase di attuazione del regolamento porterà, nell'arco dei prossimi 5 anni, all'acquisizione e all'analisi - da parte delle società di distribuzione del gas - della documentazione redatta dagli installatori in base alle leggi vigenti, valorizzando - afferma l'Autorità in un comunicato stampa - le informazioni già disponibili ed evitando la produzione di ulteriore documentazione. In alcuni casi (circa il 5 per mille del totale) all'analisi della documentazione seguiranno verifiche in loco degli impianti da parte dei Comuni, senza però introdurre - sempre secondo l'Autorità - duplicazioni rispetto alle verifiche oggi già previste.

I costi degli accertamenti su impianti modificati e in servizio e delle verifiche effettuate dai Comuni - rileva l'Autorità nel citato comunicato stampa - verranno remunerati nella tariffa di distribuzione del gas a partire dal 2006 con un costo massimo di poco più di 2 euro all'anno per cliente finale. Il regolamento, sul punto, rimanda ad un "successivo provvedimento".

La nuova disciplina entrerà in vigore gradualmente: il regolamento prevede dall'1.10.'04 accertamenti per i nuovi allacci, dall'1.10.'05 accertamenti per impianti di utenza riattivati e modificati, dall'1.10.'06 accertamenti sugli impianti in servizio.

RECENSIONI

La concorrenza tra ordinamenti giuridici, a cura di Andrea Zoppini, Laterza ed., pp. X + 226.

Volume a più voci, fra le quali vanno segnalate quelle che motivatamente illustrano i vantaggi per gli investimenti finanziari e in generale per il progresso economico e scientifico, forniti dalla possibile concorrenza fra diversi ordinamenti giuridici.

Confische e sviluppo capitalistico, a cura di Fiorenzo Landi, FrancoAngeli ed., pp. 336.

Atti di un importante convegno internazionale che illustrano, con numerosi riferimenti anche a territori italiani, vicende legate all'accumulazione capitalistica da parte del clero regolare.

Raghuram G. Rajan, Luigi Zingales, *Salvare il capitalismo dai capitalisti*, Einaudi ed., pp. XVI + 390.

Aperta e piena difesa dei meccanismi del libero mercato, in partico-

Sembrerebbe che un paese è tanto più solidale quanto maggiore è il livello di spesa pubblica che dedica allo scopo. La conseguenza di questa idea è che un paese sarebbe tanto più solidale quanto maggiore è il numero delle persone che dipendono dalla carità pubblica per andare avanti.

Antonio Martino

lare riguardo alla finanza, con puntuali richiami alla concorrenza, all'innovazione, a tutti i benefici che la libertà economica porta con sé.

La piscina privata, XI ediz., editrice il campo, pp. 192.

Guida pratica, ampiamente illustrata, alla scelta e alla realizzazione di una piscina privata.

Marco Meschini, *1204: l'incompiuta*, Ancora ed., pp. 256.

La conquista di Costantinopoli da parte di veneziani e franchi, nel corso della quarta crociata, riletta con occhio critico secondo un'interpretazione innovativa basata su una lettura attenta delle fonti.

Desiderio Pirovano, *Economia arcaica o di rapina*, Rubbettino ed., pp. 218.

Documentate pagine di un sacerdote cattolico a difesa dell'economia di mercato e del sistema capitalistico, contro i sistemi arcaici che propugnano la guerra, la rapina, l'ozio, lo spreco.

Hernando de Soto, *Il mistero del capitale*, Garzanti ed., pp. 278.

Sono le certezze sui diritti di proprietà che consentono al capitale di muoversi e quindi generare sviluppo; ma nel Terzo Mondo mancano adeguati sistemi giuridici.

DAL PARLAMENTO

Proposte, mozioni ed interrogazioni che ci riguardano

Il deputato Dameri (Ds) ha depositato una proposta di legge per introdurre disposizioni per la prevenzione dei rischi derivanti dalla presenza di amianto negli edifici pubblici e privati.

La disciplina delle obbligazioni bancarie garantite e gli incentivi alla sottoscrizione di mutui ipotecari sono i temi della proposta di legge presentata dal deputato Agostani (Ds) ed altri.

Il senatore Cambursano (Margh.), unitamente ad altri, ha depositato una mozione con la quale impegna il Governo ad elaborare "un'adeguata politica della casa, rilanciando il fondo per l'affitto già dalla prossima Finanziaria, con un costante incremento annuale dello stesso, nonché ad integrare il Fondo destinato alle politiche abitative delle Regioni".

La deputata Pistone (Com. It.), unitamente ad altri, ha chiesto al Presidente del Consiglio se non ritenga opportuno adottare urgenti iniziative normative volte a prevedere una nuova proroga degli sfratti e, nello stesso tempo, a dotare di risorse aggiuntive il Fondo sociale, istituito dalla legge 431/98, nei Comuni dove il fenomeno è maggiormente avvertito.

Il Sottosegretario di Stato all'interno, D'Alì, rispondendo ad un'interrogazione parlamentare presentata dai deputati Cento (Verdi) e Russo Spena (Rif. Com.), in materia di sfratti nelle grandi aree metropolitane, ha ricordato che "il Governo ha emanato numerosi provvedimenti legislativi tesi a sospendere le procedure esecutive di rilascio di immobili ad uso abitativo per categorie sociali particolarmente deboli". Ha quindi elencato tali provvedimenti e ha chiosato dicendo che "tale normativa, tuttavia, proprio nel rispetto di tali categorie disagiate, non ha inteso assolutamente aggravare la situazione dei legittimi proprietari".

Esentasse per 9 anni le locazioni di fabbricati rurali ristrutturati dall'imprenditore agricolo

I redditi dei fabbricati situati nelle zone rurali e non utilizzabili come abitazioni al 7.4.'04, che vengano ristrutturati nel rispetto della vigente disciplina edilizia dall'imprenditore agricolo che ne sia proprietario ed acquisiscano i requisiti di abitabilità, se concessi in locazione dall'imprenditore agricolo per almeno 5 anni, ai fini delle imposte sui redditi sono considerati compresi nel reddito dominicale ed agrario dei terreni su cui insistono (pertanto, i canoni non sono soggetti ad imposta) per il periodo relativo al primo contratto di locazione e, comunque, per non più di 9 anni.

È quanto prevede l'art. 12 del d.lgs. 29.3.'04, n. 99.

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione dicembre 2002 - dicembre 2003	2,3 %	1,72 %
Variazione gennaio 2003 - gennaio 2004	2,0 %	1,50 %
Variazione febbraio 2003 - febbraio 2004	2,2 %	1,65 %
Variazione marzo 2003 - marzo 2004	1,9 %	1,42 %
Variazione aprile 2003 - aprile 2004	2,0 %	1,50 %
Variazione maggio 2003 - maggio 2004	2,1 %	1,57 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione dicembre 2001 - dicembre 2003	5,0 %	3,75 %
Variazione gennaio 2002 - gennaio 2004	4,7 %	3,52 %
Variazione febbraio 2002 - febbraio 2004	4,7 %	3,52 %
Variazione marzo 2002 - marzo 2004	4,5 %	3,37 %
Variazione aprile 2002 - aprile 2004	4,5 %	3,37 %
Variazione maggio 2002 - maggio 2004	4,5 %	3,37 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione dicembre 2002 - dicembre 2003	2,6 %
Variazione gennaio 2003 - gennaio 2004	2,1 %
Variazione febbraio 2003 - febbraio 2004	2,4 %
Variazione marzo 2003 - marzo 2004	2,3 %
Variazione aprile 2003 - aprile 2004	2,3 %
Variazione maggio 2003 - maggio 2004	2,3 %

I dati Istat sono tempestivamente disponibili (il giorno stesso della diffusione) presso le Associazioni territoriali della Confedilizia

Citazioni



Le frasi di Antonio Martino riportate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Semplicemente liberale*, Liberilibri editore.

Se anche solo una decina di anni fa qualcuno avesse avanzato l'ipotesi che lo Stato ha il diritto di imporci cosa e quanto mangiare sarebbe stato ridicolizzato senza pietà, sommerso dalla generale illirrità. Oggi, invece, e non solo in America, c'è chi comincia ad ipotizzare l'imposizione di restrizioni alimentari col nobile proposito di combattere l'obesità. Siamo al grottesco.

Antonio Martino



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

Anno 14
Numero 7

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma

Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489 (r.a.)
Fax. 06/6793447

Impaginazione
e fotocomposizione
Publinter - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 6 luglio 2004