

Anno 16 - marzo 2006 - n. 3

Spedizione a.p. art. 1, comma 2, L. n. 46/04 - DCB Roma

www.confedilizia.it

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- Prodi, Tremonti e gli estimi catastali
- Requisizione alloggi, varie proposte di legge
- Tramontata la riforma del condominio
- Fondo vittime fallimenti, il modulo per la domanda
- Assicurazione utenti gas, la lite continua
- Non operativo il decreto ascensori
- Tasse, "doppio binario" nelle compravendite
- 25 marzo, Convegno a Piacenza sulle novità per il trust
- Presentato in Confedilizia il Borsino immobiliare
- Chi può cambiare la data degli sfratti
- Requisizione, solo in presenza di eventi imprevisti e imprevedibili



**Difendi la Tua casa.
Vota per chi ha dato
assicurazioni alla
Confedilizia
di difenderla.**

www.confedilizia.it

Il Presidente incontra Casini, Fini, Mastella ed i ministri Buttiglione e Tremonti

Il Presidente confederale ha incontrato alla Camera dei deputati il Presidente Casini e al Ministero degli esteri il Vicepremier e ministro degli Esteri, Fini. Ha anche incontrato i ministri dei Beni culturali Buttiglione e dell'Economia Tremonti nonché il Sottosegretario all'Economia Vietti. Si è pure recato a Montecitorio a ringraziare il Vicepresidente della Camera e Segretario nazionale Popolari Udeur, Mastella, per l'adesione all'appello per la tassazione reddituale. Al Quirinale, è stato ricevuto dal Consigliere del Presidente, Romano. Sforza Fogliani ha anche incontrato il Presidente della Proprietà Fondiaria Dozzio Cagnoni, che era accompagnato dal Direttore, Oliva. Ha poi partecipato al Consiglio dell'Abi-Associazione bancaria italiana, al Congresso confederale dell'Ugl (ove ha incontrato la nuova Segretaria Generale, Polverini, nonché il Segretario Generale di Assocasa, Scarinci) ed al Convegno Udeur sul tema "Casa, elemento di fiducia e stabilità della famiglia" svoltosi alla Sala delle Colonne della Camera dei deputati. Sempre a Roma, ha partecipato - in Campidoglio (Aula Giulio Cesare) - all'Incontro ricordo di Nicola Caplipari, al Convegno nazionale per la Giornata dei risparmiatori e al Convegno "Visioni & progetti per Roma". Pure nella Capitale, ha partecipato al Convegno Igi "Titolo V della Costituzione e lavori pubblici" e - all'Auditorium della Tecnica - al Convegno tenutosi in occasione della II Giornata dell'innovazione.

A Fiuggi, il Presidente confederale è intervenuto al Congresso nazionale del Sunia e, a Milano, al Convegno di Civicum "Tra localismi e liberalizzazioni: le società controllate dai maggiori Comuni italiani". A Piacenza, ha preso parte alla inaugurazione della nuova sede territoriale dell'Ispe.

Fra le presenze in Tv segnaliamo la partecipazione ad una trasmissione di *Uno mattina* sui contratti di locazione e le interviste al TG 1, al TG 3 e a Sat 2000. Interviste in diretta il Presidente ha concesso a Nuovo spazio radio e a GRT.

Il Segretario generale ha partecipato ad una puntata della trasmissione televisiva "Miaeconomia" di Sky Tg24, dedicata alle previsioni sull'andamento del mercato immobiliare. È inoltre intervenuto a "Questione di soldi", su Rai Radio uno, ove ha illustrato il "Borsino immobiliare Confedilizia".

L'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale, ha assistito alla Terza Conferenza programmatica di Alleanza Nazionale.

Nuove regole per concessione e locazione degli immobili statali

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il d.p.r. 13.9.'05, n. 296, recante "Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato".

Il provvedimento disciplina il procedimento per l'affidamento in concessione, anche gratuita, ovvero in locazione, pure a canone ridotto, dei beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato, gestiti dall'Agenzia del demanio, destinati ad uso diverso da quello abitativo e non idonei ovvero non suscettibili di uso governativo, concreto ed attuale nonché non inseriti in specifici programmi di dismissione e di valorizzazione.

Stabiliti forme e contenuti della relazione paesaggistica

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il d.p.r. 12.12.'05 (curiosamente denominato "Codice dei beni culturali e del paesaggio"), con cui vengono definiti finalità, criteri di redazione e contenuti della relazione paesaggistica che deve corredare, congiuntamente al progetto dell'intervento che si propone di realizzare ed alla relazione di progetto, l'istanza di autorizzazione paesaggistica di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. n. 42/'04).

È legge il "Milleproroghe" Denuncia pozzi al 30 giugno

È stato convertito in legge il decreto-legge n. 273/'05, il cosiddetto "Milleproroghe" (cfr. *Cn* genn. '06). Sono quindi definitive, fra l'altro: la proroga di un anno del termine (a suo tempo, peraltro, fissato - al 27.2.'06 - in spregio alla legge, come già rilevato su *Cn* di gennaio) per l'attribuzione ai Comuni delle funzioni catastali; la proroga al 2.5.'06 del termine per integrare le domande per il condono edilizio; la proroga al 31.3.'06 del termine per l'adeguamento alle nuove misure minime di sicurezza - fra cui il documento programmatico sulla sicurezza (DPS) - previste dal codice della privacy; la fissazione all'1.3.'06 dell'entrata in vigore della riforma del codice di procedura civile.

In sede di conversione è stato prorogato al 30.6.'06 il termine per effettuare - secondo le modalità stabilite dalle singole Regioni - la denuncia dei pozzi. È stato inoltre differito al 30.9.'06 il termine concesso all'Alta Commissione sul federalismo fiscale - presieduta dal prof. Giuseppe Vitaletti - per concludere i propri lavori. Per le novità introdotte in materia di trust, cfr. altro articolo su questo stesso numero di *Cn*.

Elezioni e periodici

Anche i periodici delle organizzazioni di categoria (e, quindi, anche quelli delle Associazioni territoriali della Confedilizia) sono soggetti alla normativa in materia di inserzioni pubblicitarie relative alle elezioni politiche del 9-10 aprile.

La regolamentazione disposta al proposito dall'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni (Deliberazione 3.2.'06) può essere richiesta dalle Associazioni interessate alla Sede centrale.

"Mille che contano", Confedilizia presente

In una sua edizione speciale, il quotidiano dei mercati finanziari *Milano finanza* ha pubblicato un "elenco ragionato dei nomi che influenzano l'economia e il mercato". Fra i "Mille che contano", anche il Presidente confederale; citato sia come presidente della nostra organizzazione che come presidente della *Banca di Piacenza*.

Nell'Elenco dei vip, figura pure il Presidente del Collegio dei revisori dei conti della Confederazione, Achille Frattini.

Sono citazioni che provano il grado di autorevolezza raggiunto dalla Confedilizia (unica organizzazione della proprietà che compare nell'Elenco, ovviamente) e che costituiscono per la stessa un indiscusso riconoscimento.

Decreto sfratti, convertito

Il decreto legge sfratti (cfr. *Cn* febbraio) è stato definitivamente convertito in legge. Riguarda, com'è noto, le sole città di Milano, Napoli e Roma e le (limitate) categorie di conduttori nello stesso precisate.

Il testo integrale del provvedimento (con le modificazioni apportate dal provvedimento, che non sono peraltro di nostro diretto interesse) è scaricabile dal sito Internet confederale.

"È un provvedimento - ha dichiarato all'*Ansa* il Presidente confederale, il giorno stesso della conversione in legge del decreto - incostituzionale, che non gioverà a chi l'ha voluto per demagogia elettorale e che è sbagliato sotto tutti i punti di vista, a cominciare da quello sociale. Di azzeccato ha solo che scadrà prima che possa essere giudicato dalla Corte costituzionale".

Corte dei conti, De Rose nuovo procuratore generale

La Corte dei conti ha un nuovo procuratore generale: si tratta di Claudio De Rose, attualmente presidente di sezione presso la stessa Corte. Lo ha nominato il Consiglio di presidenza dell'organo di giustizia contabile. Napolitano, 73 anni, De Rose è sposato e ha tre figlie. Presiede la prima sezione centrale d'appello sulle materie della contabilità pubblica.

Vivissime felicitazioni dalla Confedilizia.

Sangalli eletto Presidente Confcommercio

Carlo Sangalli è il nuovo Presidente di Confcommercio. Milanese, già deputato per più legislature, succede a Sergio Billè.

Il Presidente confederale gli ha personalmente espresso le felicitazioni della Confedilizia.

Pallotta confermato Segretario Generale

Luigi Pallotta è stato confermato Segretario Generale del Sunia, dopo il recente Congresso di Fiuggi.

Il Presidente confederale si è personalmente rallegrato con lui.

Renata Polverini alla guida dell'Ugl

Renata Polverini è stata eletta Segretario Generale dell'Ugl.

Il Presidente confederale le ha personalmente porto le congratulazioni dell'organizzazione confederale.

La grazia è in alta misura impigliata nel congegno della politica, nelle sue campagne e nelle sue strategie, nei suoi presupposti e nei suoi simboli.

Otto Kirchheimer

Esecuzioni mobiliari, nuovo regime dall'1 marzo

A partire dall'1 marzo, responsabilità penale del debitore che dichiara il falso o non collabora. È stata infatti approvata in via definitiva la legge che riforma tutto il sistema dei pignoramenti, che ha riscritto fra l'altro l'art. 492 del codice di procedura civile e che è entrata in vigore, per l'appunto, l'1 marzo.

Il nuovo art. 492 dispone che l'ufficiale giudiziario, nell'eventualità che i beni pignorati non risultino sufficienti, possa invitare il debitore ad "indicare ulteriori beni utilmente pignorabili, i luoghi in cui si trovano ovvero le generalità dei terzi debitori, avvertendolo della sanzione prevista per l'omessa o falsa dichiarazione" (reclusione fino ad un anno e multa fino a 309 euro).

Le prese di posizione di Casini e dell'Udc intera, nonché di Mastella per l'Udeur, per trasformare l'Ici da imposta patrimoniale in imposta commisurata ai redditi da locazione, rappresentano una svolta decisiva nel panorama della tassazione degli immobili e costituiscono un concreto esempio di attenzione vera al problema casa venuto dal mondo politico. Un'apertura è venuta, poi, anche da Fini ("An non ritiene giusto tassare la proprietà, ma le rendite che un appartamento può dare". *Corsera*, 4.3.'06). L'abbandono della tassazione degli immobili in base all'attuale criterio patrimoniale imbocca decisamente la via della riconduzione ad equità delle tasse sulla casa, dopo 15 anni di abuso impositivo e incostituzionale legalizzato, e – aldilà di chiacchiere varie – apre la speranza al ricrearsi di un mercato dell'affitto nel nostro Paese, finora ucciso dalla tassazione patrimoniale e cioè da una tassazione che colpisce il valore delle case proprio in un momento di paurosa diminuzione dei loro redditi.

L'Udc per un'Ici reddituale

Il Presidente Casini incontra le organizzazioni del mondo immobiliare riunite attorno alla Confedilizia

Il giorno stesso della conferenza stampa – svoltasi nell'apposita Sala della Sede centrale della Confedilizia – nella quale è stato lanciato l'appello (cfr. pag. 5) del mondo immobiliare alle forze politiche (alle quali, ad una ad una, il testo dell'appello è poi stato anche inviato), il Presidente Casini ha, in un lancio dell'agenzia *Ansa*, dichiarato il proprio interesse per i contenuti del documento. Poi – dopo un personale incontro con il Presidente confederale – il leader dell'Udc ha incontrato alla Sala Stampa della Camera dei deputati i rappresentanti delle 15 Organizzazioni che, con la Confedilizia, hanno sottoscritto l'appello alle forze politiche per una fiscalità reddituale sulla casa. Con il Presidente confederale e il Segretario Generale della Confedilizia, hanno partecipato all'Incontro: Franco Arosio, Teresa Benvenuto,



Pier Paolo Bosso, Stefano Calandra, Fausto Cirelli, Fabio Coglitore, Alessandra Egidi, Giovanni Gagliani Caputo, Giovanni Maria Locatelli, Antonio Nucera e Flavio Sanvito.

Durante l'incontro, dopo il saluto del Presidente confederale (che ha espresso apprezzamento per l'attenzione dimostrata dall'Udc e dal suo leader al documento del mondo immobiliare), sono intervenuti il Presidente Casini, il Segretario del partito Lorenzo Cesa e il Sottosegretario Michele Vietti, che hanno esposto il programma Udc per la casa.

Di seguito i punti principali.

1. Incremento e messa a regime di un fondo per contribuire in proporzione al reddito al pagamento di quota parte del canone di affitto.
2. Istituzione di un Fondo nazionale per la concessione di garanzia anche parziale sui crediti vantati dal sistema creditizio sulle operazioni finanziarie destinate all'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale da parte delle giovani coppie.
3. Revisione in senso reddituale del Catasto anche sulla base dei dati raccolti dall'Osservatorio dell'Agenzia del territorio e, conseguentemente, della fiscalità immobiliare ad esso collegata, conformemente agli orientamenti della Corte Costituzionale in materia di estimi.

L'Ici da patrimoniale a reddituale

"Noi condividiamo la proposta di Confedilizia – ha detto, in particolare, il Sottosegretario Vietti – che l'Ici cessi di essere una tassazione patrimoniale e diventi reddituale".

Mastella (Udeur), tassare il reddito e non il valore dell'immobile

"In Italia le tasse si pagano in base al reddito, così come prevede la Costituzione. Non si capisce perché – osserva il Segretario dei Popolari Udeur Clemente Mastella – solo condòmini e proprietari di casa debbano pagarle in base al valore dei loro beni, perfino nel caso non ne ricavassero alcun reddito".



"Anche nell'ottica della difesa delle famiglie – aggiunge Mastella – condivido l'appello che 15 organizzazioni del settore immobiliare riunite attorno alla Confedilizia, hanno rivolto alle forze politiche. Occorre impostare presto un programma di revisione in senso reddituale del Catasto, cui far seguire una revisione nello stesso senso della fiscalità sulla casa".

Prodi, Tremonti e gli estimi catastali

di
Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

Nel programma dell'Unione, due delle 281 pagine di cui esso si compone sono dedicate al "problema casa": si parla di una "rivisitazione" della legge 431 sulle locazioni, ma senza chiarire in che senso la "rivisitazione" in questione dovrebbe avvenire; e pure si parla di "rivisitazione" delle "detrazioni fiscali", facendo questa volta presente che si intenderebbe incrementare "la detassazione degli affitti a canone concordato" (dizione che fa sì che non si capisca a quali contratti esattamente ci si intenda riferire, ben noto essendo che la legge non usa questa terminologia ma quella di contratti agevolati, transitori e per universitari). Quelle pagine del programma del centro-sinistra terminano poi con questa frase: "Per riequilibrare a favore dei cittadini meno abbienti la contribuzione fiscale sulla casa, riteniamo opportune anche la revisione delle zone censuarie e degli estimi catastali". Interpretata alla luce di una dichiarazione di Prodi all'Adnkronos del 17 febbraio ("Credo che l'Ici possa essere abbassata in contemporanea ad una revisione degli estimi catastali"), il disegno del centro-sinistra appare essere quello di invitare i Comuni (perché loro, è la competenza) ad abbassare le aliquote, o di abbassare per legge dello Stato l'aliquota ordinaria massima (7 per mille) oggi applicabile dai Comuni stessi, peraltro innalzando gli estimi, e cioè la base imponibile. Così la proposta dell'Unione è stata capita anche da osservatori attenti (Roberto Petrini, *Repubblica* 20.2.'06). Ma è certo che essa dovrebbe essere meglio ancora - e ufficialmente - chiarita, senza equivoci e giri di parole, in punto aliquote Ici e in punto estimi (alla stato, sembra proprio aprire la strada, per la proprietà edilizia, ad uno scenario peggiore dell'attuale perché l'aggravio - certo - degli estimi sarebbe sempre più pesante dell'abbassamento - eventuale - delle aliquote).

Presupposto dell'impostazione di Prodi (sulla base del predetto lancio di agenzia) è che "abbiamo un'Ici molto elevata, pesantissima, ed estimi catastali non credibili". E su questa impostazione il leader del centro-sinistra è stato seguito persino da Tremonti che - a Perugia (*Ansa* 21/2) - ha testualmente detto: il programma di Prodi "allinea le rendite catastali ai valori reali. I secondi sono cresciuti moltissimo, mentre le tasse si pagano su quelli catastali, rimasti abbastanza invariati".

Che gli estimi catastali siano poi così irreali, non è comunque vero (anzi: se si fa eccezione per certe zone di pregio di Roma - ma l'ottica dei politici finisce sempre lì - gli estimi corrispondono, in molte zone, al vero).

Tant'è che Tremonti stesso, su stimolo dei notai (in funzione si sa bene di che), ha fatto proprio il riferimento catastale - con i noti moltiplicatori - per le compravendite: non l'avrebbe di certo fatto, se avesse pensato di poter perdere introiti fiscali considerevoli.

Ma il problema, comunque, non è questo. E va ricordato alto e forte a Prodi e a Tremonti, così come 16 organizzazioni dell'immobiliare - Confedilizia in testa - hanno fatto in questi giorni, rivolgendosi a tutte le forze politiche. Il problema vero è infatti che gli estimi attuali - alti o meno alti che siano - sono comunque ingiusti e penalizzanti perché sono estimi a valore, salvati dalla Corte Costituzionale solo in via provvisoria (un provvisorio che dura - però - da 15 anni!). E nessuno, ancora, ha spiegato perché condòmini e proprietari di casa debbano - solo loro fra tutti gli italiani - pagare le imposte commisurate al valore dei loro beni, anziché al reddito degli stessi (come vuole il costituzionale principio della capacità contributiva).

E' inutile girarci intorno. E' a questo che le forze politiche devono rispondere: vogliono, per le case, tornare alla tassazione reddituale, o vogliono mantenere l'attuale tassazione patrimoniale (e, quindi, di per sé espropriativa)? La risposta che la proprietà edilizia si attende (l'appello per un'Ici reddituale è già stata accolta, per l'Udc, dal Presidente Casini e da Mastella) è questa, e basta. Le altre, sono chiacchiere.

Chiacchiere che - se non si risponde, appunto, all'interrogativo posto - rivelano apertamente un disegno, pur inconfessato: quello di aggredire con una tassazione ancora più pesante i beni visibili, nella perdurante incapacità di colpire i redditi dove essi effettivamente albergano e - altresì - nella pervicace volontà discriminatrice di mantenere, anche nell'immobiliare (fondi immobiliari) come - ad esempio - nel settore bancario (casse rurali), pesanti (e potenti) aree di privilegio. Solo in questa logica ha un senso la tassazione patrimoniale della proprietà edilizia.

ELEZIONI

Chiesti chiarimenti all'Unione sul programma in tema di affitti

Il programma dell'Unione contiene alcune previsioni in materia di locazioni. Si legge, infatti: "Crediamo che il mercato degli affitti privati possa essere moderato anche attraverso lo strumento dell'incentivazione fiscale. Si può pensare, nell'ambito di una rivisitazione della legge n. 431 del 1998, a una rivisitazione complessiva del sistema delle detrazioni fiscali, rivedendo le agevolazioni fiscali a favore del libero mercato e, contemporaneamente, incrementando la detassazione degli affitti a canone concordato, a un intervento sulla fiscalità della casa che penalizzo *{sic}* lo sfitto, anche ai fini di un vero contrasto al canone nero e di una diversa modulazione dell'Ici. Per riequilibrare a favore dei cittadini meno abbienti la contribuzione fiscale sulla casa, riteniamo opportune *{sic}* anche la revisione delle zone censuarie e degli estimi catastali".

La Segreteria generale della Confedilizia ha chiesto ai responsabili del programma dell'Unione di chiarire che cosa s'intenda sostenere con la frase "rivedendo le agevolazioni fiscali a favore del libero mercato" e più specificamente quali sarebbero tali "agevolazioni fiscali". Ha inoltre chiesto di conoscere quale sarebbe esattamente il "canone concordato" per il quale si propone l'incremento della "detassazione degli affitti", posto che *tutti* i canoni sono concordati fra le parti stipulanti il contratto.

Ici: i coefficienti 2006 per gli immobili di impresa senza rendita

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.m. 22.2.'06, che ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati (art. 5, c. 3, d.lgs. n. 504/'92), ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno 2005.

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2006 = 1,03; per l'anno 2005 = 1,06; per l'anno 2004 = 1,10; per l'anno 2003 = 1,13; per l'anno 2002 = 1,18; per l'anno 2001 = 1,20; per l'anno 2000 = 1,24; per l'anno 1999 = 1,26; per l'anno 1998 = 1,28; per l'anno 1997 = 1,32; per l'anno 1996 = 1,36; per l'anno 1995 = 1,40; per l'anno 1994 = 1,44; per l'anno 1993 = 1,47; per l'anno 1992 = 1,48; per l'anno 1991 = 1,51; per l'anno 1990 = 1,59; per l'anno 1989 = 1,66; per l'anno 1988 = 1,73; per l'anno 1987 = 1,87; per l'anno 1986 = 2,02; per l'anno 1985 = 2,16; per l'anno 1984 = 2,31; per l'anno 1983 = 2,45; per l'anno 1982 e anni precedenti = 2,60.

Requisire alloggi sfitti, proposta di legge in Molise

Una proposta di legge sulla requisizione delle case sfitte è stata presentata dal capogruppo del Prc/Sinistra Europea in Consiglio Regionale Molise, Italo Di Sabato.

"La crescente necessità di dare risposte al grave stato di disagio sociale e, contemporaneamente, di rendere esigibile il diritto alla casa - si legge nella proposta - necessita anche di passaggi legislativi forti, capaci di costruire in una fase intermedia una risposta immediata ad una ripresa della politica residenziale pubblica e al diritto all'abitazione, come quella esposta nella proposta di legge".

Per le analoghe proposte in Liguria e Veneto cfr *Cn* febbraio.

APPUNTAMENTI

Salone Restauro

Salone dell'Arte del Restauro e della Conservazione dei Beni Culturali e Ambientali, 30 marzo - 2 aprile, Ferrara.
tf. +39 051 6646832

Alla Corte costituzionale la legge delle Marche sul Registro regionale degli amministratori

È stata impugnata dal Governo, dinanzi alla Corte costituzionale, la legge della Regione Marche che ha istituito un "Registro regionale degli amministratori di condominio e di immobili" (cfr. *Cn* genn. '06).

Secondo il Governo, la legge eccede i limiti della competenza regionale previsti dalla Costituzione nella materia concorrente delle "professioni".

IN G.U.

Legge comunitaria 2005

È stata pubblicata sul S.O. n. 34/L alla Gazzetta Ufficiale 8.2.'06, n. 32, la legge 25.1.'06, n. 29, recante "Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee. Legge comunitaria 2005."



LE RICHIESTE DEL MONDO IMMOBILIARE IN VISTA DELLE ELEZIONI DEL 9 APRILE

L'equità esige per gli immobili una fiscalità reddituale

La fiscalità immobiliare è oggi caratterizzata da diseguaglianze e sacche di privilegio: si può a ragione parlare di fiscalità iniqua e nello stesso tempo esasperata. La maggiore negatività (essendo le altre - pur gravi - di impatto comunque minore) è costituita dal fatto che il settore immobiliare viene colpito sulla base del *valore* dei beni e non già della loro *redditività*. E questo, in un momento in cui i valori sono aumentati, mentre i redditi sono paurosamente diminuiti, tant'è che nessuno acquista più un immobile, come una volta avveniva, per locarlo ed assicurarsi un reddito. In più, la tassazione patrimoniale (che, come insegna la scienza delle finanze, è in sé espropriativa) è un corpo estraneo - e l'Ici ne è l'esempio più rilevante - rispetto al nostro ordinamento tributario, uniformato da sempre al costituzionale criterio della redditività.

In considerazione dell'aggravarsi delle iniquità della fiscalità immobiliare, come rappresentanti dell'intero comparto immobiliare - nei suoi diversi settori - ci rivolgiamo direttamente a tutte le forze politiche italiane. Chiediamo ad esse di prendere una decisa, e comunque inequivoca, posizione su tale problema.

Chiediamo l'avvio - a quindici anni dall'introduzione della patrimoniale per antonomasia, l'Ici - di una grande "*operazione equità*" a favore degli italiani che hanno investito i risparmi nella casa, a cominciare da una costituzionale revisione in senso *reddituale* del Catasto, anche sulla base dei dati al proposito raccolti dall'Osservatorio dell'Agenzia del territorio.

Ricordiamo a chi si candida alle pubbliche magistrature che vi sono condòmini e proprietari di casa, ed anche di immobili di valore, che non hanno i mezzi per pagare le imposte e che - per farlo - non possono certo vendere una stanza e tenersi le altre. La gente è esasperata e chiunque sia investito di pubbliche responsabilità deve rendersi conto della situazione.

CONFEDILIZIA
Corrado Sforza Fogliani

APPC
Leandro Gatto

UNIONCASA
Flavio Sanvito

FIAIP
Franco Arosio



Fondo vittime dei fallimenti immobiliari, sul sito della Confedilizia il modulo per la domanda

Fino al 10 agosto 2006 è possibile presentare la domanda di accesso al Fondo di solidarietà destinato ad indennizzare gli acquirenti di immobili da costruire che, a seguito di fallimento del venditore, abbiano subito la perdita di somme di denaro o di altri beni oggetto dell'accordo negoziale con il costruttore.

Lo segnala la Confedilizia, rendendo noto che è stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto del Ministero della Giustizia 2 febbraio 2006, che ha previsto tra l'altro le modalità di presentazione della domanda per l'accesso, da parte degli aventi diritto, alle prestazioni del Fondo.

La domanda - il cui modulo è scaricabile dal sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it) unitamente al testo del decreto - dovrà essere presentata alla Consap, l'ente al quale la legge ha attribuito il compito di gestire il Fondo. Essa dovrà essere corredata da tutta la documentazione utile a comprovare l'esistenza, in capo al richiedente, dei requisiti per beneficiare dell'indennizzo. Qualora i documenti non vengano trasmessi insieme alla domanda, si potrà rimediare successivamente, nel termine da comunicarsi da parte della stessa Consap. Ciascun soggetto potrà ottenere l'indennizzo dal Fondo una sola volta, anche nel caso in cui abbia subito più perdite in relazione a diverse e distinte situazioni di crisi, e la corresponsione delle somme avverrà a cura della Consap mediante assegno circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico su conto corrente postale o bancario.

L'accesso alle prestazioni del Fondo è subordinato all'esistenza a carico del costruttore, in ragione della sua insolvenza, di procedure implicanti una situazione di crisi non concluse in epoca antecedente al 31 dicembre 1993 né aperte in data successiva al 21 luglio 2005, nonché alla presentazione della richiesta, per l'immobile oggetto di negoziazione, del permesso di costruire.

La Confedilizia ricorda che presso la sua Sede centrale è stato istituito il servizio "Acquirenti di immobili da costruire", disponibile al numero di telefono 06.67.93.489 (r.a.) per ogni informazione sull'argomento, e che presso le proprie Associazioni territoriali è stato attivato il servizio "Consulenza acquirenti di immobili da costruire e controllo polizza fideiussoria".

Non operativo il decreto ascensori

Lo ha stabilito il Tar del Lazio

Il decreto ministeriale 26 ottobre 2005 allo stato degli atti non comporta che possano essere effettuate le verifiche sugli ascensori nello stesso previste. La sua attuazione implica infatti l'adozione di un decreto dirigenziale che non è ancora stato emanato.

Su questa base il Tar del Lazio - in relazione alle osservazioni formulate dall'Avvocatura dello Stato sulla non immediata operatività del decreto ministeriale - non ha accolto la domanda di sospensione del decreto ministeriale stesso proposta a suo tempo dalla Confedilizia (in una con l'impugnativa per l'illegittimità del provvedimento) sul presupposto che il decreto dirigenziale fosse emanato nei termini previsti, mentre invece non è a tutt'oggi ancora stato emanato nonostante l'avvenuta scadenza di quei termini.

La Confedilizia ha preso atto di quanto rilevato dal Tar e attende ora di esaminare, per ogni decisione, il decreto dirigenziale previsto dal provvedimento ministeriale.

Tramontata la riforma del condominio

Pur inserita all'ordine del giorno dell'aula del Senato fino all'ultima seduta, con lo scioglimento delle Camere è definitivamente tramontata l'idea di approvare la riforma del condominio (relatore, il senatore Mugnai di An) in questa legislatura. Nella prossima, il lavoro dovrà riprendere daccapo (tenendo presenti i suggerimenti di tutte le parti). Confedilizia ha contrastato fino all'ultimo il testo all'esame del Senato, che avrebbe aggravato inutilmente i costi per la proprietà, essendo caratterizzato da un astratto accademismo e da una sostanziale (e inutile, appunto) burocratizzazione dell'istituto condominiale.

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Anche le pressioni mediatiche di interpreti delle posizioni di una sola delle associazioni di amministratori condominiali, a nulla sono servite contro lo schieramento che si opponeva alla legge, costituito da diverse associazioni (tra cui l'Alac, il Coram e la Gesticond) e - come s'è detto - dalla Confedilizia stessa, che - notoriamente - da sempre sostiene la necessità di dotare il condominio di una forma di capacità giuridica, anche per appieno - ed efficacemente - valorizzare gli amministratori condominiali.

L'aver voluto insistere su posizioni di retroguardia e in arretrate politiche di difesa corporativa, nonché di espulsione dei più deboli dalla professione (specie attraverso un costoso - per i condomini - Elenco pubblico, presso le Camere di commercio), ha portato i sostenitori di una tale linea a un nuovo fallimento e ha, purtroppo, anche frustrato ogni iniziativa tesa a conseguire un reale ammodernamento dell'istituto condominiale e migliori rapporti tra condomini e tra condomini e terzi, nonché una vera valorizzazione della figura dell'amministratore condominiale.

* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 18.2.'06 (rubrica del Presidente confederale)

Agenzia entrate e Assonime sul "doppio binario" nella tassazione delle compravendite

Con Circolare 13.2.'06, n. 6/E, l'Agenzia delle entrate ha dato risposta ad alcuni quesiti relativi alle novità della Finanziaria, fra cui le norme in materia di immobili illustrate su *Confedilizia notizie* di gennaio: in particolare, il comma 496 dell'art. 1, che prevede la possibilità di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 12,5% sulle plusvalenze immobiliari; e il comma 497 dello stesso articolo, che prevede il regime opzionale di determinazione della base imponibile per le compravendite di immobili, consentendo di tassare i trasferimenti sulla base del valore catastale anziché - come prevede la regola generale - sulla base del prezzo (cosiddetto "doppio binario"). Diamo conto di alcune di tali risposte.

- Il comma 497 può essere applicato anche all'acquisto separato della sola pertinenza dell'abitazione, sempreché risulti nell'atto di acquisto la destinazione pertinenziale dell'immobile, senza limiti quantitativi o qualitativi.
- Il comma 497 si applica unicamente agli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze e, pertanto, ai soli fabbricati censiti nel Catasto dei fabbricati nella tipologia abitativa. Rimangono esclusi dal campo di applicazione della norma gli immobili che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati ad uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa (ad esempio, fabbricati accatastati come uffici o negozi).
- In caso di più venditori, l'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui al comma 496 può essere esercitata solo dai soggetti che abbiano interesse ad avvalersene.

Sul comma 497 è intervenuta anche l'Assonime, con Circolare 7.2.'06, n. 7, sottolineando (come ha fatto, per prima, Confedilizia) il carattere opzionale della disposizione e rilevando in particolare come essa non possa trovare applicazione agli atti giudiziari recanti trasferimento o costituzione di diritti reali su beni immobili, così come alle vendite di immobili fatte in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica nonché in caso di espropriazione per pubblica utilità.

Parliamo di giustizia politica quando procedono giudiziarie vengono utilizzate per fini politici. Lo scopo politico può essere rivoluzionario o conservatore, può servire un interesse pressante di chi detiene il potere, ovvero nascere dalla pura e semplice arroganza di chi ne ha la pienezza.

Otto Kirchheimer

MOSTRA

Fondo edifici di culto, patrimonio artistico

Fino al 19 marzo, nell'antica sacrestia dell'Abbazia di Santa Croce in Gerusalemme a Roma, mostra "La gioielleria di Dio", curata dalla Direzione centrale del Fondo edifici di culto del Ministero dell'interno.

La mostra (che si trasferirà poi al Palazzo del Governo di Bari, dove rimarrà aperta sino al 2 aprile) si inserisce in una serie di iniziative promosse dal Fondo per far conoscere l'inestimabile valore del patrimonio artistico ed architettonico del Fondo stesso: oltre 700 edifici di culto distribuiti su tutto il territorio nazionale e contenente opere di straordinaria importanza.

Info: www.interno.it

L'ultimo zar della Russia era in ogni momento pronto a concedere il condono, anzi l'esenzione completa della pena, agli associati dei "Cento neri", che erano colpevoli dell'assassinio di ebrei o di politici liberali, ma non vide alcuno stimolo a intervenire sul corso della macchina giudiziaria quando si trattò della condanna di rivoluzionari che avevano assalito militari. E i suoi successori bolscevichi, all'inizio del loro dominio, si curarono così poco delle garanzie di sicurezza e delle forme giuridiche, che sembrò loro ovvio fare le sentenze di pena di morte oggetto di un mercato delle vacche: erano pronti a rinunziare all'esecuzione di tali sentenze nei limiti in cui l'organizzazione politica, cui il condannato apparteneva, si impegnava a un atteggiamento di minore ostilità.

Otto Kirchheimer

Assicurazione per utenti gas Lite continua

«**C**hiunque usi, anche occasionalmente, il gas fornito tramite reti di distribuzione urbana o reti di trasporto, beneficia in via automatica di una copertura assicurativa contro gli incidenti da gas, ai sensi della delibera n. 152/03 dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas. Per ulteriori informazioni si può contattare direttamente il Cig al numero verde 800929286 o con le modalità indicate nel suo sito internet www.cig.it, alla pagina intitolata Assicurazione utenti finali». Questa la dicitura che — per disposizione dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas — sarà riportata in bolletta. La Confedilizia assume che il costo di questa assicurazione è stato spostato dalle imprese del gas agli utenti, e così ha ritenuto anche il Tar Lombardia (differentemente dal Consiglio di Stato). Il contenzioso proseguirà — ad iniziativa della Confedilizia — avanti l'Autorità giudiziaria ordinaria. Informazioni in argomento sono attingibili alla Sede centrale della Confedilizia.

Articolo del Presidente confederale
da *QN-economia* 11.2.'06

GIURISPRUDENZA CASA

Cose comuni, responsabilità del condominio

Anche il condominio in quanto tale può essere responsabile di danni recati da cose di proprietà comune a proprietà esclusive. Lo ha ribadito la Cassazione, in una sentenza (n. 5326/05, inedita) di cui riportiamo la massima: "In tema di responsabilità civile per i danni cagionati da cose in custodia, la fattispecie di cui all'art. 2051 c.c. individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva, essendo sufficiente per l'applicazione della stessa la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, senza che assuma rilievo in sé la violazione dell'obbligo di custodire la cosa da parte del custode, la cui responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito. Detto fattore attiene non ad un comportamento del responsabile, ma al profilo causale dell'evento, riconducibile in tal caso non alla cosa che ne è fonte immediata, ma ad un elemento esterno, recante i caratteri dell'imprevedibilità e dell'inevitabilità. Ne consegue l'inversione dell'onere della prova in ordine al nesso causale, incombendo sull'attore la prova del nesso eziologico tra la cosa e l'evento lesivo e sul convenuto la prova del caso fortuito; pertanto, il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini". La decisione è stata emessa in fattispecie relativa alla tracimazione di acque luride della tazza del bagno a causa di un'occlusione del tratto terminale dell'impianto fognante.

Due in condominio, le regole applicabili

Condominii con due condòmini in tutto, quali regole si applicano? Lo ha chiarito la Cassazione con una specifica sentenza (n. 13371/05, inedita) in argomento. "In base all'art. 1139 cod.civ., - ha detto la Suprema Corte - la disciplina del Capo II del Titolo VII del terzo libro del cod. civ. (artt. 1117-1138) è applicabile ad ogni tipo di condominio e, quindi, anche, ai cosiddetti "condominii minimi", e cioè a quelle collettività condominiali composte da due soli partecipanti, in relazione alle quali sono da ritenersi inapplicabili le sole norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale, che resta regolato, dunque, dagli artt. 1104, 1105, 1106 cod.civ.". Nella specie, è stata confermata la sentenza che, con riferimento alla ripartizione delle spese necessarie alla conservazione dell'edificio condominiale, aveva ritenuto applicabile la disciplina dettata in materia di condominio, anche se lo stesso era composto da due soli partecipanti.

Disabili in condominio, servo-scala e ascensore

Importante sentenza della Cassazione (n. 8286/05, inedita) su un problema spesso volte diversamente risolto dalla giurisprudenza di merito. Ecco la massima ufficiale: "In tema di deliberazioni condominiali, l'installazione di un servo-scala per facilitare l'accesso ai disabili non implica rinuncia alla realizzazione degli strumenti considerati idonei al superamento delle barriere architettoniche e deliberati dall'assemblea. A tal fine, l'installazione dell'ascensore, rientrando fra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27 primo comma della legge 118/1971 e all'art. 1 primo comma del D.P.R. 384/1978, costituisce innovazione che, ai sensi dell'art. 2 legge 13/89, è approvata dall'assemblea con la maggioranza ridotta prescritta dall'art. 1136 secondo e terzo comma c.c. (ai quali soltanto si riferisce l'art. 2, comma primo, della legge n. 13 del 1989)."

Fine locazione ad uso diverso, accordarsi si può

Certi accordi sono illegittimi in sede di stesura di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo. Ma non alla fine del contratto. "L'art. 79 legge n. 392 del 1978, il quale sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto di locazione o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legale, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa - ha detto la Cassazione nella sua sentenza n. 12320/05, inedita - mira ad evitare che, al momento della stipula del contratto, le parti eludano in qualsiasi modo le norme imperative poste dalla legge sul cosiddetto equo canone, aggravando in particolare la posizione del conduttore, ma non impedisce che, al momento della cessazione del rapporto, le parti addiventano ad una transazione in ordine ai rispettivi diritti ed in particolare alla compensazione da parte del conduttore, dopo la cessazione del rapporto, dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui all'art. 34 della stessa legge con un suo debito".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Presentato il Borsino immobiliare Confedilizia

La Confedilizia ha presentato i risultati di "Un anno di quotazioni del Borsino immobiliare Confedilizia", raccolti in una apposita pubblicazione (cfr *Cn* febbraio).

Il Borsino immobiliare Confedilizia rileva, ogni semestre, i valori di compravendita degli immobili adibiti ad uso abitativo di 103 province (46 città del Nord, 25 del Centro e 32 del Sud). La pubblicazione riporta i dati che emergono dalla media della rilevazione dei due semestri del 2005. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi e ristrutturati.

Fra i valori massimi di compravendita registrati si segnalano - per le zone centrali - Roma (con una media di 6.000 euro al metro quadro), Milano (5.745 euro mq) e Siena (5.300 euro mq); per le zone semi centrali, Roma (4.500 euro mq), Milano (4.595 euro mq) e Firenze (3.870 euro mq); per le zone periferiche, Roma (3.600 euro mq), Milano (3.545 euro mq) e Bologna (3.040 euro mq).

Con riferimento alle aree geografiche, i valori massimi - per immobili situati in zone semicentrali - si registrano al Nord (2.332 euro al metro quadro); seguono il Centro (2.300 euro mq) e il Sud con le isole (1.657 euro mq). Per i valori minimi è invece il Centro a registrare il prezzo medio più alto (1.186 euro mq), seguito dal Nord (1.010 euro mq) e da Sud e isole (830 euro mq).

Le previsioni del Borsino immobiliare della Confedilizia, che redige i propri dati in base alle informazioni che vengono raccolte attraverso le rilevazioni territoriali, sono per un rallentamento della crescita dei prezzi, anche se a giudizio della Confedilizia persiste la convenienza a comprare rispetto ad altre forme di investimento che non hanno ancora riconquistato la fiducia dei risparmiatori, e la cui crisi ha provocato il riversarsi sul mercato di una liquidità che è stata, e continua ad essere, gran parte della crescita dei prezzi.

Quanto alla redditività, le previsioni di Confedilizia collimano con quelle di Bankitalia, che hanno registrato su scala nazionale una sensibile diminuzione del rendimento lordo (dal 3,6 del 2002 al 2,89% odierno).

QUELLO ZAMPINO ...

Burocrazia e condomini

C'è voluta una pronuncia dell'Autorità garante della concorrenza per far cadere la proposta, portata avanti da senatori della Casa della libertà e da senatori dell'Unione, di istituire un registro degli amministratori di condominio. Il registro avrebbe significato: più burocrazia, più difficoltà per i condomini, più spese per i proprietari di casa, con vantaggio specifico solo per gli amministratori di condominio professionisti, i quali avrebbero potuto far salire le loro richieste economiche. Per fortuna l'Autorità è intervenuta, ricordando che c'è bisogno di concorrenza, non di chiusura, di libertà, non di ingessamenti, di meno orpelli, meno albi, meno ordini, non di altri registri.

Venanzio Ardito - Torino

Da 24 ore

Per la verità, c'è stato anche lo zampino della Confederazione ...

Registro amministratori, ecco le opportunità per gli iscritti

Il Coordinamento Registri amministratori delle Confedilizie locali (Coram), ha deciso l'istituzione di un Registro nazionale amministratori. Presupposto per far parte del Registro è l'iscrizione in un Registro amministratori presso una Confedilizia locale nonché la richiesta di adesione.

L'iscrizione al Registro nazionale amministratori dà diritto: ad avvalersi del servizio questi predisposto dalla Confedilizia; ad avvalersi del servizio di informazioni tramite sms; a ricevere "Confedilizia notizie"; ad ottenere il rilascio di un diploma attestante l'ammissione al Registro; a partecipare alle iniziative del Centro Studi del Coram; a specificare richiesta, a vedere inserito il proprio nome e recapito nello spazio del sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it); ad ottenere la password per l'accesso alla parte riservata del sito Internet; all'invio delle pubblicazioni curate dalla Confedilizia edizioni; a vedere inserito il proprio nome nell'elenco degli iscritti al Registro nazionale pubblicato nell'agenda tascabile della Confedilizia; a ricevere mensilmente il numero di Italia Oggi contenente la pagina riservata alla Confedilizia; ad avvalersi della possibilità di apporre sulla propria carta intestata la dizione "Iscritto al n. del Registro nazionale amministratori Confedilizia"; ad avvalersi dei servizi delle giunte di conciliazione costituite presso le Associazioni territoriali della Confedilizia; a partecipare ai lavori del Coordinamento condominiale Confedilizia; a partecipare ai lavori del Coordinamento legali Confedilizia.

Corrado Sforza Fogliani
Presidente Confedilizia

da L'opinione 11.2.'06

ASSOEDILIZIA

Ricorso al Tar sulle microzone

Assoedilizia ha proposto ricorso al Tar della Lombardia per ottenere l'annullamento delle determinazioni dell'Agenzia del Territorio mediante le quali, in attuazione della Finanziaria 2005, si è data attuazione al riclassamento degli immobili compresi nelle microzone 1,2,8 e 14. Assoedilizia - associazione territoriale milanese della Confedilizia - ha impugnato anche per illegittimità costituzionale la norma istitutiva del procedimento, perché questo comporterebbe una violazione dei principi di uguaglianza dei contribuenti davanti al Fisco e di proporzionalità dell'imposizione tributaria. Secondo Assoedilizia, al riclassamento sono interessate 30mila unità abitative e a uso diverso, e la revisione degli estimi catastali porterebbe a un aggravio dell'Ici di almeno 25 milioni di euro.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

Assicurazione casalinghe, tassa o imbroglio? Salati ascensori del ministro Scajola "Cartelle pazze", o furbe? Aboliscono l'Ici, sprechi e clientele

Libero dell'1/2 pubblica (con questo titolo: "Assicurazione Inail, tassa o imbroglio?") una lettera a firma - indirizzo e-mail - Nicoletta Venini: "Giorni fa ho avuto un incidente domestico con ricovero e così mi sono ricordata che da anni pago un'assicurazione Inail per le casalinghe di poco costo, solo 13 euro all'anno. Ho pensato, nella mia beata innocenza di ultra cinquantenne, che forse ci avrei rimediato il collarino che devo portare per poter camminare: ahimè che delusione quando ho scoperto che questa assicurazione mi servirà solo se avrò un danno permanente del 33%, quindi solo se sarò quasi morta!".

Da Latina, questa lettera al *Tempo* (2/2) di Mario Carnevale: "Il ministro dell'Industria Scajola, non contento di obbligare centinaia di migliaia di condomini a sostituire l'ascensore di casa, li costringe a pagare un balzello a favore di un organismo privato, l'Uni, Ente di unificazione. Questo ente, infatti, gestisce in regime di monopolio le norme tecniche obbligatorie. Così un cittadino è tenuto a rispettare una disposizione che non si trova sulla «Gazzetta Ufficiale», ma è detenuta da un ente che la concede solo dietro salato pagamento. Grazie, ministro Scajola".

LE LETTERE DEL MESE

□ Rivoluzione catastale

GUIDO GIGLIO - San Benedetto del Tronto

Con le nuove norme per la compravendita delle case, contenute nella Finanziaria 2006, il Fisco deve limitarsi a tassare il valore catastale anche se in atto è dichiarato un prezzo superiore. Tanta inusuale "generosità" genera il fondato sospetto che lo stratagemma serva ad acquisire dati per un successivo aggiornamento (in aumento, si capisce) degli estimi catastali ora in vigore.

da Il Messaggero 1.2.'06

zati a scopi sociali (edificazione case popolari) e non per altri scopi. Se come sostiene Confedilizia, si vogliono canoni di locazione sostenibili, bisogna detassare la casa e fare in modo che il proprietario possa rientrarne in possesso in caso di morosità dell'affittuario o per sua necessità. Se invece venisse accettata come lecita l'espropriazione del bene privato a scopi sociali, si avrebbe l'assurdo che non esisterebbe più la proprietà privata ma tantissimi cittadini «privati della proprietà». Ecco perché non bisogna creare precedenti in questo campo".

Questa la lettera che Giovanni Piero Clementi ha inviato al *Tempo* (4/2): "Cerco di immaginarmi come saranno felici i proprietari di secondi appartamenti che ne usufruiscono per il periodo estivo, quindi da considerare sfitti, e tutti i residenti liguri (staremo a vedere per le altre regioni) con proprietà da affittare in tali periodi. Saranno altresì felici anche i commercianti che in tali frangenti si vedranno ridotti gli introiti che i turisti in affitto portano in quanto le case requisite verranno date in affitto a «bisognosi del posto» per un periodo iniziale di 18 mesi. Tralasciando il minor guadagno iniziale sul canone di affitto chissà come alla fine saranno lasciate queste case di proprietà di sfruttatori capitalisti. Spero che tra questi «sfruttatori capitalisti» ci sia qualche elettore che alle amministrative abbia votato per il Prc ligure".

■ L'UNIONE PROMETTE

«Requisiremo le case sfitte»

Finalmente abbiamo scoperto il programma economico dell'Unione; questo pomeriggio un esponente di Rifondazione Comunista ha rivelato nel corso di un programma radiofonico Rai che, qualora dovessero vincere le elezioni, esproprierebbero immediatamente tutti gli appartamenti non affittati negli ultimi 12 mesi e li affiderebbero per la durata di 18 mesi prorogabili per altri 18 a chi ritengono (a loro insindacabile giudizio) essere bisognoso. Se questa è una coalizione meritevole della fiducia degli italiani...

Maria Elena Testa
Bologna

da 24 ore 23.12.'05

Interessante lettera di Giancarlo Maini, di Pontecchio Marconi (Bologna), al *Resto del Carlino* (4/2): "Lo «sportello del contribuente» ha comunicato che in questi giorni ben 25 milioni di cittadini in perfetta regola con l'Ici, bollo auto, Tarsu e quant'altro, hanno ricevuto indebiti avvisi di pagamento, meglio conosciuti come «cartelle pazze». Io sono fra questi e sono sicuro che, quando la cifra è modesta, il contribuente paga perché ritiene di aver sbagliato e vuol chiudere la partita o perché preferisce evitare la bega del ricorso. Fatto sta che lo Stato incassa una montagna di euro senza averne il minimo diritto. Cartelle pazze? E se io le considero «sane» sono in malafede?".

Ancora sulle requisizioni questa lettera al *Giornale* (5/2) di Maurizio Tempesti, indirizzo e-mail: "Il partito della Rifondazione comunista, alleato fondamentale di Prodi alle prossime elezioni, propone in Liguria e a Milano un'iniziativa di legge che prevede la requisizione delle case sfitte da almeno un anno e l'assegnazione delle stesse per 18 mesi, rinnovabili, a chi, avendo un basso reddito, pagherà un canone d'affitto calmierato. Gli esponenti di Rifondazione comunista, invece di pensare di espropriare i cittadini, dovrebbero vendere tutte le loro proprietà immobiliari e destinare il ricavato ai meno abbienti".

"Cartelle pazze sempre pro fisco". Benito Bottazzi così scrive al *Resto del Carlino* (7/2): "Un po' per filosofia, un po' per spirito goliardico, anche quest'anno il fisco se n'è uscito con un pot pourri di cartelle esattoriali definite pazze. Se è vero che ci sono errori in 6 cartelle su 10 e almeno due riceventi non riusciranno

no a dimostrare d'aver già pagato, il fisco racimolerà un bel gruzzolo".

"Giordano C.", di Ferrara, così scrive al *Resto del Carlino* (8/2): "Come cittadino andrò a votare quando uno dei due schieramenti abolirà l'iniqua Ici sulla prima casa, o modificherà l'imposta con un'equa aliquota uguale per tutti eliminando la giungla delle sperequazioni comunali. Così come sono da eliminare sprechi, privilegi e clientele. Vedi milionarie consulenze, incarichi di sottogoverno e l'attuale pleora dei 30 o 40 partiti da sovvenzionare. E così per deputati e senatori, i quali si concedono privilegi e stipendi considerati tra i più alti d'Europa".

Su *Libero* (10/2), questa lettera di Alessandro Avitabile di Genova: "I consiglieri di Rifondazione Comunista della Regione Liguria hanno proposto l'espropriazione delle seconde case sfitte da almeno 12 mesi e l'assegnazione delle stesse ad un corrispettivo dell'80% rispetto l'equo canone a favore di terzi. Questa notizia si somma al sogno di Bertinotti dell'abolizione della proprietà privata. Si vuole ridurre l'Italia ad una vecchia Urss".

Lamentela di Claudio Noacco, di Melzo, sul *Corriere della Sera* (18/2): "Mio figlio ha ricevuto una notifica dal comune di residenza per una differenza sull'Ici di 6 euro; il totale, aggiungendo spese e multe varie, è poi lievitato a 19 euro. Il suo commercialista ha fatto ricorso e il comune ha comunicato che «annulla l'atto», senza neanche una riga di scuse né per il tempo perso né per le spese sostenute".

Altra lamentela di Domenico Garrone, su *La stampa* (19/2): "Devo pagare la tassa rifiuti per un alloggio in Torino, per un alloggio in montagna e per una casetta in campagna, ereditata dalla mamma. Trattandosi di tassa comunale ogni Comune la applica pro domo sua. Poiché non ho il dono dell'ubiquità è evidente che non posso produrre rifiuti contemporaneamente in tre diversi Comuni. Mi pare veramente iniqua l'applicazione della tassa in questo modo. Gradirei avere un parere da parte di qualche esperto".

Per concludere, questa lettera di Nico Lapen (indirizzo e-mail) sul *Corriere della Sera* (24/2): "La Camera ha dato il via libera definitivo al decreto sulla proroga degli sfratti che sposta di sei mesi le procedure esecutive nelle città con più di 1 milione di abitanti. Ne saranno avvantaggiate le famiglie a basso reddito, con anziani ultrasessantacinquenni e con handicappati a carico, purché non dispongano di altra abitazione. Da anni si ripropone ciclicamente il grave problema degli sfratti che nessuna forza politica ha il coraggio di affrontare e risolvere una volta per tutte perché elettoralmente non vi è alcuna convenienza. E così, a fronte di tante povere persone, si continua a permettere a migliaia di furbacchioni di sfruttare la situazione".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

PROPRIETARI DI CASA,

scrivete ai giornali
(e ai politici)

lettere brevi, e precise
(specie su casi particolari)

È UN MODO
PER FARCI SENTIRE

DALLE RIVISTE ...

Locazione non registrata, nullità Imposizione immobiliare e microzone comunali La privacy nei condomini Conduttore e parcheggio auto nel cortile

Del regime Iva del leasing di immobili abitativi scrivono Renato Dagostino, Giovanni Luca Cezza e Nicoletta Mazzitelli su *Dialoghi di diritto tributario* (n. 12/05).

Vincenzo Cuffaro tratta da par suo su il *Corriere del Merito* (n. 2/06) del problema della prescrizione di nullità del contratto di locazione non registrato ("una nullità dimenticata?").

Approfondito studio di Marco Redi sul *Bollettino tributario* (n. 2/06) a proposito di imposizione immobiliare e microzone comunali.

Ai lettori

Alcuni lettori ci segnalano che, in questa rubrica, molte testate di riviste vengono "per errore" pubblicate con l'iniziale minuscola.

Ringraziamo i nostri affezionati (ed attenti) lettori. Ma non si tratta di errori: le testate vengono pubblicate esattamente quali sono. E molte riviste (forse, solo per complicarsi – e complicarci – la vita) usano l'iniziale minuscola, che noi – quindi – correttamente rispettiamo.

stessa rivista, Roberto Triola svolge osservazioni in tema di modifica delle tabelle millesimali.

Del danneggiamento di beni culturali alla luce del nuovo Codice dei beni culturali e del paesaggio si occupa Veneto D'Acri sulla *Rivista penale* (n. 2/06).

Per finire, il fisco. Sul n. 6/06, Antonio Piccola ritorna con un approfondito studio sul tema della tassazione degli immobili storici mentre Luca Del Federico tratta in modo esaustivo del problema Ici per le aree edificabili.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Riuniti i Coordinamenti legale e tributario

Si sono riuniti a Roma congiuntamente – sotto la direzione dei rispettivi Responsabili, avv. Paolo Scalettaris e dott. Dario dal Verme – i Coordinamenti legale e tributario. Alla riunione hanno preso parte, col Presidente del Coram Cirelli, anche numerosi iscritti al Registro nazionale amministratori.

Sono stati trattati i seguenti argomenti:

1. La riforma del processo civile, con particolare riferimento al processo locatizio, alle cause condominiali, alle esecuzioni di rilascio ed alle esecuzioni immobiliari
2. La riforma delle procedure concorsuali, con particolare riferimento agli immobili
3. Il nuovo decreto-legge sfratti
4. La riforma del processo tributario
5. Il nuovo doppio sistema di tassazione delle compravendite immobiliari – La tassazione delle eventuali plusvalenze

Oltre ai Responsabili dei Coordinamenti, hanno svolto relazioni l'avv. Pier Paolo Bosso, il prof. Tommaso Maglione e l'avv. Nino Scripelliti. Nutrita la partecipazione, anche ai dibattiti seguiti alla presentazione dei vari argomenti.

All'inizio, ha rivolto un saluto ai partecipanti al seminario di studi il Presidente confederale, che ha poi partecipato ai lavori dell'intera giornata.

A cura della Segreteria generale della Confederazione, è stata distribuita a tutti i partecipanti una cartella contenente una copiosa documentazione sugli argomenti trattati oltre che su altri di interesse nonché una nutrita serie di testi legislativi.

Amnistie, che sono espressione del consolidamento politico o militare di un regime, spesso significano solo che il partito che ha vinto si sottopone a una forma legale di moderazione. Esso rinuncia all'istanza giuridica di trattare i vinti come se avessero commesso alto tradimento.

Otto Kirchheimer



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: entro il 10 aprile il versamento dei contributi Inps

Scade lunedì 10.4.'06 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al primo trimestre 2006. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata inferiore alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 6,59	1,23 (0,28)	1,16 (0,28)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 6,59 fino a € 8,04	1,39 (0,32)	1,31 (0,31)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 8,04	1,69 (0,39)	1,60 (0,39)
Rapporto di lavoro oltre le 24 ore settimanali	0,89 (0,20)	0,85 (0,20)

* Il contributo senza la quota degli assegni familiari è dovuto quando il lavoratore è coniuge del datore di lavoro o è parente o affine entro il 3° grado e convive con il datore di lavoro

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria di fatto concordata tra le parti, la tredicesima mensilità (gratifica natalizia) ripartita in misura oraria e, nel caso del lavoratore convivente, anche il valore convenzionale di vitto e alloggio sempre ripartito in misura oraria.

Il 10 aprile è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.1.'06 e il 31.3.'06. Com'è noto, l'assunzione va comunicata entro lo stesso giorno all'Inail (circa il computo del termine, cfr. Cn dic.'03) ed entro 5 giorni al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento). In caso di lavoratore extracomunitario, si deve provvedere, entro 48 ore, anche ad effettuare la comunicazione di inizio rapporto in Questura, indicando specificatamente se si ospita il lavoratore (fattispecie della convivenza); sempre in caso di assunzione di lavoratore extracomunitario si deve inviare - entro 5 giorni - il contratto di soggiorno, compilato su apposito modulo, allo Sportello Unico per l'immigrazione.

In caso di interruzione del rapporto di lavoro, il versamento dei contributi deve essere effettuato entro 10 giorni dalla data di cessazione del servizio, comunicando contestualmente all'Inps - nell'apposito spazio previsto nello stesso bollettino di versamento - la data di cessazione anzidetta. Sempre in caso di cessazione del rapporto, si debbono fare le relative comunicazioni all'Inail, al Centro per l'impiego e, per i lavoratori extracomunitari, alla Questura e allo Sportello Unico per l'immigrazione.

Deduzione dei contributi dalla dichiarazione dei redditi

L'Assindatcolf ricorda ai datori di lavoro domestico che si accingono ad effettuare la denuncia dei redditi relativa al 2005 (modello 730 o modello Unico), che i contributi previdenziali e assistenziali versati all'Inps per gli addetti ai servizi domestici ed all'assistenza personale o familiare sono oneri deducibili e pertanto possono essere sottratti dal reddito, per la parte a carico del datore di lavoro, fino all'importo massimo di euro 1.549,37.

Gli importi dei contributi da inserire nella denuncia sono quelli il cui pagamento è avvenuto nel 2005, anche se riferiti a periodi di lavoro relativi al 2004 (es.: contributi relativi al quarto trimestre 2004 versati entro il 10.1.'05), poiché ai fini della deducibilità dei contributi per gli addetti ai servizi domestici vige il "principio di cassa", ossia dell'effettivo pagamento. L'importo da portare in deduzione è da considerarsi al netto della quota a carico della lavoratrice.

Un'ulteriore deduzione è prevista per l'assistenza delle persone non autosufficienti, relativamente al costo sostenuto per il dipendente e fino ad un massimo di euro 1.820,00, purché questi rapporti risultino documentati da un contratto di lavoro, da una regolare busta paga contenente i dati anagrafici e il codice fiscale del lavoratore e del datore di lavoro; se il datore di lavoro non coincide con l'assistito, devono essere indicati anche i dati di quest'ultimo.

Lavoro domestico: non sussiste se non c'è famiglia

"La disciplina posta a tutela del lavoro domestico contenuta nella legge 2 aprile 1958, n. 339, è applicabile nel caso in cui il lavoro prestato si svolga per soddisfare un 'personale' bisogno del datore e non costituisca strumento per l'attività professionale da lui prestata." Così la Cassazione, Sez. Lavoro, con sentenza 14.12.'05, n. 27578, nella quale si riafferma che la normativa sul lavoro domestico si applica quando il lavoratore svolge la sua opera "per il funzionamento della vita familiare" (art. 1 della citata legge). Laddove non sussista una famiglia - come nel caso in specie, nel quale si dibatteva del licenziamento di un precettore dipendente da una comunità-alloggio - non può applicarsi la disciplina del lavoro domestico, che comprende sì istituti e precettori, purché però a vantaggio di "personale" bisogno del datore di lavoro.



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

No al canone Rai supplementare per i B&B

Con un'interrogazione parlamentare rivolta al Ministro delle comunicazioni, il deputato Catanoso (An) - dopo aver evidenziato che in Italia vi è un costante aumento della rete di *Bed and Breakfast* e che, pertanto, si rende opportuno promuovere e consolidare un nuovo modello di "albergo diffuso", che metta in risalto i valori, la storia e la cultura dei singoli territori locali - denuncia che gli uffici della Rai intendono far pagare un canone ulteriore per gli apparecchi televisivi che si trovino all'interno dell'abitazione, equiparando a loro modo i B&B alle strutture ricettive alberghiere. Chiede per questo al Ministro in parola quali urgenti iniziative intenda intraprendere al fine di evitare tale evento.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)



Comitato direttivo a Bruxelles

Si è svolta a Bruxelles - con la partecipazione, per l'Italia, dell'avv. Gagliani Caputo della Sede centrale - una riunione del Comitato direttivo dell'Epf.

I lavori sono stati aperti dal Chairman Liz Peace e sono proseguiti con la relazione del Direttore generale Michael MacBrien, che si è focalizzata sull'ampliamento della Federazione. Importanti contatti, in tale quadro, si sono avuti con organizzazioni tedesche.

Alla riunione è intervenuto Serge Fautré, Chairman di Epra (European Public Real Estate Association), per trovare strategie comuni al fine di sviluppare il progetto dell'E-Reit, che interessa direttamente anche l'Epra.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Per le polizze vita un 2005 d'oro (+15,5%)

Raccolta d'oro nel 2005 per le polizze vita, che hanno raggiunto quota 59 miliardi (+15,5% rispetto al 2004). Il risultato, si rileva dai dati Ania, è stato raggiunto grazie anche alle buone performance delle imprese Ue operanti in libertà di stabilimento, spesso emanazioni di gruppi italiani, che hanno visto un incremento del 47,2% a 6,1 miliardi, arrivando così a rappresentare il 10,4% del mercato italiano. Le sole imprese italiane ed extra Ue hanno registrato una nuova produzione vita di 53 miliardi, con una crescita del 12,6% rispetto ai 47 miliardi del 2004.

Polemica sulle tariffe dell'Rc auto

Polemica sulle tariffe Rc auto tra l'Isvap, l'autorità di controllo del settore, e l'Ania. "Negli ultimi mesi c'è una preoccupante tendenza alla crescita", ha denunciato Giancarlo Giannini, presidente dell'Isvap, pur ammettendo che "nell'ultimo anno e mezzo le tariffe hanno registrato una stasi o un aumento contenuto". Immediata la replica dell'Ania: la spesa media delle famiglie per l'acquisto delle polizze Rc auto nel 2005 è diminuita dell'1,4 per cento. Un calcolo dati che deriva da una rielaborazione dei dati Istat: secondo l'Istituto di ricerca la variazione media delle tariffe è stata dell'1,7%, a fronte di una inflazione generale dell'1,9 per cento. Inoltre nei primi nove mesi dell'anno scorso la raccolta premi delle imprese ha registrato un incremento di appena lo 0,6%, contro un numero di veicoli cresciuto di circa il 2 per cento. Incrociando i dati risulta un calo dell'1,4% della spesa delle famiglie per l'assicurazione auto, una differenza "dovuta principalmente alla concorrenza tra le imprese che induce le compagnie a fare sconti anche significativi".



Indagine parlamentare sugli infortuni domestici

La Commissione parlamentare d'inchiesta sugli infortuni sul lavoro, istituita presso il Senato della Repubblica, nell'ambito della relazione finale sull'attività svolta dalla Commissione medesima, ha analizzato anche gli infortuni domestici, fenomeno cui la Commissione ha riconosciuto un'importanza non inferiore a quella degli infortuni in ambienti di lavoro esterno.

La particolarità di questo tipo di infortuni risiede, secondo la Commissione, nel luogo in cui essi avvengono e nella difficoltà di individuare soggetti ai quali attribuire la responsabilità della prevenzione e della sicurezza. Il fenomeno risulta ancora poco esplorato ed è rilevante ed in crescita, soprattutto per via dell'invecchiamento della popolazione. Non riguarda solo le casalinghe, ma tutti coloro che trascorrono la maggior parte del tempo in quelli che vengono definiti gli "ambienti di vita": mediamente 128 ore per settimana, contro le 40 sul luogo di lavoro. Il tempo nelle abitazioni si avvicina addirittura al 100% in caso di pensionamento, disoccupazione, malattia, maternità, ferie ecc..

Dall'analisi è emerso che molti enti si occupano di infortuni domestici, ma manca un coordinamento, che consenta di monitorare adeguatamente il fenomeno per promuovere interventi di prevenzione primaria e secondaria. Un efficace strumento di prevenzione primaria di tutti gli infortuni è costituito dalla formazione. In ambito lavorativo il d.lgs. 626/94 individua nel datore di lavoro il responsabile su cui ricade l'obbligo della formazione; nell'ambito domestico, viceversa, non è facile individuare tale figura e pertanto la formazione va intesa - secondo la Commissione - come educazione, che coinvolga sia la scuola sia gli enti locali, le Asl e le associazioni. D'altro canto, la legge n. 493/99, che ha istituito l'assicurazione contro gli infortuni domestici, prevede che le Regioni e le Province autonome possano elaborare programmi informativi e formativi in relazione a queste problematiche.

In conclusione, l'indagine ha evidenziato la necessità di applicare meglio gli strumenti normativi esistenti e di introdurne di nuovi; il tutto, coordinando e migliorando anche l'efficacia delle strutture esistenti, senza neppure bisogno di investire ingenti risorse.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Aree edificabili, dissidi in Cassazione anche per le imposte indirette

La nozione di area edificabile - già oggetto di contrastanti interpretazioni nell'ambito della Corte di Cassazione ai fini Ici (cfr., da ultimo, Cn dic. '05) - non trova d'accordo le diverse Sezioni della Suprema Corte neppure con riferimento all'imposta di registro e all'Invim. Con ordinanza 17.2.'06, n. 3504, la Sezione tributaria della Corte ha segnalato pertanto al Primo Presidente l'opportunità di devolvere alle Sezioni Unite il contrasto esistente in materia.

A pochi giorni prima risale la sentenza 3.2.'06, n. 2387, con cui la Sezione tributaria della Corte (in diversa composizione) afferma che "la destinazione edificatoria, ai fini che in questa sede rilevano, non può risultare da nessun altro elemento se non dalla previsione di uno strumento urbanistico, e il collegio ritiene, peraltro in conformità con la prevalente e recente giurisprudenza di questa Corte, che debba trattarsi di uno strumento urbanistico 'perfetto', che abbia cioè completato il proprio iter di formazione mediante l'approvazione della Regione, atteso, tra l'altro, che i principi di certezza e di legalità immanenti nell'ordinamento tributario non consentono di anticipare, ai fini fiscali, l'applicazione di disposizioni dettate per la determinazione della base imponibile nei trasferimenti di terreni edificabili, in relazione a suoli che non abbiano ancora assunto (e, in caso di mancata approvazione, potrebbero anche non assumere) tali qualità".



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Pronto il Modello 770/2006 semplificato, presentazione entro il 2 ottobre

È stata pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il Modello 770/2006 semplificato, con il quale il condominio - nella sua qualità di sostituto di imposta - dovrà comunicare in via telematica, entro il 2.10.'06, i dati fiscali relativi alle ritenute operate nel 2005 nonché gli altri dati contributivi e assicurativi richiesti.

Nel modello - disponibile, con le relative istruzioni, sul sito dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.it) - gli amministratori devono indicare i soggetti nei confronti dei quali, durante il 2005, hanno effettuato le ritenute nonché il relativo ammontare, con riferimento ai dipendenti condominiali (portieri, addetti alle pulizie ecc.), ai lavoratori autonomi che abbiano effettuato prestazioni a favore del condominio (artigiani, professionisti ecc.) e allo stesso amministratore.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Bene per l'Ici reddituale

L'Assoutenti condivide la proposta di Confedilizia - fatta propria dall'Udc nel suo programma elettorale - di collegare la tassazione sulle case al reddito che producono e non al loro valore di mercato.

L'aumento vorticoso del prezzo degli immobili in questi ultimi anni - rileva l'Organizzazione - diviene una beffa per chi ha una sola casa in cui abita perché una revisione delle rendite catastali ed i conseguenti aumenti delle tasse comunali lo colpirebbero ingiustificatamente, in assenza di un aumento della sua capacità contributiva. Invece, collegare, in modo certo e verificabile, le tasse sulla casa ai redditi che la stessa produce (e che, a differenza dei prezzi di acquisto, sono in costante diminuzione) dà risultati più giusti, mettendo al sicuro i piccoli proprietari e colpendo in modo equo chi trae redditi dalla proprietà immobiliare. Una scelta del genere - aggiunge Assoutenti - è sicuramente maggiormente in linea con i principi costituzionali che sovrintendono alla legislazione tributaria.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Intervista al Presidente confederale

Su *l'agente immobiliare* (n. 1/'06), intervista di Valentina Giulini al Presidente confederale, che esprime le sue valutazioni sull'andamento (passato e futuro) del mercato immobiliare.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Beni culturali e Regioni

"Le finalità di tutela dei beni culturali nell'ambito della legislazione regionale: riflessioni a margine della sentenza della Corte costituzionale n. 235 del 2005" (sulla legge Regione Veneto n. 11/'04, in punto distanze minime tra fabbricati): questo il titolo della compiuta nota che Roberta Agnoletto pubblica sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 5/'05).



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convenzione sanitaria illustrata in tutta Italia

Proseguono le adesioni alla Nuova Convenzione Sanitaria. Le coperture sanitarie sono erogate in forma diretta (l'associato utilizza un *network* di primari centri convenzionati senza dover anticipare le spese di cura, ricovero ecc., in quanto al saldo delle stesse provvede direttamente la Compagnia in convenzione), salvo che l'associato preferisca il meccanismo a rimborso. La copertura è collettiva ad adesione volontaria, con contributi rapportati alla composizione del nucleo familiare ed all'età degli aderenti.

Al fine di illustrare al meglio il funzionamento del servizio e fornire utile materiale agli associati, è stata programmata una serie di incontri con le Associazioni territoriali della Confedilizia, su base regionale.

Per informazioni: sito Internet Fimpe: www.fimpe.it; numero verde ed email Centrale Operativa Sanitaria Fimpe: 800.010.064; sanitaria@fimpe.it



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

È legge il "patto di famiglia"

Sono state approvate in via definitiva al Senato le modifiche al codice civile in materia di "patto di famiglia" (artt. 768-bis e seguenti).

La normativa in questione ha introdotto una deroga espressa al divieto dei patti successori di cui all'art. 458 c.c. e prevede la possibilità di stipulare, per il futuro, contratti destinati a predisporre e regolamentare il passaggio generazionale dei patrimoni imprenditoriali. Più specificamente, la legge ha configurato quale patto di famiglia quell'accordo in virtù del quale, al verificarsi di determinate condizioni, l'imprenditore può trasferire tutta o una parte della sua azienda, nonché eventuali partecipazioni societarie di cui sia titolare, a favore di uno o più dei suoi discendenti.

Il 25 marzo Convegno a Piacenza sulle novità legislative

Alla luce sia della neonata disciplina in tema di trascrizione dei vincoli di destinazione di cui all'art. 2645-ter c.c. (cfr altro articolo su questo stesso numero di *Cn*) che della nuova normativa sul patto di famiglia di cui agli artt. 768-bis e seguenti c.c. (cfr sopra), il 25.3.'06 avrà luogo a Piacenza un Convegno organizzato da Assotruster in collaborazione con Confedilizia e con la Banca di Piacenza.

Il Convegno avrà ad oggetto la disamina dei rapporti tra l'istituto del *trust* e i nuovi articoli del codice civile, che ne hanno di fatto ulteriormente agevolato l'operatività e l'implementazione sul territorio. In particolare, con riferimento al patto di famiglia, verrà in tal sede specificamente esaminata la possibilità di realizzare un patto di famiglia tramite il *trust*, con connessa analisi delle tematiche attinenti, rispettivamente, i soggetti coinvolti, l'oggetto del *trust* e l'eventuale necessità di apportare variazioni alla disciplina originariamente predisposta per il caso di legittimari sopravvenuti.

Per maggiori dettagli sul Convegno, e per le modalità di partecipazione allo stesso, un'informativa sarà presto disponibile, sia sul sito di Assotruster (www.assotruster.it) che su quello di Confedilizia (www.confedilizia.it).



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Multiproprietà e Codice del consumo

Su *Immobili & Proprietà* (n. 1/'06), studio di Antonio Testa sulla multiproprietà e il Codice del consumo di cui al D. Lgs. 6.9.'05 n. 206 (cfr. *Cn* novembre '05).



ANACAM
Associazione nazionale imprese di
costruzione e manutenzione ascensori

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Esperti Anacam in UNI, CEN, ISO

L'ANACAM, Associazione Nazionale Imprese di Costruzione e Manutenzione Ascensori, rappresenta numerosissime imprese industriali e artigiane che operano nel settore degli impianti elevatori (ascensori, montacarichi, scale e tappeti mobili ecc.).

All'interno dell'Associazione, costituita nel 1972 e articolata in 18 sezioni regionali, sono presenti tutte le componenti della filiera: costruttori, installatori e manutentori.

Le imprese associate eseguono la manutenzione su circa il 65% del parco impianti nazionale, stimato in 750mila unità, ed occupano circa 12mila dipendenti ad elevata qualificazione tecnico-professionale.

L'ANACAM cura, nell'interesse degli Associati, le relazioni con le competenti istituzioni nazionali ed europee; promuove lo sviluppo economico del settore approntando strumenti a sostegno dell'impresa e fornisce consulenza alle imprese in ordine a problematiche tecniche e normative specifiche del settore.

Gli esperti ANACAM svolgono un ruolo attivo negli organismi di normazione tecnica italiani (UNI), europei (CEN) e internazionali (ISO) e nel Working Group della Direttiva ascensori. L'Associazione ha promosso la costituzione della Federazione europea delle piccole e medie imprese dell'ascensore, con sede a Bruxelles.

CONDOMINIO

Uso delle parti comuni Il proprietario batte l'assemblea

Il proprietario ha diritto a costruire una canna fumaria lungo il muro comune, anche con il parere contrario degli altri condomini.

A chiarirlo – ha riferito *24 ore* – è il Consiglio di Stato con la decisione n. 11 del 3 gennaio 2006. Il caso rientra nel novero delle controversie relative all'utilizzo della cosa comune, disciplinato dall'articolo 1102 del Codice civile, su cui si sono espressi in molte circostanze la Cassazione e lo stesso Cds (in particolare con l'ordinanza n. 699/97, sempre relativa a una canna fumaria). "La disposizione di legge – scrive il collegio di Palazzo Spada nel verdetto 11/2006 – è sempre stata interpretata nel senso che il singolo condomino può apportare al muro perimetrale tutte le modificazioni che consentano di trarre una particolare utilità aggiuntiva, compreso l'inserimento nel muro di elementi ad esso estranei". Quindi, l'installazione della canna fumaria sulla facciata dello stabile non ha bisogno del consenso degli altri condomini, alla condizione che non venga impedito l'uso del muro comune e non vi siano alterazioni eccessive alla struttura. Il privato deve limitarsi a richiedere agli uffici comunali preposti il permesso di costruire (o a presentare la Dia) e otterrà il relativo nulla-osta.

Non esiste da nessuna parte l'obbligo di condurre la inquisizione penale in maniera uniforme contro tutti gli attori, ma la mancanza di una prassi inquisitoria uniforme nei confronti di attori di tutti i campi fa vacillare, com'è ovvio, il fondamento morale di tali procedure.

Otto Kirchheimer

Niente agevolazioni "prima casa" alle pertinenze non "graffate"

Le agevolazioni "prima casa" spettano alle aree scoperte pertinenziali solo se tali aree sono "graffate" al bene principale, vale a dire censite al Catasto urbano unitamente ad esso. In mancanza di tale requisito, tali aree non possono considerarsi ai fini delle agevolazioni in questione "pertinenza" di un fabbricato urbano, anche se durevolmente destinate al servizio dello stesso.

Lo ha ribadito (cfr. *Cn* sett. '05) l'Agenzia delle entrate, in risposta a un interpello, con Risoluzione 16.2.'06, n. 32/E.

RECENSIONI

Verbal del Consiglio dei ministri: Governo De Gasperi 23 maggio 1948-14 gennaio 1950, a cura di Francesca Romana Scardaccione, Presidenza del Consiglio dei Ministri Archivio Centrale dello Stato ed., pp. XXVIII + 990, 1 Cd-rom.

Imponente raccolta critica dei verbali del quinto governo De Gasperi, del massimo interesse storico, in particolare per ricostruire le figure dello stesso De Gasperi e di Scelba e per comprendere il clima non solo politico dell'Italia dopo la guerra.

Testamento biologico, pref. di Umberto Veronesi, Il Sole 24 Ore e Fondazione Umberto Veronesi edd., pp. XXIV + 200.

Dieci giuristi riflettono sul testamento biologico, esaltando l'autonomia di decisione da parte del paziente, nel costante rispetto della vita umana.

Seminari di diritto di famiglia, a cura di Maurizio De Tilla e Ugo Operamolla, Giuffrè ed., pp. XVI + 1.296.

Ampia raccolta di molteplici saggi su un vasto ventaglio di temi in materia di diritto di famiglia, dal matrimonio al lavoro, dalla filiazione alla tutela dei minori, dai reati nel matrimonio a questioni patrimoniali.

Riccardo Cascioli, Antonio Gaspari, *Le bugie degli ambientalisti*, pref. di Tullio Regge, Piemme ed., pp. 188.

Vibrata e documentata denuncia degli erronei allarmismi dei movimenti ecologisti: un'analisi impietosa e brillante dei falsi s.o.s. sulla fine del pianeta che arrivano da disinformate e parzialissime fonti.

Mario Miegge, *Capitalismo e modernità*, Claudiana ed., pp. 74.

Una "lettura protestante" delle interpretazioni del capitalismo e dei cambiamenti di atteggiamento rispetto all'economia, alla luce dei dati odierni ma avendo ben presente la Riforma del XVI secolo.

Giannino Piana, *Vangelo e società*, Cittadella ed., pp. 208.

I fondamenti dell'etica sociale cristiana, con analisi dell'evoluzione che ha avuto la dottrina sociale della Chiesa, anche in relazione all'originario messaggio evangelico.

Pierfrancesco Calvi di Bergolo, *Ricordi di famiglia*, Mursia ed., pp. 336.

Figlio di Jolanda di Savoia e quindi nipote di Vittorio Emanuele III, l'autore rievoca la propria vita e i rapporti con personaggi sia di casa Savoia sia del gran mondo internazionale.

Pino Pisicchio, *I prescelti*, Koinè Nuove Edizioni, pp. 176.

La qualità del ceto politico nella Seconda Repubblica: come è cambiata la rappresentanza politica dopo l'introduzione del sistema maggioritario.

Ridotto il termine per gli accatastamenti. Arriva anche il modello unico digitale

Nuovi termini per le comunicazioni catastali. Li prevede l'art. 34-*quinquies* del decreto legge 10.1.'06, n. 4 ("Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione"), come convertito in legge.

In particolare, viene stabilito che "i fabbricati nuovi e ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani" siano dichiarati agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio entro 30 giorni da quando sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati (e non più entro il 31 gennaio dell'anno successivo). Le dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato dei beni delle unità immobiliari già censite devono essere invece presentate agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio entro 30 giorni dal momento in cui si sono verificate.

La disposizione prevede inoltre l'istituzione (da adottarsi, con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, entro otto mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto), del "modello unico digitale per l'edilizia", da introdurre gradualmente, per la presentazione in via telematica ai Comuni di denunce di inizio attività, di domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia. Il nuovo modello (una novità di grande rilievo, che la Confedilizia saluta con pieno favore) conterrà anche le informazioni necessarie per le dichiarazioni di variazione catastale e di nuova costruzione.

In via transitoria, è previsto che l'Agenzia del territorio trasmetta ai Comuni per via telematica le dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione presentate dall'1.1.'06 e che i Comuni verifichino la coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle informazioni disponibili, sulla base degli atti in loro possesso. Eventuali incoerenze saranno segnalate all'Agenzia del territorio che provvederà agli adempimenti di competenza.

Novità su trust e tassazione indiretta

Il 12.12.'05 (con deposito in segreteria effettuato l'11.1.'06), la Commissione tributaria provinciale di Brescia ha emesso una nuova sentenza in materia di *trust* e tributi, stabilendo l'applicazione dell'imposta fissa di registro (pari a 168 euro e operante per gli atti non aventi contenuto patrimoniale) - e non di quella nella misura proporzionale del 3% del valore di conferimento (valida per le categorie residuali) - per un atto di costituzione di un *trust* con contestuale conferimento in esso di beni immobili.

Secondo i giudici, infatti, se è vero che la volontà del disponente (del *trust*) predispone strumenti di possibile godimento futuro di utilità da parte dei beneficiari finali (del *trust*), "appare altrettanto vero che dall'atto di conferimento, in quanto tale, non può farsi conseguire una favorevole certezza di positivi risultati gestionali, tanto che lo stesso patrimonio consegnato in gestione (al *trustee*) potrebbe anche affievolirsi se dovesse essere mancata l'aspettativa di positivo riscontro differenziale finale". In ragione di ciò - conclude la Commissione tributaria - non può ritenersi condivisibile l'applicazione di un'imposta proporzionale su un atto neutro sotto il profilo dei valori messi in gioco.

Questa recentissima decisione conferma l'opinione di chi, come l'Assotruster, da sempre sostiene che l'atto istitutivo di un *trust* non genera ricchezza diretta né in capo al *trustee* designato né a favore dei beneficiari indicati, dovendosi per necessità rimandare l'attribuzione di imposta al solo momento delle distribuzioni in favore di questi ultimi.

avv. Andrea Moja, Presidente di Assotruster

La giustizia politica mira a eliminare gli avversari politici. A ciò si aggiunge l'efficacia psicologica sul popolo dei processi politici. Si tenta perciò di suggerire al popolo un'immagine della realtà politica che fa degli accusati l'incarnazione delle tendenze ostili alla società.

Otto Kirchheimer

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre

200 sedi territoriali

Per informazioni

su indirizzi

e sedi

tf. 06.679.34.89 (r.a.)

Il livello di efficacia delle garanzie è certamente, in uno Stato di diritto, molto più elevato che in un sistema totalitario; ma questo non significa ancora che in uno Stato di diritto non vi sia alcun problema di giustizia politica.

Otto Kirchheimer

In Gazzetta le modifiche al processo di cassazione ed all'arbitrato

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto legislativo 2.2.'06, n. 40 recante "Modifiche al codice di procedura civile in materia di processo di cassazione in funzione nomofilattica e di arbitrato, a norma dell'articolo 1, comma 2, della L. 14 maggio 2005, n. 80" con cui il Governo ha dato attuazione alla delega prevista dalla legge per la competitività.

In particolare, con riferimento al procedimento innanzi alla Corte di Cassazione, il provvedimento mira ad attuare il recupero e la valorizzazione della tradizionale funzione di assicurare l'esatta osservanza ed uniforme interpretazione della legge e di garantire l'unità del diritto oggettivo nazionale (nomofilachia) che l'ordinamento giudiziario attribuisce alla Suprema Corte. L'obiettivo perseguito dal Governo è quello di consentire alla Suprema Corte lo svolgimento della funzione di orientamento della giurisprudenza di merito, in attuazione di uno dei principi della delega legislativa che prevede, tra l'altro, il "vincolo delle sezioni semplici al precedente delle sezioni unite" (con possibilità di discostarsene con ordinanza motivata), in coerenza con il principio costituzionale dell'uguaglianza dei cittadini di fronte alla legge.

La trascrizione dei vincoli di destinazione, una nuova forma di sostegno al trust

Con la conversione in legge del decreto-legge c.d. "Milleproghe" è stato introdotto, nel contesto della disciplina civilistica in tema di trascrizioni (Libro VI, Titolo I, Capo I, artt. 2643 e seguenti del codice civile), accanto all'art. 2645-bis, l'art. 2645-ter, rubricato "Trascrizione di atti di destinazione per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone con disabilità, a pubbliche amministrazioni, o ad altri enti o persone fisiche".

La norma in questione recita, nel suo primo periodo: "Gli atti in forma pubblica con cui beni immobili o beni mobili iscritti in pubblici registri sono destinati, per un periodo non superiore a novanta anni o per la durata della vita della persona fisica beneficiaria, alla realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone con disabilità, a pubbliche amministrazioni, o ad altri enti o persone fisiche ai sensi dell'articolo 1322, secondo comma, possono essere trascritti al fine di rendere opponibile ai terzi il vincolo di destinazione".

L'art. 2645-ter non lascia più spazio a molti dubbi: esso costituisce l'ultimo passo di un lento ma deciso cammino verso la piena applicabilità dell'istituto del trust in Italia. Il trust, che è uno strumento giuridico di matrice anglosassone, è stato riconosciuto dal nostro ordinamento con la ratifica della Convenzione dell'Aja dell'1.7.'85 sulla "legge applicabile ai trust ed al loro riconoscimento", avvenuta con legge n. 364/89, entrata in vigore l'1.1.'92. Da questo momento storico in poi il trust, e più specificamente la sua "versione" *trust interno* (quale costituito da un cittadino italiano, su beni siti in Italia, a favore di beneficiari italiani), è stato oggetto di notevoli attenzioni da parte dei giudici italiani, che ne hanno a più riprese dichiarato la piena riconoscibilità.

Il trust costituisce uno strumento giuridico degno di considerazione dal momento che, grazie alla sua estrema flessibilità, è in grado di sciogliere, in modo semplice e lineare, questioni giuridiche altrimenti ben difficilmente risolvibili per il tramite di istituti affini di diritto interno. Lo schema strutturale del trust è invero, di principio, molto semplice: un soggetto (c.d. disponente o *settlor*) si spoglia di propri beni trasferendoli ad un altro soggetto (c.d. *trustee*) che si assume il compito di amministrarli nell'interesse di uno o più beneficiari o per un scopo prestabilito. Caratteristica tipica e fondamentale di questo strumento giuridico è la segregazione patrimoniale dei beni conferiti in trust, che non risultano aggredibili da eventuali creditori del *trustee*, sono opponibili al fallimento del medesimo e non entrano a far parte del relativo patrimonio ai fini successori o matri-

moniali. E che, nel rispetto della revocatoria ordinaria e fallimentare, non sono aggredibili dai creditori del disponente.

Con l'introduzione dell'art. 2645-ter, come anticipato, si è voluto aggiungere un *quid pluris* alla effettiva riconoscibilità del trust in Italia. Originariamente vi erano state infatti discussioni in merito alla trascrivibilità del trust nei Registri delle Conservatorie immobiliari ed alla relativa iscrivibilità nei Registri delle imprese, anche se l'orientamento oramai prevalente era favorevole alla piena trascrizione del vincolo in ambedue i casi. Con l'emanazione dell'art. 2645-ter, anche i benché minimi dubbi sono stati sciolti: oggi è garantita *ex lege* la trascrivibilità (sia se intesa come trascrivibilità in senso stretto nei Registri immobiliari, sia se intesa come iscrivibilità nei Registri delle imprese) del vincolo di destinazione impresso con la costituzione del trust ai beni in esso conferiti, e la conseguente opponibilità del vincolo stesso a tutti i soggetti terzi.

Alla trascrizione potrà accedere, sempre ai sensi dell'art. 2645-ter, "oltre al conferente, qualsiasi interessato an-

che durante la vita del conferente stesso". Ed ancora, conclude la norma in esame: "I beni conferiti e i loro frutti possono essere impiegati solo per la realizzazione del fine di destinazione e possono costituire oggetto di esecuzione, salvo quanto previsto dall'articolo 2915, primo comma, solo per debiti contratti per tale scopo".

La trascrizione è subordinata al perseguimento di interessi meritevoli di tutela nel rispetto del dettato della disciplina dell'art. 1322, secondo comma, c.c.. Ma - come più volte segnalato da Assotruster - il trust costituisce un indiscutibile strumento per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela, come anche dimostrato dalla convegnistica organizzata dall'associazione a supporto di questo strumento giuridico, in grado di assistere in modo pieno ed efficiente, oltre alle operazioni interessanti a diverso titolo sia beni mobili che immobili, altresì i soggetti disabili quali richiamati dall'art. 2645-ter (per una disamina dei convegni in materia si veda il sito di Assotruster: www.assotruster.it).

Avv. Andrea Moja,
Presidente di Assotruster

Avviso illegittimo senza Ute

È illegittimo l'avviso di accertamento di valore emanato dal Fisco, fondato su una stima dell'Ute non allegata all'atto impositivo né prodotta in giudizio. Lo ha ricordato la Cassazione, con la sentenza 2203 del 1° febbraio 2006. La vicenda è originata dall'impugnazione da parte di un contribuente dell'accertamento emanato dall'Agenzia delle Entrate con cui era stato rettificato il valore finale della compravendita di un immobile e richiesta una maggiore imposta di registro. Nonostante l'atto facesse riferimento alla perizia dell'Ute, questa non era stata allegata all'avviso di accertamento né prodotta nei giudizi di merito. Per i giudici di piazza Cavour, invece, l'onere della prova che incombe sull'amministrazione - ha riferito 24 ore - non può dirsi assolto con il richiamo di un atto (la stima Ute, appunto) mai acquisito al contraddittorio.

L'ipoteca sul credito

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Rientra fra i poteri dell'amministratore di condominio il rilascio del consenso alla cancellazione dell'ipoteca iscritta a garanzia del credito condominiale, ove tale credito sia soddisfatto; tale consenso può pertanto essere ritenuto idoneo per l'esecuzione, a cura del Conservatore, della formalità estintiva.

È la conclusione alla quale è giunta l'Agenzia del territorio, sulla base anche di un parere del ministero della Giustizia, nella risoluzione 22.11.2005, n. 2/T.

Secondo il ministero in questione, infatti, l'amministratore condominiale può essere ritenuto titolare di un potere «autonomo» di gestione del credito condominiale, comprensivo della possibilità di riscuotere i contributi e di agire giudizialmente per il recupero del relativo credito. Sotto tale profilo, pertanto, il potere di rilasciare il consenso alla cancellazione dell'ipoteca è da ritenere connesso alle attività precedentemente poste in essere dall'amministratore e che non necessitano di una autorizzazione ad hoc da parte dell'assemblea condominiale.

Copia della Risoluzione è stata inviata dalla Confedilizia centrale ai Presidenti delle Commissioni per la tenuta dei Registri amministratori presso le Confedilizie locali nonché a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori Confedilizia.

* presidente Confedilizia

da il Giornale 11.2.'06
(rubrica del Presidente confederale)

Chi può cambiare le date degli sfratti

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Le date delle esecuzioni di rilascio (in gergo, degli «sfratti») fissate dal giudice di primo grado, sia in convalide sia in ordinanze o sentenze, possono essere cambiate solo dal Tribunale collegiale. Non è più in vigore alcun altro rimedio (se non, per alcuni commentatori, limitatamente ai contratti stipulati prima del 30 dicembre 1998) e, specificatamente, non è più vigente quello previsto dall'articolo 6 della legge n. 431/98.

Lo ha stabilito il Tribunale di Milano in più decisioni dei suoi giudici delle esecuzioni e, ultimamente, anche il Tribunale di Parma.

I provvedimenti in questione fanno tutti leva sulla modifica dell'articolo 56 della legge n. 392/78 (modifica a suo tempo promossa dalla Confedilizia), che stabilisce nel suo odierno testo che contro la data di esecuzione fissata dal giudice di prime cure è possibile ricorrere al Tribunale in sede collegiale.

Invero - dice testualmente uno dei provvedimenti del Tribunale di Milano (giudice est. dottor Pederzoli) - «la introduzione, certamente in via ordinaria e non transitoria, di un procedimento di opposizione al giudice perché riconsideri, su istanza di parte, la data fissata per l'esecuzione, non può giustificatamente e ragionevolmente configurarsi come una "aggiunta" al procedimento di rifissazione (quello di cui al ricordato articolo 6) in cui già il giudice era chiamato a rivalutare e contemperare le contrapposte esigenze delle parti».

La eventuale applicazione concorrente dei due procedimenti - dice ancora il Tribunale di Milano - comporterebbe infatti una gravosa duplicazione di riesame della data di esecuzione e riserverebbe in ipotesi ora al conduttore la possibilità, facendo ricorso appunto ai due procedimenti, di procrastinare maggiormente la data di esecuzione rispetto al passato. Ciò che è incongruente.

L'orientamento, ormai consolidato, dei Tribunali a proposito degli effetti scaturiti dalla predetta riforma dell'articolo 56 della legge dell'equo canone, fa definitivamente giustizia delle inconcludenti (e poco pensate) critiche che erano state, a suo tempo, sollevate da improvvisati commentatori, contro la riforma voluta dalla Confedilizia e che gli stessi non avevano neppure compreso, tantomeno nella sua (ora dimostrata) portata rivoluzionaria.

* presidente Confedilizia

da il Giornale 25.2.'06
(rubrica del Presidente confederale)

Iva non detraibile da parte del conduttore

Non è detraibile, da parte del conduttore, l'Iva versata per opere di miglioramento realizzate nell'immobile - sede dell'attività - per l'appunto condotto in locazione. In questo caso manca infatti il presupposto che i beni e i servizi acquisiti siano stati impiegati nell'ambito dell'attività economica esercitata, posto che il beneficiario delle opere è unicamente il locatore.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 10.2.'06, n. 2939.

PENSIONI

Possibile la delega all'amministratore di sostegno

Con il messaggio 3992/2006, l'Inps ha precisato che tra le attività che l'amministratore di sostegno - figura di nuova costituzione, di cui *Cn* si è già più volte occupata (l. 9.1.'04 n.6) - può effettuare (con l'autorizzazione del giudice tutelare), rientra anche quella di delegato alla riscossione dei trattamenti pensionistici di cui il disabile risulta titolare. Nel modello di autocertificazione, al rigo recante l'opzione: "di essere legalmente rappresentante/tutore/curatore di..." lo status di amministratore di sostegno potrà essere dichiarato alla voce "legalmente rappresentante".

Ristrutturazioni, la Ue consente di ridurre l'Iva fino al 2010

L'Unione europea ha adottato una Direttiva (14.2.'06, n. 2006/18/CE) che consente agli Stati membri di continuare ad applicare aliquote ridotte dell'imposta sul valore aggiunto in relazione a taluni servizi ad alta intensità di lavoro, fino al 2010.

Se nuovamente recepita con legge nazionale, la Direttiva consentirà all'Italia di riportare al 10% l'Iva sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che dall'1.1.'06 è tornata al 20% (cfr. *Cn* genn. '06). La Confedilizia si è già, al proposito, attivata.

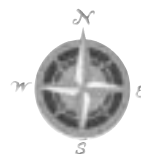
Requisizione: solo in presenza di eventi imprevisti e imprevedibili

Ha destato vive polemiche l'ipotesi, attribuita allo stesso prefetto della Capitale, di procedere in Roma a requisizioni d'immobili per assegnarli a sfrattati o emigrati. E' opportuno rammentare che provvedimenti del genere sono fondati ancora sull'art. 7 della legge n. 2248 del 1865, allegato E, che assegna all'autorità amministrativa la possibilità di "disporre della proprietà privata", ma soltanto "per grave necessità pubblica".

La giurisprudenza ha ritenuto che i provvedimenti di requisizione debbano essere connotati da straordinaria, e quindi adottati solo in base a contingenze non affrontabili che con misure d'eccezione, per la salvaguardia d'interessi generali. Gli atti sono da assumere col minimo danno per il privato e con la determinazione di un puntuale termine di efficacia, da fissarsi nel minimo indispensabile e prorogabile soltanto in presenza del permanere delle gravi necessità che giustificano l'adozione dell'atto. L'eccezionalità del potere di requisizione presuppone la sussistenza di "una situazione imprevista e imprevedibile, tale da pregiudicare interessi generali, nella quale l'urgenza non consenta l'adozione di altri provvedimenti" (cfr. Tar Sardegna, sentenza n. 591/'03, il cui testo è a disposizione delle Associazioni che ne facciano richiesta alla Sede centrale).

La bussola della casa

zona	SAVONA		ASCOLI PICENO		PARMA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.305	2.500	1.065	2.200	1.200	3.850
semicentro	1.115	2.200	870	2.000	1.100	2.500
periferia	845	1.995	750	1.750	1.000	2.000
	FORLÌ		PISTOIA		CAMPOBASSO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.750	2.850	1.000	2.350	1.600	3.100
semicentro	1.050	2.650	900	2.100	1.050	1.900
periferia	1.000	1.750	785	2.000	850	1.500
	PIACENZA		ANCONA		CASERTA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.000	3.600	1.735	3.460	1.450	3.150
semicentro	850	2.800	1.400	2.500	1.200	2.150
periferia	680	1.950	1.150	1.900	1.000	1.900



Dati - fonte Confedilizia - pubblicati, nel mese di febbraio, su *Economia*, supplemento del *Quotidiano Nazionale* (il *Resto del Carlino*, *La Nazione* e *Il Giorno*)

I valori **minimi** sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente

I valori **massimi** sono riferiti ad immobili nuovi e ristrutturati

Prezzi medi di compravendita di immobili adibiti ad uso abitativo espressi in euro/mq

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - APRILE 2006

18 Aprile 2006 - Martedì

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 marzo 2006.

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 marzo 2006 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2006, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

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 regi-

stro, 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 scadenzario **annuale** del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - APRILE 2006

10 Aprile 2006 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2006.

Denuncia di assunzione

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della

denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre gennaio-marzo 2006

Lo scadenzario **annuale** del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

RECENSIONI

Norbert Lantschner, *CasaClima. Vivi in più*, Edition Raetia, pp. 190.

Le esperienze altoatesine in materia di risparmio energetico nelle abitazioni, con ampia documentazione anche fotografica.

Rocco Orlando Di Stilo, *Disciplina delle somministrazioni di alimenti e bevande*, Maggioli ed., pp. 612.

Manuale pratico per l'ampia disciplina specifica, con trattazione generale delle norme nazionali e analisi della legislazione regionale del settore in Lombardia, Emilia-Romagna e Toscana.

Pietro Pimpinella, *Wolff e Baumgarten*, Olschki ed., pp. XII + 150.

Una serie di accurati saggi sui due filosofi, dei quali si esaminano sistematicamente alcuni termini chiave, quali *spiritus, experientia, machina, ingenium, sensus*.

Luca Gaeta, *Il seme di Locke*, FrancoAngeli ed., pp. 106.

Tre saggi storici sul mercato immobiliare: nell'America sei-settecentesca, nella Francia ottocentesca, nel Regno Unito dopo la seconda guerra mondiale, con analisi dei relativi regimi dei suoli.

Guido Rossi, *Il gioco delle regole*, Adelphi ed., pp. 118.

Un saggio di critiche e proposte in ordine al regime delle regole applicato e da applicarsi nel capitalismo come oggi sviluppato, con riflessioni soprattutto sul diritto.

Filippo Ambrosini, *Carlo Alberto Re*, Edizioni del Capricorno, pp. XVI + 432.

Le vicende dell'italo Amleto e del Piemonte del primo Ottocento rivivono in questo denso saggio storico, che esamina gli anni dell'assolutismo, la società carloalbertina e i convulsi mesi dallo Statuto alla guerra contro l'Austria.

Benedetto XVI, *La rivoluzione di Dio*, intr. di Camillo Ruini, S. Paolo e Libreria Editrice Vaticana edd., pp. 132.

I discorsi papali - in versione italiana - pronunciati in occasione della XX Giornata Mondiale della Gioventù, svoltasi nell'agosto 2005 in Colonia.

Enron e Parmalat, a cura di Elena Paciotti e Giovanni Salvi, Manni ed., pp. 108.

Una serie di svariati interventi (conclusioni di Giuliano Amato) ad un convegno della Fondazione Basso, sulle diversità negli Stati Uniti e in Italia di fronte ai due enormi "crac".

John Stuart Mill, *L'America e la democrazia*, a cura di Pietro Adamo, Bompiani ed., pp. 132.

Riflessioni sulla democrazia americana nell'Ottocento, ad opera del pensatore liberale, in un'opera ignota da noi e presentata con testo inglese a fronte.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Un programma straordinario di cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica per il rilancio della nuova edificazione ed il risanamento dei fabbricati e dei quartieri degradati è il tema di un disegno di legge presentato dal senatore Cicolani (FI).

Il deputato Rampelli, del gruppo di Alleanza nazionale, ha depositato una proposta di legge per introdurre disposizioni per la salvaguardia e la valorizzazione dell'architettura tradizionale e per la promozione di un nuovo "rinascimento" urbano.

I senatori Malabarba e Sodano (Rif. com.) hanno presentato un disegno di legge diretto a favorire l'inserimento abitativo stabile dei soggetti socialmente deboli.

Disposizioni per favorire il controllo e il contenimento dei prezzi e delle tariffe e interventi a tutela degli interessi degli utenti e dei consumatori sono il tema di una proposta di legge presentata dal deputato Pecoraro Scanio (Verdi) unitamente ad altri.

Rispondendo ad una interrogazione a risposta immediata in Commissione, con la quale i deputati Grandi e Benvenuto (Ds) chiedevano quali iniziative il Governo intendesse adottare per realizzare il trasferimento ai Comuni delle funzioni catastali, il Sottosegretario all'Economia, on. Armosino, ha fatto presente che vi è stata una proroga di un anno rispetto al previsto termine del 27.2.'06 (cfr in altra parte di questo numero di *Cn*). Detta proroga - ha proseguito il Sottosegretario - favorirà l'estensione di forme progressive di cooperazione fra Comuni e Agenzia del territorio.

Decreto La Loggia sulle professioni in Gazzetta

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il d.lgs. 2.2.'06, n. 30, recante la "Riconoscimento dei principi fondamentali in materia di professioni", in attuazione della legge n. 131/'03 di riforma della Costituzione.

Il decreto attribuisce alle Regioni la potestà legislativa in materia di professioni relativamente a quelle individuate e definite dalla normativa statale e nel rispetto di alcuni principi fondamentali.

Il provvedimento prevede tra l'altro - con una norma la cui portata dovrà essere chiarita - che le associazioni rappresentative di professionisti che non esercitano attività regolamentate o tipiche di professioni disciplinate ai sensi dell'articolo 2229 del codice civile (le professioni cosiddette ordinistiche), se in possesso dei requisiti e nel rispetto delle condizioni prescritte dalla legge per il conseguimento della personalità giuridica, possono essere riconosciute dalla Regione nel cui ambito territoriale si esauriscono le relative finalità statutarie.

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 agosto 2004 - agosto 2005	1,8 %	1,35 %	
Variazione settembre 2004 - settembre 2005	1,9 %	1,42 %	
Variazione ottobre 2004 - ottobre 2005	2,0 %	1,50 %	
Variazione novembre 2004 - novembre 2005	1,8 %	1,35 %	
Variazione dicembre 2004 - dicembre 2005	1,9 %	1,42 %	
Variazione gennaio 2005 - gennaio 2006	2,2 %	1,65 %	
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione agosto 2003 - agosto 2005	3,9 %	2,92 %	
Variazione settembre 2003 - settembre 2005	3,7 %	2,77 %	
Variazione ottobre 2003 - ottobre 2005	3,8 %	2,85 %	
Variazione novembre 2003 - novembre 2005	3,5 %	2,62 %	
Variazione dicembre 2003 - dicembre 2005	3,7 %	2,77 %	
Variazione gennaio 2004 - gennaio 2006	3,8 %	2,85 %	

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 non regolamentati per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione agosto 2004 - agosto 2005	2,2 %	
Variazione settembre 2004 - settembre 2005	2,2 %	
Variazione ottobre 2004 - ottobre 2005	2,6 %	
Variazione novembre 2004 - novembre 2005	2,4 %	
Variazione dicembre 2004 - dicembre 2005	2,0 %	
Variazione gennaio 2005 - gennaio 2006	2,2 %	

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

Citazioni



Le frasi di Otto Kirchheimer riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Giustizia politica*, ed. liberilibri.

La burocratizzazione crescente della società moderna, che è inarrestabile, contiene il rischio, per ognuno, di entrare in conflitto con la legge, rischio aumentato a dismisura, se si tiene conto del fatto che le autorità che conducono l'inchiesta penale si sottraggono al tempo e alla fatica di verificare anche fatti penalmente rilevanti di modesta entità.

Otto Kirchheimer



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

Anno 16
Numero 3

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
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa il 7 marzo 2006