

NUOVI SERVIZI CONFEDILIZIA PER I SOCI

• “Servizio Garanzia Affitto”

Per tutelarsi dal rischio del mancato pagamento del canone di locazione, delle spese condominiali nonché del corrispettivo per gli eventuali periodi di occupazione dell'immobile dopo la scadenza del contratto. **COMPLETAMENTE GRATUITO PER IL LOCATORE.**

• Servizio “Visure catastali on line”

Per acquisire – tramite gli archivi informatici dell’Agenzia del territorio – informazioni di natura catastale su fabbricati e terreni ubicati sull’intero territorio nazionale. **COMPLETAMENTE GRATUITO.**

• Servizio di conciliazione delle controversie condominiali

Per risolvere rapidamente le liti che possono insorgere fra condòmini, fra questi ed il condominio e fra il condominio e terzi.

• Servizi “Consulenza acquirenti immobili da costruire e controllo polizze” e “Fondo vittime fallimenti immobiliari”

Per una assistenza completa a chi intende acquistare un immobile in costruzione o è rimasto vittima di un fallimento immobiliare.

• Servizi agli amministratori condominiali

Per assistere chi amministra un condominio nell’assolvimento degli adempimenti connessi allo svolgimento dell’incarico. Costo rapportato allo specifico tipo di assistenza richiesta.

Per informazioni su tutti i Servizi sopra indicati, rivolgersi alle Associazioni territoriali Confedilizia

All'interno

- Certificazione energetica, contratti di compravendita e di locazione - maggioranze assemblee condominiali
- Nuove tabelle retributive per i collaboratori familiari
- Aree fabbricabili, l’Ici è costituzionale?
- Blocco sfratti, il più ampio da 30 anni
- Illegittimo il Registro amministratori della Regione Marche
- Consorzi di bonifica, esenzione in Veneto per i contributi minimi
- Case popolari, inquilini di lusso con redditi da 100mila euro
- Piscine, requisiti igienico-sanitari
- Colpire gli immobili sfitti. È un’altra patrimoniale...
- Extracomunitari, abolito l’obbligo di comunicazione alla P.S.
- La comunicazione Ici, c’è o non c’è?
- L’Agenzia delle entrate conferma che la tassa occulta sulla prima casa c’è
- Ricongiungimenti familiari, pronti i nuovi moduli

Il Presidente confederale al Cnel

Il Presidente confederale ha incontrato al Cnel il Presidente on. Marzano, col quale ha poi partecipato alla cerimonia di conferimento dei premi Ebinprof (ente bilaterale costituito tra Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil per la formazione professionale dei dipendenti da proprietari di fabbricati). Sforza Fogliani ha quindi ricevuto in Confedilizia il Presidente dell'Anie, Guidalberto Guidi. Nella sede del Consiglio superiore di giustizia tributaria, ha incontrato il cons. Gatti e il Presidente dell'Associazione magistrati tributari, cons. Caliendo. Il Presidente confederale è quindi intervenuto – sempre a Roma – al Convegno Igi sul subappalto e la procedura di precontenzioso, al Convegno dell'Istituto Acton sulla “dimensione religiosa della libertà umana”, all'Incontro della Fondazione Veronesi sul Testamento Biologico ed alla presentazione del volume “Il francese di ferro – Sarkozy e la sfida della nuova Francia”, alla quale hanno partecipato Casini, Fassino e Linda Lanzillotta. Sempre nella capitale, il Presidente è pure intervenuto all'incontro-dibattito organizzato dall'Associazione degli Amici della Fondazione Luigi Einaudi all'Oratorio del Gonfalone sul tema “Il futuro delle banche italiane”.

Il Presidente confederale ha anche presieduto la riunione operativa per le Associazioni territoriali del Nord svoltasi a Piacenza e partecipato alla trasmissione, in diretta televisiva su Rai tre, condotta da Frizzi.

Sfratti, il figlio a carico non ha la sospensione

La nuova sospensione degli sfratti (cfr. Cn mar. '07) si applica anche – alle condizioni di reddito e di non possidenza di altra abitazione fissate dalla legge – ai conduttori che abbiano nel proprio nucleo familiare figli fiscalmente a carico.

Nel confermare la predetta informazione, raccomandiamo di non lasciarsi fuorviare da quanto riportato sul sito Internet dell'associazione dei Comuni (l'Anci), secondo cui “gli sfratti sono sospesi per i conduttori (...) “che siano” (...) “figli a carico”.

Il sito dei Comuni riproduce probabilmente il testo della norma come formulato prima dell'intervento della Confedilizia, che ha ottenuto che attraverso la previsione di un comma a sé fosse evitato l'effetto di veder disposto il blocco degli sfratti in tutti i casi in cui conduttore fosse un “figlio a carico”; ciò che avrebbe portato ad effetti devastanti, in particolare, in caso di locazioni nei confronti di studenti universitari.

La differenza – in buona sostanza – è che il “figlio a carico” intestatario di un contratto, non gode della sospensione; ne gode – invece – il conduttore intestatario di un contratto che abbia un “figlio a carico” nel proprio nucleo familiare.

Il 29 settembre, Festa del condominio (quarta edizione)

Dopo il positivo esito degli anni scorsi, sabato 29 settembre si svolgerà la quarta edizione della Festa del condominio. Come nelle precedenti edizioni, le Associazioni territoriali della Confedilizia daranno vita ad iniziative per animare strade, piazze, giardini, cortili condominiali, con le più varie attività e proposte, compresi dibattiti e momenti di consulenza ai condomini, anche non associati.

L'iniziativa si propone di promuovere una giornata di aggregazione e di riflessione su una realtà che riguarda la maggior parte degli italiani, puntando a valorizzare gli aspetti positivi di questa forma di convivenza, ma affrontando anche i suoi aspetti critici.

Gesticond e Agiai con Sole-24 Ore e Tg1

Gesticond, aderente alla Confedilizia, ha partecipato all'iniziativa “Un giorno in condominio”, organizzata dal quotidiano *Il Sole-24 Ore* e dal *Tg1* della Rai.

Nell'ambito dell'evento – che si è sviluppato attraverso una puntata di *Speciale Tg1* e apposite rubriche su *Radio 24* e sul *Il Sole-24 Ore* – l'avv. Vincenzo Nasini, responsabile del Centro Studi di Gesticond, ha risposto a quesiti in materia condominiale.

All'iniziativa ha partecipato anche l'Agiari, convenzionata con la Confedilizia, con i seguenti esperti: Giovanni Casarotto; Piercarlo Gherra; Guglielmina Battani; Domenico Italia; Roberto Berbeglia; Raffaele Castaldi; Marco Bugni; Fabio Masotta; Roberto Cenci; Gianluca Apolloni; Riccardo Artioli; Francesco Francolino; Fabio Scaffai; Mauro Monopoli; Marco Incorvaia; Aldo Gallina; Daniele Ghiselli; Alfredo Bertone; Renzo A. Rollero; Edoardo Dal Maso; Fabio Unti; Diego Giovanni Querio; Enrico Peretto.

Illegittimo il Registro amministratori della Regione Marche

La Corte costituzionale – con sentenza 2.3.'07, n. 57 – ha dichiarato costituzionalmente illegittima la legge con la quale la Regione Marche aveva istituito un “Registro regionale degli amministratori di condominio e di immobili” (cfr. Cn mar. '06). Secondo la Consulta, infatti, l'istituzione di tale Registro, l'individuazione dei requisiti professionali per l'iscrizione in esso e la previsione di corsi ed esami finali per il conseguimento dell'attestato professionale necessario per ottenere l'iscrizione, rientrano nella materia delle professioni, e cioè in una materia di competenza legislativa concorrente (Stato-Regioni).

La stessa sentenza ha invece giustamente ritenuto legittima una analoga legge della Regione Sicilia, giacché la stessa si limita a creare un elenco aperto – e non obbligatorio – al quale possono iscriversi gli amministratori che hanno esercitato la professione per almeno due anni.

Delibere Ici entro il 30 aprile

Il Ministero dell'Interno ha differito al 30.4.'07 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2007 da parte degli enti locali.

Alla stessa data di aprile slitta quindi il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Ici e la tassa o tariffa sui rifiuti), nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali.

Ritenuta 4%, riunioni operative a Piacenza e Roma

Si sono svolte a Piacenza e a Roma due riunioni a carattere organizzativo per l'illustrazione delle modalità con le quali le Associazioni territoriali possono istituire un servizio di assistenza agli amministratori condominiali nell'assolvimento dei loro incombenzi.

Gli incontri – ai quali hanno partecipato anche i Presidenti dei Registri amministratori costituiti presso le Associazioni – hanno avuto ad oggetto, in particolare, il nuovo obbligo di ritenuta del 4% sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi.

Bagnasco Presidente Conferenza episcopale

Mons. Angelo Bagnasco, Arcivescovo di Genova e già Ordinario militare per l'Italia, è stato nominato, dal Papa, Presidente della Conferenza episcopale italiana-Cei. È succeduto al card. Camillo Ruini, dimissionario per raggiunti limiti d'età.

Il Presidente confederale gli ha personalmente espresso il compiacimento, e l'augurio, della nostra organizzazione.

Messori alla presidenza di Assogestioni

Marcello Messori è succeduto a Guido Cammarano nella presidenza di Assogestioni.

Congratulazioni dalla Confedilizia.

Scocozza presidente Cassa forense

Riccardo Scocozza è stato eletto Presidente della Cassa di previdenza forense, al posto di Maurizio de Tilla (non più ricandidabile), che continuerà a presiedere l'Adepp (Associazione Casse private).

Vivissime congratulazioni dalla Confedilizia, nella riconferma del rapporto di costante collaborazione per la difesa della proprietà edilizia.

Simi al Legislativo dell'Economia

Andrea Simi è il nuovo capo dell'Ufficio legislativo del Ministero dell'economia e delle finanze (in precedenza, ricopriva l'incarico di Vicecapo di Gabinetto).

Auguri sentiti dalla Confedilizia.

De Paolini Direttore di Milano Finanza

Osvaldo De Paolini è il nuovo Direttore di MF/Milano Finanza.

La Confedilizia gli formula ogni migliore augurio.

SERVIZIO GARANZIA AFFITTO

Una fidejussione bancaria (che ti garantisce di più) al posto del deposito cauzionale

INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE CONFEDILIZIE LOCALI E PRESSO TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA/SAN PAOLO

Aree fabbricabili, l'Ici è costituzionale?

La Commissione tributaria provinciale di Piacenza (Pres. rel. Sforza Fogliani) ha sollevato d'ufficio questione di costituzionalità dell'art. 2, comma 1, lett. b) del d.lgs. n. 504 del 1992, come (pretesamente) interpretato dal comma 16 dell'art. 11 quater decies del d.l. n. 203 del 2005, come conv. con l. n. 248 del 2005, nonché dal comma 2 dell'art. 36 del d.l. n. 223 del 2006, come convertito con l. n. 248 del 2006, in relazione agli artt. 3 e 53 della Costituzione.

La norma impugnata stabilisce il pagamento dell'Ici per le aree fabbricabili, tali dovendo essere ritenute – in funzione degli ultimi interventi normativi – anche quelle in concreto, invece, non edificabili ed anche se qualificate tali addirittura da un Piano regolatore solo adottato (e, quindi, non ancora in vigore, se non per le norme di salvaguardia).

Com'è noto – negli ultimi tempi in ispecie, a seguito delle norme “interpretative” varate nel 2005 e l'anno scorso – i Comuni tendono a vieppiù qualificare come aree edificabili, al fine di introitare la relativa Ici, anche aree che non saranno mai in concreto edificate (o, addirittura, sottoposte – per divenire effettivamente edificabili – all'approvazione di piani di iniziativa pubblica che si sa già non verranno mai neppure presentati dai competenti organi).

Oltretutto – come recentemente rilevato (A. Busani, 24 ore, 5.3.2007) – ai fini dell'art. 36 precitato si pone il problema se il riferimento sia al piano strutturale, a quello c.d. “del sindaco” o al piano operativo.

Nuove tabelle retributive per i collaboratori familiari

MINIMI RETRIBUTIVI - DECORRENZA 1 MARZO 2007 (Art. 33 del contratto collettivo nazionale di lavoro domestico del 16.2.2007) - valori in euro									
CATEGORIA	TABELLA A		TABELLA B	TABELLA C	TABELLA D		TABELLA E	TABELLA F	
	CONVIVENTI (valori mensili)		LAVORATORI Art. 15 - 2° co. (valori mensili)	NON CONVIVENTI (valori orari)	ASSISTENZA NOTTURNA		PRESENZA NOTTURNA	INDENNITÀ (valori giornalieri)	
					auto-suff.	non autosuff.	LIVELLO UNICO	pranzo e/o colazione	1,637
A	550,00			4,00				Cena	1,637
AS	650,00			4,70				Alloggio	1,416
B	700,00		500,00	5,00				totale	4,699
BS	750,00		525,00	5,30	862,50		577,50		
C	800,00		580,00	5,60					
CS	850,00			5,90		977,50			
D	1.000,00	+ indennità 150,00		6,80					
DS	1.050,00	+ indennità 150,00		7,10		1.207,50			

Note:

- 1) I lavoratori in servizio alla data di entrata in vigore del nuovo Ccnl sono inquadrati nella corrispondente categoria di nuova classificazione sulla base delle mansioni svolte. Tali nuovi inquadramenti devono in ogni caso salvaguardare i livelli economici conseguiti in base al precedente inquadramento, compresi i futuri aumenti – anche periodici – afferenti tale inquadramento.
- 2) Eventuali eccedenze corrisposte e comunque denominate (assegni *ad personam*, superminimi ecc.) sono riasorbite, fino a concorrenza nei nuovi minimi tabellari. Qualora la retribuzione globale di fatto dei lavoratori conviventi in atto al 28.2.'07 sia inferiore ai minimi tabellari determinati dal nuovo Ccnl, la differenza è dovuta, quanto al 50%, dall'1.3.'07, e quanto al restante 50%, dall'1.1.'08.

Blocco sfratti, il più ampio da 30 anni

Il 15 febbraio è entrato in vigore - approvato con la consueta, acritica ritualità - l'ennesimo blocco degli sfratti: per l'esattezza, il 21° nel solo periodo che ci separa dalla legge dell'equo canone (quindi, siamo a un ritmo, più o meno, di un blocco ogni anno e mezzo). La sospensione delle esecuzioni di rilascio (degli sfratti, in gergo) durerà sino al 15 ottobre di quest'anno per gli inquilini della proprietà diffusa, e sino al 15 agosto dell'anno prossimo per la cosiddetta grande proprietà (assicurazioni, enti ecc.).

Il nuovo blocco (a proposito del quale ogni notizia può essere scaricata dal sito www.confedilizia.it: testo integrale della legge, commento esplicativo, tabella sinottica, elenco complessivo di tutti i Comuni interessati) è il più ampio, per territorio e categorie di inquilini investiti, che sia mai stato varato negli ultimi trent'anni. Perché è vero che questa ritualità (infatti, non è basata su nessun dato certo relativo al concreto disagio abitativo in

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

essere, essendosi così legiferato solo sulla base di affermazioni apodittiche, per non dire strampalate) è andata avanti anche negli ultimissimi anni, ma è anche vero che la portata dei blocchi, senza che succedesse alcuna tragedia, neppure quando per anni addirittura non ne è stato in vigore alcuno, era andata progressivamente riducendosi, da ultimo addirittura interessando i soli Comuni con più di 1 milione di abitanti. Ora, come detto, s'è varato un blocco in assoluta controtendenza. Che recherà ulteriore intralcio alla disponibilità dei privati a locare, così come molti vogliono: per dire che bisogna costruire ancora e che bisogna, per locare, far costituire - la norma ad hoc è stata prontamente fatta, in Finanziaria - società apposite, ovviamente esentasse, come le Sliq.

Il nuovo blocco, così, si applicherà addirittura a 849 Comuni, di cui

333 perchè con più di 10 mila abitanti e confinanti con capoluoghi di provincia, e 716 (molti dei quali si accavallano ai primi) perchè definiti - fra l'altro, anni e anni fa - «ad alta tensione abitativa». La popolazione residente nell'insieme dei Comuni interessati ascende addirittura a 32 milioni 843 mila 136: più della metà dell'intera popolazione italiana.

Anche i beneficiari sono stati ampliati, e di molto (rispetto al tradizionale elenco, formato da un Governo di centrosinistra nel 2000). In tutti questi anni, il blocco non riguardava, quali che fossero le loro condizioni economiche, i nuclei familiari con malati terminali (non meglio definiti e comunque - si deve intendere - non ricoverati in strutture ospedaliere, al pari degli handicappati gravi) o con figli «fiscalmente» a carico. Ed è proprio quest'ultima previsione - come ognuno intende - che allarga a dismisura la platea dei beneficiari.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 24.2.'07

Confedilizia ad Eire, convegno inaugurale con Bertinotti

“L'emergere delle nuove città dalla trasformazione delle aree industriali dismesse”. Questo il titolo del convegno inaugurale della terza edizione dell'Expo Italia Reale Estate (Eire), il salone immobiliare dedicato al mercato italiano e dell'area mediterranea in programma alla Fiera di Milano dal 22 al 25 maggio (cfr. *Cn* febr. '07) e al quale quest'anno sarà presente la Confedilizia.

Il convegno – che verrà aperto dal Presidente della Camera dei deputati, Bertinotti, e moderato dal sociologo Alberoni – si propone come un momento di confronto e approfondimento sui risultati fin qui raggiunti e sulle linee guida per il futuro delle operazioni di riqualificazione delle aree industriali dismesse nelle nostre città. Il convegno prevede, inoltre, alcuni interventi di approfondimento sul tema da parte dell'Inu (Istituto nazionale di urbanistica), dell'Audis (Associazione aree urbane dismesse) e dell'Università Bocconi. Sono previsti interventi dell'architetto Busquets, professore di urbanistica presso l'Università di Harvard, nonché dei sindaci dei principali capoluoghi italiani.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

“Anziani meno fragili in casa”

La sede locale spezzina di Assindatcolf – grazie all’operato della sua responsabile Grusi Mancuso – ha dato vita, insieme con la Società italiana geriatri ospedalieri (Sigos), ad un corso teorico-pratico per badanti e familiari di anziani dal titolo “L’anziano fragile in casa”. Il corso (articolato su 5 lezioni) ha ottenuto un notevole successo, con una larga partecipazione sia di collaboratrici domestiche sia di familiari attenti alle esigenze dei propri cari, che volevano sapere di più sui corretti comportamenti da tenere per convivere con persone malate.

Il Presidente dell’Assindatcolf, dott. Renzo Gardella, intervenuto alla presentazione del corso, ha espresso vivo apprezzamento per l’iniziativa, la cui utilità è dimostrata anche dall’alto numero di persone che ha aderito al corso.

Pratiche presso lo Sportello unico per l’immigrazione: aiuto dall’Assindatcolf

L’Assindatcolf ha aderito al Protocollo d’intesa sottoscritto dal Ministero dell’interno e dal Ministero della solidarietà sociale con alcune associazioni nazionali di rappresentanza dei datori di lavoro in relazione ai procedimenti di competenza dello Sportello unico per l’immigrazione (costituiti presso le Prefetture o le Direzioni provinciali del lavoro, a seconda delle città).

L’adesione al Protocollo – con riferimento al quale il Segretario nazionale, Teresa Benvenuto, ha partecipato ad una riunione del “Tavolo di monitoraggio e coordinamento” contestualmente istituito – è stata ottenuta nella considerazione che “Assindatcolf esercita a livello nazionale attività di informazione, assistenza e tutela a favore dei datori di lavoro domestico in materia di immigrazione”.

Grazie a questa novità, le sezioni territoriali di Assindatcolf potranno fornire ogni assistenza alle famiglie che hanno pratiche in corso presso gli Sportelli unici per l’immigrazione, come – ad esempio – la richiesta di nulla osta al lavoro subordinato di un cittadino straniero.

Ulteriori informazioni in merito sono attingibile presso le sedi territoriali di Assindatcolf, i cui indirizzi possono essere chiesti al numero verde 800.162.261.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Revisione dello studio di settore

Il Provvedimento dell’Agenzia delle entrate 14.2.’07, pubblicato in Gazzetta Ufficiale, individua gli studi di settore, già in vigore, che saranno sottoposti a revisione e che – come revisionati – saranno applicabili a decorrere dal periodo di imposta 2007.

Fra di essi figura lo studio di settore TG39U, relativo all’attività delle “agenzie di mediazione immobiliare” (codice attività 70.31.0).



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Intervista al Presidente Cirelli

Il mensile “La Cronaca” di Bergamo pubblica una lunga intervista al Presidente del Coram, Cirelli.

L’intervista affronta i temi di maggiore interesse per gli amministratori di condominio: dai rapporti fra condòmini ed amministratore alla gestione degli impianti, dalla possibile riforma del condominio alle Giunte di conciliazione Confedilizia.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Decadenza dall’assegnazione dell’alloggio di edilizia residenziale pubblica

“La decadenza dall’assegnazione dell’alloggio di edilizia residenziale pubblica viene legittimamente emanata dal Comune competente quando l’assegnatario non abiti stabilmente l’alloggio assegnatogli, salvo che sia stato a ciò autorizzato dall’Ente gestore per gravi motivi”.

Lo ha precisato il Tar della Lombardia con la sentenza n. 2181 del 13.11.’06.



(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Incontro con gli iscritti e i “curiosi”

La Homelink Italia ha programmato, anche per il 2007, un appuntamento con tutti gli iscritti e con coloro che intendano approfondire la conoscenza del sistema di scambio di casa. Sabato 26 e domenica 27 maggio, presso il Castello di San Pelagio, vicino Monselice (Padova), l’organizzazione leader in Italia e nel mondo nello scambio di casa incontrerà tutti gli iscritti per poter fornire loro le indicazioni di tutti i nuovi siti che saranno disponibili per l’estate. L’evento è aperto anche ai “curiosi” che intendano ottenere maggiori informazioni sul sistema.

Il programma dettagliato della due giorni è reperibile sul sito internet dell’organizzazione (www.homelink.it).



COORDINAMENTO ITALIANI ALL’ESTERO CONFEDILIZIA

Sempre informati con la newsletter del Ministero

“In rete con l’Italia”. È questo il titolo della newsletter del Ministero degli affari esteri rivolta agli italiani all’estero e contenente informazioni di loro interesse.

Chi vuole ricevere la newsletter deve mandare una email all’indirizzo dgii2newsletter@esteri.it indicando nome, cognome, Paese, città, nazionalità e professione.



Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Imposte ipotecaria e catastale nel trasferimento di beni storici

“Le imposte ipotecaria e catastale nei trasferimenti a titolo oneroso di immobili di interesse storico artistico si debbono applicare in misura fissa o proporzionale?”: è il titolo del completo studio in argomento che l’accreditata rivista *il fisco* pubblica nel suo numero 7/’07. Autori: Giovanna Ciriotto e Alvisio Bullo, dottori commercialisti in Venezia.

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



EBINPROF

ENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI
COSTITUITO DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Riunione del Comitato direttivo a Bruxelles

Si è tenuta presso la sede di Bruxelles dell'European Property Federation, una riunione del Comitato direttivo.

I membri hanno ascoltato la relazione del Chairman, Peace, e del Direttore generale della federazione, MacBrien.

Il Comitato direttivo ha anche incontrato il deputato finlandese del Parlamento europeo, Pii-Nora Kauppi, componente della Commissione per i problemi economici e monetari, Thierry de l'Escaille, Presidente dell'Elo (Organizzazione europea della proprietà fondiaria), Elena Letemendia, Direttore finanziario della Federazione bancaria europea, Liliale Van Cauwenbergh, Direttore generale del Rics Europa, e Wolfgang Kalberer, a capo della German Mortgage Banks e membro di Tegova.

Inoltre, i membri del Comitato direttivo hanno avuto una riunione con Martin Elsberger, funzionario della Commissione europea che segue la revisione della Direttiva energetica nell'edilizia.

Il Comitato ha approvato il Bilancio consuntivo per l'anno 2006 e quello preventivo per il 2007.

Il Chairman ha dato appuntamento ai membri del Comitato per il 30 e 31 maggio a Copenaghen, ove si svolgerà anche l'Assemblea generale annuale della federazione.

Cerimonia di consegna delle borse di studio ai figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati



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

Ecco le date dei nuovi corsi per aprire un B&B

Stanno prendendo il via in tutta Italia i nuovi corsi dell'Anbba, propedeutici all'apertura di Bed and Breakfast, affittacamere e case vacanze. A Venezia il corso si svolgerà nell'intera giornata di sabato 14 aprile, a Milano sabato 21 aprile, sempre nell'intera giornata.

Per le iscrizioni, inviare una mail all'indirizzo info@anbba.it oppure un fax allo 041.2769546.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Iva sui terreni, Risoluzione delle Entrate

La Risoluzione dell'Agenzia delle entrate 16.3.'07, n. 54/E, espone – in risposta ad uno specifico quesito – il trattamento tributario ai fini Iva dell'acquisto di un terreno edificabile di proprietà di un produttore agricolo in regime di esonerazione Iva, con analitica esposizione di tutti gli adempimenti – anche formali – previsti nella fattispecie.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

L'imposizione diretta, dopo la Finanziaria

"Trust e imposizione diretta alla luce della legge Finanziaria 2007". È l'argomento che viene trattato da Vincenzo Cavallaro e Antonio Tomassini in un loro studio (quello riportato è il titolo di quest'ultimo) che compare su *il fisco* (n. 8/07).

Si è svolta a Roma, nella prestigiosa sede della biblioteca del Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro (Cnel), la cerimonia di premiazione dei figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati (quali, per esempio, i portieri) vincitori delle 105 borse di studio messe a concorso dall'Ebinprof per neolaureati, studenti universitari e studenti di scuole medie superiori che si sono particolarmente distinti nell'anno accademico/scolastico 2005/2006 (cfr. *Cn* sett. '06).

Alla cerimonia, Ebinprof – rappresentato dal Presidente e dal Vicepresidente, Baratta e Lupi – hanno partecipato anche il Presidente del Cnel, Marzano, con il Vicepresidente Acocella, e il Presidente confederale. È tra l'altro risultato che l'Ebinprof ha investito ben 250.000 euro, ripartendoli in borse di studio di considerevole valore: 4.000 euro per i neolaureati; 3.000 per gli studenti universitari; 1.500 per gli studenti di scuole medie superiori.

Nelle foto, dall'alto in basso: la sala del Cnel dove si è svolta la premiazione mentre il Vicepresidente Ebinprof dott. Lupi apre i lavori; il tavolo dei relatori con il Presidente del Cnel on. Marzano mentre sta intervenendo il Presidente confederale; una foto di gruppo dei numerosi premiati; la premiazione di uno studente da parte del Presidente confederale.

La libertà di essere casalinghe, scelta possibile con meno tasse

“Riabilitare la casalinga, manager domestica” è un bel pezzo, firmato da Cesare Cavallari e pubblicato su *Avvenire* del 7 marzo, nel quale si fa cenno – velocemente, ma con estrema precisione – ad alcuni libri ed articoli sulla categoria usciti in questi giorni in vari Paesi d’Oltralpe.

Da ogni pubblicazione si ricava lo stesso messaggio, così sintetizzabile “È come se tutte le madri (...) si fossero alzate in piedi per gridare all’unisono ai politici: Ascoltateci, vogliamo essere madri”. E questo è un messaggio condivisibile da Confcasalinghe che come Elise Claeson (una delle autrici citate nel pezzo anzidetto) chiede ai vari esponenti politici e di Governo di operare con gli strumenti a loro disposizione affinché la donna possa essere libera di scegliere di essere casalinga e questa possibilità non le debba essere negata per ragioni economiche, in quanto “il modello di famiglia con due stipendi si impone quando le tasse sono molto alte” e “con un carico fiscale più leggero, le famiglie sarebbero più libere di scegliere”.

Assocasalinghe anche a Palermo

Anche a Palermo è stata costituita l’Associazione locale della Confcasalinghe (Assocasalinghe). Presidente è la sig.ra Rita Dongarrà.

La neo costituita Assocasalinghe rappresenta un’efficace struttura per porsi con consapevolezza al servizio di una categoria, quella delle casalinghe, che deve continuare a conquistare riconoscimento e dignità sociale attraverso una concreta esperienza operativa tendente ad affrontare al meglio le diverse realtà territoriali. Si possono rivolgere all’Associazione tutti coloro che vogliono ricevere assistenza su tutti i temi che riguardano il settore: dall’assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici al Fondo pensionistico volontario; dalle agevolazioni fiscali per migliorare la sicurezza nella propria casa all’apertura di un Bed and Breakfast.

L’Assocasalinghe della provincia di Palermo ha sede a Palermo, in Via Giovanni Maurigi, 4 (tel. 091.593639).

Inail ed assicurazione obbligatoria casalinghe: arriva l’assegno funerario

Per effetto del d.m. 31.1.’06 – che ha esteso la tutela dell’assicurazione contro gli infortuni in ambito domestico ai casi di infortunio mortale – ai superstiti di casalinghe o casalinghi (iscritti all’assicurazione in questione ed in regola con i pagamenti della stessa) deceduti in occasione e a causa dell’attività casalinga, viene corrisposta una rendita.

Ora l’Inail, con la Circolare 28.2.’07, n. 10, “dispone” – ad integrazione di una precedente Circolare – “che, per gli eventi mortali occorsi a far data dal 17 maggio 2006, venga corrisposto anche l’assegno funerario”.

CASSAZIONE

Tariffa di igiene ambientale, competenza a giudicare

Le controversie relative alla tariffa di igiene ambientale introdotta, con abolizione della precedente tassa smaltimento rifiuti solidi urbani, dall’art. 49 del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (c.d. decreto Ronchi), spettano alla giurisdizione delle commissioni tributarie.

Non è fondata la questione di legittimità costituzionale dell’art. 2 del D. Lgs. n. 546/1992, nella parte in cui riconduce alla giurisdizione tributaria le controversie in materia di tariffa di igiene ambientale, per contrasto con l’art. 102 e la VI disposizione transitoria della Costituzione, che vietano l’istituzione di “nuovi” giudici speciali.

Cassazione, sez. unite, 8 marzo 2006, n. 4895

Le cifre oramai astronomiche del bilancio statale ci danno l’esatta misura dello spostamento delle decisioni dal singolo e dalla famiglia allo Stato, e questo specialmente se l’aumento del bilancio statale non avviene solo in termini assoluti, ma anche con un incremento costante della percentuale del reddito nazionale rivendicata dalle casse pubbliche.

Wilhelm Röpke

LOTTA CONTINUA

Lettera a *Repubblica* del nostro Ufficio stampa

In data 16.3 *Repubblica* ha riportato una elaborazione dell’Ufficio studi della Cgia di Mestre dalla quale risulta una percentuale di aumento dei canoni di locazione nel periodo 1998-2006 del 22,8%.

Al proposito, è intervenuto su *Repubblica* del 18.3 il Segretario nazionale del Sunia Luigi Pallotta testualmente scrivendo: “Non è così: la realtà descritta per questo periodo, dall’Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze), per usare una fonte neutra, parla di un aumento medio del 73% su tutto il territorio nazionale con punte che arrivano al 150% in alcune aree metropolitane”.

Giova allora precisare – per chiarezza di informazione – che i dati del 73% e del 150% non sono stati comunicati dall’Agenzia (che non comunica, infatti, alcun dato di raffronto) ma che essi sono stati liberamente ricavati dal Sunia dai dati del sito Internet sui valori immobiliari dell’Agenzia stessa, peraltro senza che lo stesso sindacato si sia premurato di chiarire a quali delle tante tipologie considerate dall’Agenzia in questione si sia fatto riferimento e a quali città in particolare.

Soprattutto, non si comprende come il Sunia abbia potuto scrivere di un aumento medio del 73%, che non risulta da alcuna parte.

Per il resto è solo da evidenziare – quanto alla rappresentatività dei dati (e, soprattutto, in relazione alla redditività degli immobili) – che l’Agenzia del territorio sancisce i canoni praticati di fatto (e non i canoni dei contratti registrati, che sono tutt’altra cosa).

Case popolari, inquilini di lusso
con redditi da 100 mila euro
Prati, in cinque stabili dell’Ater ricchi affittuari

Questo titolo della cronaca di Roma de *La Repubblica* vale più di mille chiacchiere sull’emergenza abitativa.

Come da sempre la Confedilizia sottolinea, qualsiasi intervento pretevolmente finalizzato a superare il disagio abitativo – *in primis*, la richiesta di nuove costruzioni di edilizia pubblica o assistita – deve essere preceduto da un rigoroso accertamento, e dalla successiva repressione, della sconfinata illegalità che caratterizza la gestione delle case popolari, sotto forma di morosità e di occupazioni senza titolo.

IN G.U.

Imposta di bollo: le nuove tariffe per gli atti trasmessi per via telematica

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 2.3.’07, il decreto del Ministero dell’economia e delle finanze 22.2.’07 che modifica, fra l’altro, le tariffe dell’imposta di bollo sugli “atti rogati, ricevuti o autenticati da notai o da altri pubblici ufficiali, relativi a diritti sugli immobili, inclusi gli atti delle società e degli enti diversi dalle società, sottoposti a registrazione con procedure telematiche”, sulle loro copie conformi “per uso registrazione ed esecuzione di formalità ipotecarie, comprese le note di trascrizione ed iscrizione, le domande di annotazione e di voltura da essi dipendenti e l’iscrizione nel registro di cui all’art. 2678 del codice civile”.

Pubblicate le linee guida sul rischio industriale

Il S.O. n. 58 alla G.U. del 5.3.’07, n. 53, pubblica il d.p.c.m. 16.2.’07, recante “Linee guida per l’informazione alla popolazione sul rischio industriale”. Scopo del documento è fornire un utile strumento operativo ai Comuni nel cui territorio ricadono stabilimenti industriali che trattano sostanze pericolose, ai fini dei comportamenti da tenere in caso di emergenza.

IMPORTANTE

Certificazione energetica e contratti di compravendita e locazione Esclusi gli immobili storici ed altri fabbricati Particolari maggioranze per le assemblee condominiali in materia

Il d.lgs. 29.12.'06, n. 311 prevede – come è noto – l'estensione graduale dell'obbligo di dotare della certificazione energetica anche agli edifici esistenti, secondo modalità operative e metodologie di calcolo che dovranno essere definite da specifici provvedimenti attuativi.

Tale obbligo decorre (cfr. *Cn mar.'07*) dall'1.7.'07 per gli "edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile"; dall'1.7.'08, per gli "edifici di superficie utile fino a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unità immobiliari" e, infine, dall'1.7.'09 in caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari.

La predetta certificazione – di validità decennale e per la cui redazione è necessario rivolgersi ad un tecnico abilitato – deve essere allegata dal venditore "all'atto di trasferimento a titolo oneroso, in originale o copia autentica"; diversamente, "il contratto è nullo". Nullità, però, che "può essere fatta valere solo dall'acquirente".

Con riferimento alla locazione, invece, tale certificazione deve essere messa a disposizione del conduttore, o ad esso consegnata in copia "dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso", solo nel caso in cui l'intero immobile o le singole unità immobiliari siano "già dotati di attestato di certificazione energetica". Ciò vuol dire, in pratica, che solo nei casi in cui – con riferimento agli edifici esistenti – il provvedimento in commento prescriva tale obbligo (vale a dire nelle ipotesi sopra citate e con le scadenze ivi previste), scatta per i locatori l'onere di consegnare ai propri inquilini, o comunque di mettere a loro disposizione, l'attestato di certificazione energetica. Anche in tale ipotesi, in caso di inadempienza da parte del locatore, "il contratto è nullo". Nullità, comunque, che "può essere fatta valere solo dal conduttore".

Per gli edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione integrale (intendendosi per tali gli edifici la cui costruzione o ristrutturazione è stata assentita in forza di richiesta presentata a partire dal 9 ottobre 2005), l'obbligo a carico del costruttore, come quelli a carico del locatore, di provvedere agli adempimenti relativi al contenimento energetico è già in vigore. Per gli altri immobili si prevede l'emanazione di decreti attuativi e che, fino a che

tali provvedimenti non siano stati emanati, l'attestato di certificazione energetica sia sostituito "a tutti gli effetti dall'attestato di qualificazione energetica" – anch'esso da redigersi da parte di un tecnico abilitato – o da "una equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal Comune con proprio regolamento antecedente alla data dell'8 ottobre 2005".

Si evidenzia infine, per completezza di informazione, che il d.lgs. n. 192/'05, sul quale il provvedimento in commento interviene, esclude dal proprio ambito di applicazione: a) gli immobili qualificati come "beni culturali" dal d.lgs. n. 42/'04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio); le ville, i giardini e i parchi che, seppur non tutelati dalle disposizioni sui beni culturali, si distinguono "per la loro non comune bellezza" nonché "i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale" (comprese le zone di interesse archeologico), nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici; "b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli

ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati". Le novità appena descritte, pertanto, non riguardano detti immobili.

Da ultimo, si segnala che l'art. 26, comma 2, l. n. 10/'91, come modificato dal provvedimento in esame, prevede che per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico, "individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato," le relative decisioni condominiali siano valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali. Ciò vuol dire, in pratica, che gli interventi volti al contenimento del consumo energetico, per poter essere deliberati dall'assemblea di condominio con la maggioranza di cui all'art. 26 citato, devono ora essere individuati attraverso un'analisi da parte di un professionista abilitato che fornisca "una adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico" dell'edificio interessato ed indichi "le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi-benefici".

CONSORZI DI BONIFICA

Veneto: esenzione regionale per i contributi minimi

La legge regionale finanziaria del Veneto per il 2007 (n. 2/'07) ha autorizzato la Giunta ad erogare – nelle more dell'approvazione di una legge di riordino dei Consorzi di bonifica, disciplinante tra l'altro "i criteri specifici di esenzione o riduzione dei contributi consortili" – un contributo straordinario ai Consorzi, in sostituzione dei contributi di bonifica dovuti dai proprietari immobiliari fino all'importo di euro 16,53. Si calcola che l'esenzione riguardi centinaia di migliaia di contribuenti, quasi tutti urbani.

I Consorzi sono insorti, protestando ed asserendo di pretendere egualmente il pagamento delle cartelle che intendono emettere anche per i contributi minimi, adesso divenuti esenti per disposizione regionale. Il presidente della Confedilizia Veneto, Michele Vigne, ha rilevato: "Non è un mistero per gli addetti ai lavori che i Consorzi di bonifica si sono sempre palesemente giovati del fatto che la quasi totalità dei contribuenti cui spetta pagare somme limitate non intende avviare lunghi e costosi ricorsi: in parole povere, si tolgono i piccolissimi contribuenti fidando nella loro forzata tolleranza."

La libera iniziativa privata è uno dei pilastri di un ordinamento umano-cristiano della società e dell'economia, ma essa presuppone necessariamente l'altro pilastro, quello cioè della proprietà privata. Abolendo la proprietà privata – e qui troviamo un altro riferimento ammonitore al comunismo – si distruggono anche gli elementari diritti dell'uomo libero.

Wilhelm Röpké

ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

Ancora sull'indennizzo per esproprio

La Cassazione ha sollevato questione di costituzionalità dell'art. 5-bis del D.L. 11.7.'92 n. 333, come convertito, in relazione agli artt. 111 e 117 della Costituzione, anche in rapporto all'art. 6 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo e all'art. 1 del Primo Protocollo addizionale a tale Convenzione. Tanto, con riferimento ai criteri di determinazione dell'indennizzo in misura ridotta rispetto al valore venale degli immobili, all'applicabilità ai procedimenti in corso ed alla violazione dei principi del giusto processo oltre che degli obblighi internazionali derivanti dalla Cedu (Corte europea dei diritti dell'uomo).

Imposta di registro, legittimo l'avviso al notaio

Ai sensi dell'art. 57 del Testo unico dell'imposta di registro, il notaio che ha redatto un atto e ne ha richiesto la registrazione è solidalmente obbligato con il contribuente al pagamento dell'imposta. L'amministrazione finanziaria è quindi legittimata a notificare l'avviso di liquidazione del tributo al notaio responsabile di imposta, e il pagamento seguito a tale notifica definisce il rapporto tributario anche con il contribuente.

È quanto ha stabilito la Corte di Cassazione, con sentenza 21.2.'07, n. 4047.

IN G.U.

Interesse culturale degli immobili della Difesa

La Gazzetta Ufficiale n. 54 del 6.3.'07 pubblica il decreto del Ministero per i beni e le attività culturali 22.2.'07, recante "Criteri e modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili dello Stato in uso al Ministero della difesa, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".

OBIETTIVO CASA Più semplici le visure catastali



**CORRADO
SFORZA
FOGLIANI ***

IL DIRETTORE dell'Agenzia del Territorio ha recentemente emanato un provvedimento che disciplina le modalità di richiesta e di erogazione dei servizi di visura catastali. Il provvedimento riconosce ai direttori degli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio il potere di adottare misure organizzative volte a garantire in sede locale la migliore erogazione dei servizi (eventualmente anche mediante la definizione di soglie massime, nel numero o nella durata, delle consultazioni richiedibili dal singolo utente). E' quindi opportuno che gli interessati si informino presso l'ex Ute sulla disciplina introdotta. In ogni caso gli stessi è bene sappiano che la Confedilizia ha stipulato con la Direzione centrale dell'Agenzia del Territorio un'apposita convenzione per l'istituzione di un servizio di visure catastali on-line. Attraverso tale servizio tutti gli iscritti possono accedere — tramite l'associazione territoriale alla quale aderiscono — agli archivi informatici dell'Agenzia predetta per acquisire copia delle visure catastali di fabbricati e terreni ubicati su tutto il territorio nazionale (salvo le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia) con lo stesso contenuto informativo che si otterrebbe effettuando la medesima richiesta presso lo sportello dell'Ufficio del Territorio (ex Ute) di competenza territoriale. Per usufruire del servizio è sufficiente che l'iscritto si rechi presso la propria associazione e, sul modulo predisposto, specifichi il tipo di immobile, il tipo di visura e i criteri in base ai quali desidera impostare la ricerca. La sede centrale provvederà a raccogliere le informazioni richieste ed a trasmetterle all'interessato subito dopo il tempo occorrente per accedere alla banca dati dell'Agenzia del Territorio. Il servizio è completamente gratuito.

* presidente Confedilizia

da *QN* 25.2.'07

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

Accuse agli amministratori condominiali Le Siiq, la Confindustria e le coop rosse Alleanza Nazionale o Alleanza Comunista? Cartello europeo sugli ascensori e costo certificazione energetica

Giorgio Cambuzzi, presidente Anaci Padova, così scrive sul *Gazzettino* (15/2): "Un lettore ha ottenuto la pubblicazione su «Il Gazzettino» di una sua lettera, intitolata «eccessive le spese condominiali» nella quale si profonde in pesanti quanto gratuite ed offensive accuse alla categoria degli amministratori di condominio. Premesso che le cd. pecore nere non possono mancare anche tra gli amministratori condominiali, non sembra giusto criminalizzare ingiustamente un'intera categoria, e tanto meno ignorare la professionalità e la dedizione con cui tanti professionisti svolgono quel lavoro, difficile e sovente ingrato. Con toni da libro Cuore, il lettore disegna scenari apocalittici: anziani costretti in miseria, persone al freddo ed al gelo per colpa di amministratori voraci che speculerebbero sui conti. Dimentica di ricordare che è l'assemblea di condominio

e non l'amministratore a deliberare se e quali spese sostenere, e per quali importi, e che l'amministratore è mero esecutore della volontà espressa in quella sede. Ignora quanti conflitti tra condomini vengono quotidianamente risolti grazie all'intervento dell'amministratore professionista, ma forse l'anonimo lettore ha avuto cattive esperienze con qualche improvvisato dopolavorista. Dove ha perfettamente ragione, è nel chiedere una profonda riforma delle norme in materia di condominio, essendo le attuali ormai obsolete ed inadeguate alle esigenze della società; ed in questo gli amministratori professionisti di Padova, sono stati portatori di progetti di riforma e continuano a formulare le loro proposte. Non sfugge, tuttavia, che un'autentica tutela degli interessi, non solo economici, ma anche di quelli mirati ad una civile convivenza tra condomini, debbono passare attraverso l'introduzione di norme che consentano di isolare i maleducati, i faziosi ed i perditempo".

Il Tempo (19/2) pubblica questa lettera di Savino Rossetti: "Vorrei ricordare che non sempre alle iniziative propagandate come modernizzatrici e di sviluppo corrispondono fini e realtà. Il centro-sinistra si vanta di aver istituito, con la legge finanziaria, le Siiq Società d'investimento immobiliare quotate, esaltate come una panacea per il mercato dell'affitto (stroncato da decenni di fiscalismo esasperato). In verità si tratta di un'istituzione che favorisce alcune società della Confindustria e delle coop rosse. Il trattamento di sfacciato favoritismo deriva da una proposta di legge studiata da una società di ricerche fondata da Prodi. Tutto si lega. Tutto torna. Una legge, partita dai soliti salotti bene della finanza, favorisce a mezzadria finanza rossa e finanza confindustriale. A danno dei piccoli investitori nel mattone, presi a mattonate in faccia dal fisco di Visco".

Giuseppe Torselli scrive a *Libertà* di Piacenza (22/2): "Desidero rispondere a chi parla di caro affitti. Vorrei gentilmente chiedere se si è a conoscenza dei costi che deve sostenere il proprietario che dà in affitto un appartamento. Infatti deve pagare l'Irpef, l'Ici, la Bonifica, l'assicurazione incendi, senza contare le spese per le messe a norma dei vari impianti e le varie riparazioni. Piuttosto dovrebbe essere il Governo (a mio avviso) ad introdurre un meccanismo per cui gli inquilini possano detrarre dalla loro dichiarazione dei redditi una percentuale di quanto pagato a titolo di locazione, dietro presentazione (naturalmente) di un regolare contratto di locazione".

Sul *Resto del Carlino* (23/2) questa lettera di Rita Nannetti: "Chi abita in condominio si vede recapitare in questi giorni dagli amministratori una lettera in cui si spiega che i nuovi adempimenti del ddl Bersani portano a un aumento dei compensi. Era questo che il governo voleva?".

Da Saluzzo (Cuneo) una lettera di Saverio Quaglia al *Giorno* (23/2): "Se la Destra è quella che ha prorogato di ben 6 anni i contratti di affitto in corso liberamente stipulati; se la Destra è quella che ha permesso proroghe di 18 mesi degli sfratti, con estensione a durata mai viste in 30 anni: ebbene che razza di Destra è? Anziché Alleanza Nazionale, meglio che si chiami Alleanza Comunista".

Di Claudio Belli (indirizzo e-mail) *Il Mondo* (2/3) pubblica questa lettera: "La Commissione europea si prepara a infliggere una multa record da circa 1 miliardo di euro a quattro costruttori di ascensori accusati di aver partecipato a un accordo di cartello nel settore. La maxi multa sarà a carico dei gruppi Kone (Finlandia), ThyssenKrupp (Germania), Schindler (Svizzera) e Otis (Stati Uniti). Secondo gli esperti della Commissione Ue alla Concorrenza, Neelie Kroes, queste multinazionali avrebbero partecipato a un cartello sui prezzi per un periodo di cinque-dieci anni sui mercati tedesco, belga, olandese e lussemburghese. Obiettivo: non far scendere il prezzo degli ascensori. Che, evidentemente, potevano solo salire. Un difetto particolarmente antipatico per degli ascensori".

LE LETTERE DEL MESE

Ici e Catasto Stritolati dai Comuni

I Comuni continuano ad aumentare l'Ici. L'Ici colpisce la casa. Molti Comuni adottano la «tassa di scopo». Come addizionale sull'Ici, anche questa tassa colpisce la casa. I Comuni stanno rivedendo al rialzo le rendite catastali. Anche queste colpiscono la casa. Perché i Comuni vogliono perseguire in questo modo proprietari e investitori nel bene casa?

Cristina Ranieri - L'Aquila

da *Il Tempo* 3.3.'07

Meno tasse, meno sprechi
È fondamentale ridurre le tasse alle famiglie con il reddito più basso. Invece di continuare ad aumentare le tasse, si potrebbe provare a ridurre sia gli sprechi della spesa pubblica, sia il costo della politica.

Alberto Calle
e-mail

da *24ore* 8.3.'07

Bugie del Governo sull'addizionale Irpef

Gli enti locali, col placet del governo, hanno aumentato, o lo stanno facendo, le addizionali Irpef, con la scusa che da 4 anni erano ferme. Puerile. Le entrate non eran ferme e salivano con l'imponibile Irpef. Se l'aumento in 4 anni è stato del 10%, anche per Regioni e Comuni è stata la stessa cosa.

Mauro Sanna, Varese

da *Il Giorno* 10.3.'07

Ancora una lettera sul compenso degli amministratori. Giorgio Rimondini così scrive al *Corriere della Sera* (6/3): "Gli amministratori di condominio stanno informando che da inizio anno le loro spettanze subiranno un notevole incremento. Questo per effetto della più complessa attività generata dalle nuove disposizioni previste nella finanziaria 2007. Una ulteriore spesa. Era previsto?".

Ancora sul *Corriere della Sera* (14/3) questa lettera di Romano Pratel- lo: "Il Governo ha varato una legge, passata praticamente sotto silenzio, secondo la quale entro due anni tutte le abitazioni da vendere o dare in affitto devono avere una certificazione energetica, da rifare ogni 10 anni. Avete idea di quanto costi redigere una certificazione energetica? Siamo tra i 700 e i 1200 euro".

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...

Agenti immobiliari, i nuovi obblighi Evoluzione della figura dell'amministratore di condominio La reintroduzione dell'imposta sulle successioni e donazioni Amministratori condominiali, nuovi obblighi fiscali

Ancora sulla decorrenza ai fini Ici dell'atto attributivo della rendita catastale. Ne tratta Stefano Fiacca- dori sul *Bollettino tributario* (n. 4/07).

Ai lettori

Alcuni lettori ci segnalano che, in questa rubrica, molte te- state di riviste vengono "per erro- re" pubblicate con l'iniziale mi- nuscola.

Ringraziamo i nostri affezio- nati (ed attenti) lettori. Ma non si tratta di errori: le testate vengono pubblicate esattamente quali so- no. E molte riviste (forse, solo per complicarsi - e complicarci - la vita) usano l'iniziale minuscola, che noi - quindi - correttamente rispettiamo. Come rispettiamo ogni altra "stranezza" (maiuscole e minuscole varie ecc.) che com- paia nei titoli delle riviste citate.

sulla reintroduzione dell'imposta sulle successioni e donazioni. E sul n. 9, uno studio di Dario Festa sui nuovi obblighi fiscali degli amministratori di condominio.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Piscine: requisiti igienico-sanitari, verificare la normativa regionale

La piscina condominiale, se destinata esclusivamente agli abitanti il condominio ed ai loro ospiti, deve possedere i requisiti igienico-ambientali previsti dall'Accordo Stato-Regioni del 16.1.'03, riguardanti le ca- ratteristiche dell'acqua utilizzata nell'impianto, le condizioni termo-igrometriche e di ventilazione, l'illu- minazione e l'acustica. La piscina deve rispettare anche i requisiti relativi alle caratteristiche strutturali e ge- stionali (eventualmente) fissati dalla Regione di riferimento. Infatti, l'Accordo anzidetto affida proprio alle Regioni il compito di elaborare specifiche disposizioni per la disciplina delle caratteristiche strutturali e ge- stionali delle piscine condominiali (cfr. *Cn magg.* '03).

In proposito, si avverte che solo l'Umbria (con la recente l.r. n. 4 del 13.2.'07) e la Toscana (l.r. n. 8 del 9.3.'06) hanno fissato con legge regionale la disciplina in materia di requisiti igienico-sanitari delle piscine ad uso natatorio. Per gli altri territori, quindi, è opportuno che gli interessati verificano se la Regione di competenza abbia disposto in materia e come (atti *ad hoc* sono stati emanati, per esempio, da Abruzzo, Ba- silicata, Campania, Liguria, Marche, Puglia e dalle Provincie di Trento e Bolzano). Infatti, in caso positivo si debbono seguire ulteriori e specifici accorgimenti al fine di salvaguardare l'incolumità dei bagnanti, so- prattutto dei bambini (ad es.: dotare l'area della piscina di adeguate protezioni atte ad evitare un accesso in- controllato, esporre il regolamento interno della piscina; individuare l'addetto agli impianti tecnologici ecc.).

OBIETTIVO CASA Servizio affitti Canone garantito con fidejussione



CORRADO
SFORZA
FOGLIANI *

BANCA INTESA San Paolo, Confedilizia e Fimpe hanno stipulato un accordo in base al quale è attivo il Servizio garanzia affitto. I locatori possono richiedere ai conduttori una fidejussione bancaria in sostituzione del deposito cauzionale, a condizioni estremamente vantaggiose per entrambi. Il nuovo servizio - riservato agli iscritti alle associazioni territoriali della Confedilizia - consente al proprietario/locatore di ottenere, per ogni tipologia di locazione abitativa e per ogni tipologia di locazione ad uso diverso, una fidejussione a garanzia del pagamento del canone, nonché delle spese condominiali e del corrispettivo dovuto durante gli eventuali periodi di occupazione ex art. 6 l. n. 431/98 (limitatamente all'uso abitativo) e art. 56 l. n. 392/78, fino all'effettivo rilascio. Il tutto, senza alcuna spesa per il proprietario e con un costo annuale (di fidejussione) per l'inquilino corrisposto direttamente alla Banca (più le spese per l'apertura dell'istruttoria bancaria). I vantaggi del nuovo servizio sono evidenti sia per i proprietari sia per i conduttori. Ai primi, viene fornita una garanzia di gran lunga più ampia rispetto a quella assicurata dal deposito cauzionale; gli inquilini, dal canto loro, possono - a condizioni di estremo favore - evitare di privarsi delle somme che vengono corrisposte al locatore a titolo di deposito, e quindi congelate per anni, potendole invece impiegare in modo alternativo. Si tratta di un'iniziativa alla quale la Confedilizia crede molto perché vede in essa la possibilità di contribuire al rilancio della locazione in un momento di grave difficoltà della stessa. Le associazioni territoriali della Confedilizia sono a disposizione per spiegazioni e per assistere i locatori nella stipula dei nuovi contratti di locazione protetti dalla garanzia fidejussoria. Altrettanto, per tutti gli sportelli Intesa, per gli adempimenti di competenza.

*presidente Confedilizia

GIURISPRUDENZA CASA

Crediti per oneri accessori, due anni di tempo

La Cassazione (sent. n. 8609/06, inedita) ha formalmente ribadito la validità della norma sulla prescrizione biennale dei crediti del locatore per oneri accessori, respingendo - anche - ogni dubbio di costituzionalità al proposito. "Il credito del locatore per il pagamento degli oneri condominiali posti a carico del conduttore dall'art. 9 della legge sull'equo canone - ha detto il Supremo Collegio - si prescrive nel termine di due anni indicato dall'art. 6 della legge 22 dicembre 1973 n. 841 per il diritto del locatore al rimborso delle spese sostenute per la fornitura dei servizi posti, per contratto, a carico del conduttore, in quanto tale norma, anche se inserita in una legge relativa alla proroga dei contratti di locazione degli immobili ad uso di abitazione, introduce una deroga al principio codicistico della prescrizione quinquennale del canone di locazione e di ogni altro corrispettivo di locazione fissato dall'art. 2948 n. 3 cod.civ., ed è applicabile agli oneri accessori dovuti dal conduttore in base all'art. 9 della legge 27 luglio 1978 n. 392, senza che a ciò osti l'art. 84 di quest'ultima legge che, disponendo l'abrogazione di tutte le norme incompatibili con la legge sull'equo canone, non può essere riferita anche alla disposizione in materia di prescrizione del sopra citato art. 6, trascendendo quest'ultima il mero regime vincolistico. È inoltre - ha aggiunto la Cassazione nella stessa sentenza - manifestamente infondata l'eccezione di illegittimità costituzionale dell'art. 6 legge n. 841 del 1973, sollevata in riferimento agli artt. 3 e 24 Cost., nella parte in cui dispone che il credito del locatore per il pagamento degli oneri accessori posti a carico del conduttore (art. 9, legge n. 392 del 1978) si prescrive nel termine di due anni, non sussistendo, una irragionevole disparità di trattamento rispetto alla disciplina stabilita dall'art. 2948 n. 3 cod.civ., che fissa in cinque anni il termine di prescrizione del credito per le pigioni delle case, trattandosi di situazioni non omologhe, in quanto il credito per oneri accessori ha ad oggetto somme di importo variabile in relazione alla concreta erogazione dei servizi e la relativa spesa è confortata da una specifica documentazione ed, inoltre, la fissazione di un più breve termine di prescrizione è giustificata dall'esigenza di contenere le relative contestazioni in un lasso temporale ragionevolmente breve".

Restituzione immobile locato, obblighi e adempimenti

Il conduttore deve restituire l'immobile locato, e se il proprietario non si presta gli va notificata una formale intimazione ad accettare la restituzione stessa. Lo ha precisato la Cassazione in un'importante sentenza (n. 8616/06, inedita).

"L'obbligazione di restituzione dell'immobile locato, posta a carico del conduttore dall'art. 1590 c.c., non si esaurisce (ha detto la Suprema Corte) in una qualsiasi generica messa a disposizione delle chiavi, ma richiede per il suo esatto adempimento, un'attività consistente in una incondizionata restituzione del bene, vale a dire in un'effettiva immissione dell'immobile nella sfera di concreta disponibilità del locatore; qualora venga a mancare la cooperazione di quest'ultimo, si rende necessario, altresì, ai fini della liberazione dagli obblighi connessi alla mancata restituzione, un'offerta fatta a norma dell'art. 1216 c.c., e grava sul conduttore, quale debitore della prestazione, la prova positiva di tale attività, e non sul locatore la prova contraria".

Delibere nulle e annullabili

Importante precisazione della Cassazione (sent. n. 16793/06, inedita) in applicazione ad una specifica fattispecie della distinzione fra delibere nulle e annullabili. "Le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle - ha detto la Suprema Corte - se l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifica i criteri di riparto stabiliti dalla legge (o in via convenzionale da tutti i condòmini), mentre sono annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano violati o disattesi. Ne consegue che è annullabile e non nulla la delibera che esclude dal riparto delle spese per lavori straordinari e di manutenzione dell'impianto di riscaldamento una unità immobiliare sull'erroneo presupposto che essa non sia allacciata all'impianto centralizzato".

Uso diverso, canone in misura differenziata

La Cassazione ha ribadito in una sua sentenza (n. 10500/06) un principio già altra volta affermato. "In base al principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione è legittima - ha detto la Suprema Corte - la clausola con cui venga pattuita la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per successive frazioni di tempo nell'arco del rapporto, ancorandolo ad elementi predeterminati ed idonei ad influire sull'equilibrio economico del sinallagma contrattuale del tutto indipendenti dalle variazioni annue del potere d'acquisto della moneta ovvero con giustificata riduzione del canone per un limitato periodo iniziale".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Conedilizia

Franchising, locazione e affitto di azienda

Nell'ambito del contratto di *franchising* (affiliazione commerciale, nella disciplina introdotta con la legge n. 129/04), se il *franchisor* (affiliante) concede in godimento al *franchisee* (affiliato) un immobile per un periodo di tempo, verso un determinato e specifico corrispettivo, si configura un contratto di locazione, con la conseguente applicazione della disciplina fiscale prevista per le locazioni di immobili strumentali. La concessione del diritto di godimento di un immobile non rientra, infatti, tra le prestazioni riconducibili nello schema tipico del contratto di *franchising*; ai fini dell'imposta di registro tale pattuizione deve essere inquadrata nell'ambito di una più complessa operazione negoziale in cui al contratto di *franchising* è collegato un ulteriore negozio giuridico caratterizzato da un distinto nesso causale, come ad esempio - per l'appunto - un contratto di locazione di immobile commerciale. Qualora - poi - si sia in presenza di concessione in godimento del complesso unitario dei beni mobili ed immobili, materiali ed immateriali organizzati per la produzione di beni e servizi, si configurerà l'ipotesi dell'affitto di azienda.

È il contenuto della Risoluzione 13.3.07, n. 49/E, con la quale l'Agenzia delle entrate ha risposto ad uno specifico quesito.

RECENSIONI

Giovanni Preziosi e la questione della razza in Italia, a cura di Luigi Parente, Fabio Gentile e Rosa Maria Grillo, Rubbettino ed., pp. 396.

Atti di un convegno di studi dedicato al personaggio, Giovanni Preziosi, che incarnò più di ogni altro l'antisemitismo italiano, nel giornalismo, nella politica e nelle istituzioni.

Patrizia Bellucci, *A onore del vero*, intr. di Tullio De Mauro, Utet Libreria ed., pp. XVIII + 542.

Insolito e accurato studio sul linguaggio giudiziario, con esame approfondito di verbali, registrazioni, sentenze, trascrizioni, dibattimenti e perfino di tic in uso nelle aule di giustizia; imponente la bibliografia.

John Binns, *Le Chiese ortodosse*, pres. di Enzo Bianchi, S. Paolo ed., pp. 280, 8 tavv. f.t.

Introduzione alla vita delle chiese ortodosse, con le loro tradizioni, i legami e le distinzioni rispetto alla chiesa cattolica, la liturgia, la teologia, la vita monastica.

Cesare Zavattini, *Domande agli uomini*, a cura di Renzo Martinelli, Le Lettere ed., pp. 218.

Sono raccolti i testi che Zavattini pubblicò nel 1956-'57 su *Vie nuove*, in una propria rubrica, dedicati a persone intervistate da suoi collaboratori sulla vita quotidianamente vissuta.

Andrea Molinari, *La conquista dell'Impero*, Hobby & Work ed., pp. 224.

L'avventura imperiale italiana durò poco più di un lustro: l'autore ne rievoca gli sviluppi bellissimi, sia nella campagna di conquista, sia nei tragici mesi del secondo conflitto, trattando in maniera serena la discussa questione dell'uso dei gas.

Le stanze del potere, a cura di Stefano Pepe e Giovanni Vetrutto, Rubbettino ed., pp. 268.

Una serie di saggi storici e giuridici sul divenire dei Gabinetti nei ministeri italiani, soprattutto fra il 1979 e il 2006, con numerose e utili tabelle.

Piero Chiara, *Il cammino degli anni delle lettere*, a cura di Serena Contini, pref. di Federico Roncoroni, Alberti ed., pp. 270.

Il carteggio di Piero Chiara con alcuni scrittori (Sciascia, Comisso, Moretti, Gervaso, Sgorlon) e con Spadolini, interessante soprattutto per le vicende personali, editoriali e legate ai premi letterari.

Non avendone trovata una migliore, devo ripetere ancora una volta un'espressione già usata: un *economicismo sordo alle esigenze morali è nefasto, ma non è meno nefasto un moralismo ignorante in fatto di economia.*

Wilhelm Röpke



Sull'interessante pubblicazione di cui alla copertina sopra riportata, importante articolo – di Piero Baracchetti – dal titolo “Fronte del porto” sul tema “Sono i marina turistici l'ultima frontiera del mercato immobiliare. A patto che offrano appartamenti con vista sul posto barca. E poco importa che siano ville o monocalci. Quello che li rende davvero ambiti è che si affaccino direttamente sull'ormeggio”.

Sullo stesso numero della rivista anche “la mappa dei marina più residenziali d'Italia”.

NOVITÀ



Riqualificazione energetica: pubblicate le norme attuative in materia di detrazione

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale, il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze datato 19.2.'07 che – come anticipato su *Cn mar.* '07 – detta le disposizioni di attuazione dell'art. 1, commi 344, 345, 346 e 347, della legge finanziaria 2007 in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente (cfr. *Cn genn.* '07).

Con riferimento agli adempimenti richiesti, i soggetti che intendono avvalersi delle predette detrazioni sono tenuti a: a) acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato (iscritto agli ordini professionali degli ingegneri o degli architetti ovvero ai collegi professionali dei geometri o dei periti industriali), che attesti la rispondenza dell'intervento ai requisiti richiesti dal provvedimento in esame; b) acquisire e trasmettere all'Enea – entro 60 giorni dalla fine dei lavori e, comunque, non oltre il 29.2.'08 – copia dell'attestato di certificazione energetica ovvero copia dell'attestato di qualificazione energetica (recante i dati di cui all'allegato A del decreto in esame), prodotti da un tecnico qualificato, nonché la scheda informativa relativa agli interventi realizzati contenente i dati di cui all'allegato E del medesimo decreto; c) effettuare il pagamento delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

La predetta asseverazione, la ricevuta della trasmissione all'Enea della documentazione, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute nonché – limitatamente alle persone fisiche e alle società di persone ed equiparate non titolari di reddito d'impresa – la ricevuta del bonifico bancario o postale con cui è stato effettuato il pagamento, devono essere conservate ed esibite a richiesta degli uffici finanziari.

Ici: i coefficienti 2007 per gli immobili di impresa senza rendita

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.m. 9.3.'07, 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 2007.

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2007 = 1,02; per l'anno 2006 = 1,05; per l'anno 2005 = 1,08; per l'anno 2004 = 1,14; per l'anno 2003 = 1,18; per l'anno 2002 = 1,22; per l'anno 2001 = 1,25; per l'anno 2000 = 1,29; per l'anno 1999 = 1,31; per l'anno 1998 = 1,33; per l'anno 1997 = 1,37; per l'anno 1996 = 1,41; per l'anno 1995 = 1,45; per l'anno 1994 = 1,50; per l'anno 1993 = 1,53; per l'anno 1992 = 1,54; per l'anno 1991 = 1,57; per l'anno 1990 = 1,65; per l'anno 1989 = 1,72; per l'anno 1988 = 1,80; per l'anno 1987 = 1,95; per l'anno 1986 = 2,10; per l'anno 1985 = 2,25; per l'anno 1984 = 2,40; per l'anno 1983 = 2,55; per l'anno 1982 e anni precedenti = 2,70.

Colpire gli immobili sfitti? È un'altra patrimoniale...

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Nel suo discorso al senato per la fiducia al governo, Romano Prodi ha detto poche cose assai, sulla casa, e anche piuttosto criptiche. Staremo a vedere. Chi ha parlato, invece, è stato il suo ministro per la solidarietà sociale, Ferrero (Rifondazione), che, a differenza del presidente, non ha avuto peli sulla lingua. Bisogna, ha detto, «inasprire l'Ici a chi non affitta le case», e questo per «scoraggiare chi lascia la propria casa sfitta». Questa di chi «lascia la propria casa sfitta» è una leggenda metropolitana che nessuno ha mai approfondito, perché a chi la diffonde fa comodo che continui a galleggiare sui giornali e negli ambienti politici, che non sia mai sottoposta a un minimo vaglio critico, che duri in eterno. Al minimo, serve ai comuni per fare cassa, con l'Ici maggiorata.

Il punto è proprio quest'ultimo. La legge (articolo 2 della legge n. 431/98) già prevede che i comuni possano stabilire un'Ici addirittura al 9 per mille per gli immobili «non locati per i quali non risultano essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni». I singoli comuni, poi, ci hanno giocato dentro a dismisura, sempre per mettere le mani nei portafogli dei loro cittadini ma dei non residenti in specie, perché non votano, e a bell'appro-

sta, confondendo (meglio, facendo finta di confondere) gli immobili non occupati (che sono una cosa), con gli immobili sfitti (che sono tutt'altra cosa).

Un immobile, infatti, può non essere occupato per una serie di motivi: perché richiede costosi lavori di manutenzione per poter essere locato; perché il proprietario lo utilizza già in proprio (deposito, magazzino, luogo di lavoro); perché, ancora, il proprietario prevede di utilizzarlo a breve, o di destinarlo ad abitazione o studio di qualche figlio (e non vuole mettersi «un padrone» in casa, come qualcuno dice e a volte, in effetti, capita). Ma questo, come volutamente vogliono invece confondere politici vari, comunali in specie, non è un immobile sfitto, tenuto sfitto: un immobile, cioè, destinato, per sua natura, a essere locato, e non immesso sul mercato solo per ragioni speculative, per alzare la rendita.

Quelli riferiti a (inesistenti) situazioni di questo genere sono concetti di una volta, indietro di due secoli, presenti solo nella fantasia di qualche estremista, sono concetti che solo arretrati marxisti possono ancora predicare. Basta, a smentirli, un semplice ragionamento: già, affittare un immobile rende quasi niente, tanto da pagarci le tasse però (sono scomparsi, infatti, gli acquisti per farsi una pensione da anziani); e in questa situa-

zione, perché mai qualcuno dovrebbe volutamente tenere un appartamento sfitto? Per il bel gusto di pagarci su delle imposte (e anche maggiorate) e perderci sempre di più? Oppure, solo per fare dispetto al potenziale inquilino? Roba da sganasciarsi dalle risa. Fin che non si darà (e in decenni di frottole non s'è mai data) una risposta convincente a questi interrogativi, la conclusione può essere una sola: che la richiesta di tassare gli immobili (pretesamente) sfitti è, nel migliore dei casi, un modo surrettizio, di cui, quindi, ci si dovrebbe vergognare, per fare soldi; e, nella più gran parte dei casi, è la spia di una mentalità vetero marxista, che vuole colpire il patrimonio e basta (sia pure ipocritamente mascherando la relativa tassazione maggiorata con finti scopi sociali).

C'è solo l'ideologia, insomma, dietro la predicazione contro il falso sfitto. Riassumiamo. Di patrimoniale abbiamo già l'Ici in sé, ma ad alcuni questo non basta. Bisogna aumentarla ancora (alzandone la base imponibile con un catasto patrimoniale), bisogna portare la locazione a rendimento sottozero (s'è tentato, allo scopo, di diminuire la già insufficiente deduzione forfettaria per spese, ma la Confedilizia l'ha evitato), bisogna inventarne sempre di nuove per colpire il patrimonio in sé (come la tassa sullo

sfitto presunto, appunto). I vetero marxisti sanno bene che la tassazione reddituale è una conquista dei sistemi liberali. Loro vogliono tornare indietro, alla tassazione patrimoniale (come nell'ancien régime). La tassazione patrimoniale, infatti, è progressivamente espropriativa: a far spesa non ci si va, lo sappiamo tutti, con il patrimonio, ma con il reddito. In Germania, paese civile, la Corte costituzionale l'ha già detto da tempo.

Prima o poi, però, un giudice non ci sarà solo a Berlino, dovrà dire la stessa cosa anche la nostra Consulta, spronata, se non altro, dalle esagerazioni patrimoniali (e persecutorie) alle quali le sue prime sentenze sull'Ici (di comprensione per le esigenze di bilancio dello stato) hanno dato luogo. Nell'attesa, e a contraddirci, attendiamo solo una cosa: che Ferrero si dichiari disposto a pagare di tasca propria (come vorrebbe facessero i proprietari interessati) i lavori edili che si rendono necessari per poter locare migliaia e migliaia di unità immobiliari attualmente non occupate, specie nei centri storici.

Sarà la volta che sarà applaudito (ma non sappiamo se gradirà e se gli gioverebbe, nel suo entourage e presso l'Unione inquilini) anche dagli odiati proprietari. (riproduzione riservata)

*presidente di Confedilizia

OBIETTIVO CASA
Manodopera
nero su bianco
se l'Iva è al 10%



CORRADO SFORZA FOGLIANI *

LA LEGGE Finanziaria 2007 ha previsto che l'obbligo di evidenziazione in fattura del costo della manodopera sia necessario anche per l'applicazione agli interventi di recupero del patrimonio edilizio dell'aliquota Iva ridotta del 10%. L'Agenzia delle entrate ha fatto presente (circolare 11/E del 16 febbraio scorso) che il costo della manodopera può essere indicato quale dato complessivo, senza che sia necessaria un'evidenziazione puntuale sui singoli dipendenti impiegati. Nel caso di una ditta individuale, che renda la prestazione di servizio attraverso l'attività del solo titolare, non deve essere indicato alcun costo per la manodopera da lui prestata. Peraltro dovrà essere fatta menzione di tale circostanza nella fattura emessa. Nel caso di un'impresa con dipendenti, in cui anche il datore di lavoro partecipa alle fasi di lavoro, l'imprenditore ha l'obbligo di specificare il costo della manodopera impiegata, al netto del costo riferibile al proprio apporto di lavoro. Circa le tipologie di contratto interessate, «non espressamente indicate nella norma», anche nel caso in cui i lavori siano effettuati dalla ditta incaricata, avvalendosi, in tutto o in parte, delle prestazioni lavorative rese da un soggetto non dipendente che opera in forza di un contratto di opera o di un subappalto, nella fattura dovrà essere fatta menzione di tale circostanza, evidenziando sia il costo della manodopera impiegata direttamente, sia quello della manodopera impiegata da eventuali appaltatori o subappaltatori, secondo l'ammontare da questi ultimi comunicato. Ciò in quanto il predetto costo rileva, comunque, come costo complessivo della manodopera per l'esecuzione dell'intervento oggetto dell'agevolazione fiscale. «Si ritiene — scrive sempre l'Agenzia — che la norma debba intendersi applicabile, oltre che ai contratti d'appalto e d'opera, anche alle ipotesi contrattuali riconducibili alla categoria delle cessioni di beni con posa in opera degli stessi».

*presidente Confedilizia

da QN 18.3.'07

Abolito l'obbligo di comunicazione alla P.S.
per gli extracomunitari
Permane l'obbligo della comunicazione "antiterrorismo"

Il decreto-legge 15.2.'07, n. 10 (attualmente all'esame del Parlamento per la conversione in legge), ha abrogato l'art. 7 del Testo unico sull'immigrazione, che prevedeva — nella versione come da ultimo modificata con la Finanziaria 2007 (cfr. Cn genn. '07) — l'obbligo, per chiunque a qualsiasi titolo desse alloggio ovvero ospitasse un cittadino extracomunitario o apolide o gli cedesse la proprietà o il godimento di beni immobili, di darne comunicazione scritta entro 48 ore all'autorità locale di pubblica sicurezza.

È invece tuttora in vigore la comunicazione cosiddetta "antiterrorismo" — prevista dall'art. 12 del d.l. 59/'78 (convertito nella legge n. 191/'78) — da effettuarsi all'autorità locale di pubblica sicurezza entro 48 ore dalla consegna dell'immobile da parte di "chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di una parte di esso".

Facendo espresso riferimento, quest'ultima norma, all'"uso esclusivo di un fabbricato o di una parte di esso", l'Ufficio legale della Confedilizia ritiene che l'ospitalità offerta a colf convivente, anche extracomunitaria, non debba essere comunicata ad alcuna autorità. In merito, comunque, la nostra Confederazione ha inoltrato specifico quesito al Ministro dell'interno.

OBIETTIVO CASA
Amministratore
di sostegno
con patti chiari



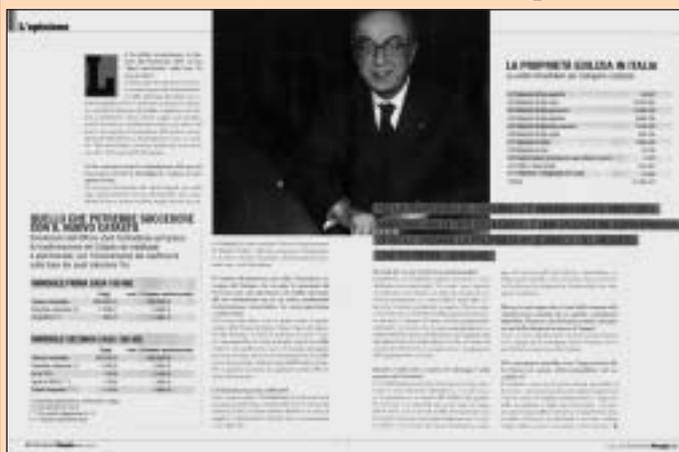
CORRADO SFORZA FOGLIANI *

INTERESSANTE pronuncia della Cassazione in tema di amministratore di sostegno, figura che può rivelarsi utile per chi si trovasse nella temporanea necessità di essere assistito nell'espletamento delle normali funzioni della vita quotidiana come, per esempio, quella di occuparsi di proprietà immobiliari. I giudici di legittimità, con sentenza n. 25366 del 29.11.'06, hanno precisato — risolvendo una questione molto discussa in dottrina e giurisprudenza — che «il procedimento per la nomina dell'amministratore di sostegno, il quale si distingue, per natura, struttura e funzione, dalle procedure di interdizione e di inabilitazione, non richiede il ministero del difensore nelle ipotesi, da ritenere corrispondenti al modello legale tipico, in cui l'emanando provvedimento debba limitarsi ad individuare specificamente i singoli atti, o categorie di atti, in relazione ai quali si richiede l'intervento dell'amministratore; necessitando, per contro, della difesa tecnica ogni qualvolta il decreto che il giudice ritenga di emettere, sia o non corrispondente alla richiesta dell'interessato, incida sui diritti fondamentali della persona, attraverso la previsione di effetti, limitazioni o decadenze, analoghi a quelli previsti da disposizioni di legge per l'interdetto o l'inabilitato, per ciò stesso incontrando il limite del rispetto dei principi costituzionali in materia di diritto di difesa e del contraddittorio». Attraverso la (e in funzione della) problematica inerente il diritto di difesa, i supremi giudici hanno così stabilito i possibili contenuti del provvedimento giudiziale inerente la nomina di un amministratore di sostegno (contemporaneamente ribadendo la distinzione dell'iscritto da ultimo introdotto nel nostro ordinamento giuridico, sia dall'inabilitazione che dall'interdizione).

*presidente Confedilizia

da QN 18.2.'07

Confedilizia su Business People



Le pagine centrali dell'intervista al Presidente confederale

La rivista *Business People* (numero di marzo) pubblica un'ampia intervista al Presidente confederale, sotto il titolo "No al Catasto truffa". Il Presidente (del quale è riportato un profilo biografico) rilancia le tesi della nostra organizzazione contrarie ad un Catasto di tipo patrimoniale.

Completano il servizio (corredato di diverse fotografie del Presidente, una delle quali a tutta pagina) alcune Tabelle su quello che potrebbe succedere con il nuovo Catasto (in aumento di imposte) e sulla consistenza della proprietà edilizia in Italia. È pubblicato anche un "identikit" di Confedilizia.

La bussola della casa

zona	ASTI		PESARO-URBINO		SASSARI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	900	2.600	1.200	2.950	1.000	2.500
semicentro	800	2.200	1.010	2.150	900	1.800
periferia	550	1.490	900	1.750	700	1.200
	BRESCIA		MASSA CARRARA		AGRIGENTO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.400	4.050	1.620	2.980	980	2.350
semicentro	900	2.800	1.050	1.830	720	1.650
periferia	700	2.100	750	1.600	600	1.200

Fonte Confedilizia. 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.

Una volta esistevano ambiziosi e molto lodevoli ministri delle finanze, i quali, anche nella lotta contro l'aumento del bilancio statale, non si contentavano del *containment*, ma miravano al *roll-back*, cioè alla riduzione; oggi non si può nemmeno più parlare di uno sforzo di contenimento.

Wilhelm Röpke

L'argomento primo della mia opposizione al socialismo è che, ad onta di tutta la sua fraseologia *liberale*, esso dà troppo poco all'uomo, alla sua libertà e alla sua personalità, e troppo alla società. Il socialismo (in esso compresa la dottrina del *welfare state*) mette l'accento sullo Stato e sulla società e non sull'individuo, sulla sua autonoma responsabilità e sulla dignità che è a lui connaturata.

Wilhelm Röpkke

BELL'ITALIA

Lazio, sanatoria alloggi popolari: legalizzati 5.800 abusivi ufficiali

Un accordo bipolare ha consentito al Consiglio regionale del Lazio di approvare una norma che legalizza le occupazioni effettuate fino al novembre 2006. Si calcola che si tratti di circa 5.800 famiglie. Il dato probabilmente è destinato ad aumentare, una volta che l'*iter* burocratico sia ultimato (ed eventualmente fosse ancora prorogata la sanatoria). La cifra conferma che non sono gli alloggi popolari a mancare: ci sono, e forse anzi sono in esubero; però sono occupati da morosi, privi di qualsiasi titolo, occupanti abusivi, discendenti di assegnatari deceduti perfino da decenni, acquirenti (in nero, va da sé) del possesso dell'alloggio... Una situazione diffusa, vanamente denunciata sia dalla stampa sia dalla Corte dei conti, mai ostacolata né dagli Istituti per le case popolari né dagli enti locali, e anzi favorita da compiacenti disposizioni regionali di condono dell'abusivismo abituale.

Pianificazione e nazionalizzazione – i due pilastri dell'ordine economico socialista – portano allo sperpero, al disordine e ad un basso livello di produttività, proprio al contrario della libertà economica e della proprietà privata – i due pilastri dell'ordinamento economico liberale – che significano coordinazione, progresso e un alto livello produttivo.

Wilhelm Röpkke

STATISTICHE

Facciamo chiarezza sui troppi indici

Qualche sindacato inquilini, e anche taluni organi di stampa, hanno salutato con soddisfazione l'avvenuta pubblicazione, a cura dell'Istat, per la prima volta, di taluni indicatori relativi a particolari categorie di famiglie, tra le quali una concerne le "famiglie in affitto o subaffitto". È stata l'ennesima occasione per lamentare il supposto incremento dei canoni di locazione. Vale allora la pena di svolgere qualche riflessione.

Per cominciare, l'Italia è l'unico Paese a disporre di ben cinque indici relativi ai prezzi al consumo. C'è l'indice per l'intera collettività nazionale (che considera l'Italia intera "come se fosse un'unica grande famiglia di consumatori"), con due varietà: con tabacchi e senza tabacchi. C'è l'indice per le famiglie di operai e impiegati, cioè per le famiglie che fanno capo a un lavoratore dipendente extragratico, sempre con due varietà: con e senza tabacchi. Infine, ecco l'indice armonizzato europeo (che serve ad assicurare una misura dell'inflazione paragonabile con i dati degli altri Stati d'Europa). Ai fini degli adeguamenti sui canoni previsti da leggi (equo canone, contratti agevolati) il riferimento obbligatorio è all'indice per le famiglie di operai e impiegati, comprensivo di tabacchi, con eventuali riduzioni percentuali. Nel caso di contratti liberi, l'indice è lasciato alla libera decisione delle parti contrattuali, con possibilità di adottare quello preferito e nella percentuale concordata (quindi, anche oltre il 100%); si può scegliere pure un'altra forma di aggiornamento.

I prezzi al consumo per la categoria delle "famiglie in affitto o subaffitto" (da notare la costante improprietà dell'Istat, che non parla mai di locazione, come sarebbe proprio) sono rilevati seguendo l'indice per l'intera collettività nazionale, non quello per le famiglie di operai e impiegati. Quindi, eventuali raffronti devono tenere conto di questa differenza.

Per quanto concerne la differenza degli indici tra queste famiglie e tutte le famiglie ecco i dati anno per anno: 2002, "famiglie in affitto" 2,21 (dati in percentuale), tutte le famiglie 2,24; 2003, rispettivamente 2,80 e 2,74; 2004, 2,54 e 2,43; 2005, 2,36 e 2,34; 2006, 2,52 e 2,50. Come si vede, non solo le differenze sono insignificanti, trattandosi sempre di una differenza che si colloca più o un meno sotto lo 0,1 per cento; ma vi sono pure anni in cui l'indice delle "famiglie in affitto" ha subito incrementi inferiori alla media complessiva.

Ovviamente le spese per la casa registrano, per le "famiglie in affitto", una rilevanza percentuale superiore a quella delle altre categorie: il che è ovvio, perché una famiglia proprietaria di casa non paga canone. Attenzione, però: è bene ricordare – il che di rado avviene, perché la stampa confonde facilmente i dati – che la voce del paniere dell'Istat sulla casa comprende: "abitazione, acqua, elettricità e combustibili", vale a dire, più specificatamente, "affitti reali {dizione impropria che vorrebbe indicare i canoni di locazione realmente pagati}, prodotti per la riparazione e la manutenzione della casa, servizi per la riparazione e la manutenzione della casa, acqua potabile, raccolta rifiuti, altri servizi per l'abitazione, energia elettrica, gas, combustibili liquidi". L'Istat ha notato, per il 2006, che l'incremento delle spese per l'abitazione è dovuto a quelle "relative alle tariffe energetiche": non, quindi, ai canoni. Ovviamente, i soliti che lamentano "affitti alle stelle" queste considerazioni si guardano bene dal rilevarle.

Il profitto è un indispensabile meccanismo di guida del nostro ordinamento economico, un valore indispensabile con il quale viene manovrata la produzione in conformità al piano dei consumatori, premesso che esista un regime di concorrenza.

Wilhelm Röpkke

Per nostra fortuna, l'ordine economico basato sulla libertà, ordine di cui non possiamo fare a meno ai fini della libertà generale, è al tempo stesso caratterizzato da un'incomparabile superiorità materiale rispetto all'ordine economico basato sulla coercizione.

Wilhelm Röpkke

Il libero sistema economico indirizza a utili fini la forza straordinaria che si sprigiona nello sforzo di affermazione di sé degli individui, mentre l'economia socialista basata sulla costrizione annulla queste forze e si esaurisce anzi nella lotta contro di esse.

Wilhelm Röpkke

Convertito in legge il decreto "Milleproroghe", novità per le vittime dei fallimenti immobiliari

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge 26.2.'07, n. 17, di conversione del d.l. 28.12.'06, n. 300, recante proroga di termini previsti da disposizioni legislative (cfr. *Cn gen.'07*).

Tra le modifiche apportate al decreto in sede di conversione, si segnala la riapertura dei termini – scaduti lo scorso 10 agosto – per l'accesso al Fondo vittime fallimenti immobiliari, istituito per 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 (cfr. *Cn giu.'05*). In virtù di tale proroga, ora gli interessati avranno tempo fino al 31.12.'07 per presentare la relativa domanda.

Ritoccati pure alcuni termini di differimento previsti nel d.l. n. 300/'06 (cfr. *Cn gen.'07*). In particolare l'entrata in vigore del Capo V della parte II del Testo unico sull'edilizia viene disposta sino all'attuazione della delega in materia di impianti di cui al collegato alla Finanziaria 2006 (cfr. *Cn dic.'05*) e, comunque, "non oltre" il 31.12.'07. Al riguardo viene precisato inoltre che a decorrere dall'entrata in vigore delle predette disposizioni di attuazione, vengono abrogate le norme sugli impianti di cui agli artt. 107-121 del Testo unico sull'edilizia (il citato Capo V) e l'intera disciplina prevista dalla l. 46/'90 (salvo gli artt. 8, 14 e 16, le cui sanzioni trovano applicazione in misura raddoppiata) e dal relativo regolamento di attuazione (d.p.r. n. 447/'91).

Infine, le strutture ricettive che hanno già presentato la richiesta di nulla osta ai vigili del fuoco entro il 30.6.'05, hanno ora tempo sino al 30.12.'07 per il completamento degli interventi relativi alla messa a norma delle prescrizioni antincendio.

MENO DEMAGOGIA E SGRAVI FISCALI PER CHI AFFITTA LE CASE



**CORRADO
SFORZA FOGLIANI ***

NEL SUO DISCORSO al Senato, Prodi ha dedicato ben poca attenzione alla casa. Al di là dello (scontato) omaggio rituale alle 'emergenze abitative' (non meglio precisate, e tantomeno documentate), non una parola il premier ha avuto per la riforma del Catasto (che un disegno di legge del suo governo vorrebbe 'patrimoniale', peraltro — pare — con qualche sopraggiunto pentimento nel logico senso reddituale da parte del sottosegretario Grandi — l'unico che vuole questa riforma, insieme a Visco — dopo la battaglia condotta al proposito dalla Confedilizia). Quello della natura (patrimoniale o reddituale) del Catasto, è un argomento fondamentale, che potrebbe sconvolgere i bilanci di milioni e milioni di famiglie: auguriamoci che non sia stato trattato a ragion veduta e che si pensi seriamente a quello stralcio dal disegno di legge (deleghe tributarie) in cui è inserito, stralcio del quale insistentemente si parla in commissione Finanze, specie ad opera dei parlamentari dell'ala moderata della maggioranza. Prodi, invece, ha parlato di rilanciare — anzitutto — l'edilizia residenziale pubblica. E' una ricetta frusta, che può piacere ai costruttori (nel collaudato silenzio dei Verdi di governo) e — naturalmente — ai politici (che manovrerebbero i fondi e le assegnazioni), ma che non serve a niente: le case pubbliche vanno ai prepotenti e non ai veri bisognosi; le occupazioni, i trapassi senza titolo e le morosità — nel malgoverno che fanno di questa edilizia gli enti proprietari — raggiungono il 70% e più; adesso, poi, si è addirittura scoperto — come è noto — che sono anche luogo di dimora dei brigatisti. Una soluzione, quella dell'edilizia pubblica, che è solo un diversivo, utile ad alcuni. Se fosse ben governata, quella che c'è già basterebbe e — anzi — ne avanzerebbe.

MA PRODI ha parlato anche di modificare il calcolo dell'Ici sulla prima casa, e di allargare il mercato privato degli affitti. Sulla prima proposta (riduzioni dell'imposta in funzione dei componenti il nucleo familiare) niente da dire nel merito, ma molto sul piano generale. Perché bisognerebbe intendersi una buona volta per tutte: l'Ici è nata come imposta reale, correlata (così la si giustificò) ai servizi forniti dai Comuni, ma la si è poi di fatto trasformata in un'imposta personale, che qualche politico comunale vorrebbe addirittura progressiva. Siamo, così, completamente fuori strada, in una babele assoluta. E la proposta di Prodi aggrava la situazione, proprio nel momento in cui, da un lato, non si sa esattamente che fine farà il (proposto) Catasto patrimoniale e, dall'altro, i Comuni calcano la mano sulla sovrimposta anziché con quello — tecnicamente errato e fuorviante — di addizionale). Calcano la mano, cioè, su quello che è oggi un doppione dell'Ici, per come i Comuni hanno — per scopi clientelari, e vagheggiando nei fatti il ritorno alla deprecata, vecchia imposta di famiglia — ridotto l'Ici. La seconda proposta di Prodi (incentivi fiscali per l'affitto privato) è vecchia anch'essa — era pure nel programma dell'Unione — ma non se n'è ancora vista traccia. Ad ogni buon conto, questi incentivi aspettiamo di vederli (se li vedremo mai) e — come Confedilizia — li valuteremo. Quel che di certo servirebbe a non lasciar morire del tutto il mercato degli affitti della proprietà diffusa, Prodi però lo sa bene, e l'ha promesso alla Confedilizia per iscritto addirittura undici mesi fa: è la cedolare secca sui canoni percepiti, di cui più volte ha parlato anche il vicepremier Rutelli. Attendiamo quindi che dalle parole si passi ai fatti. Se questo Governo ha trovato i soldi per regalare al grande capitale e alle cooperative le Siiq esentasse o quasi, non gli dovrebbe riuscire difficile trovarne (ne occorrono ben meno) per la proprietà diffusa.

* presidente Confedilizia

da ItaliaOggi 12.3.'07

Ferrovie, annunci ridicoli

Si è diffuso in più stazioni (per esempio Bologna) il vezzo di comunicare annunci del tipo: "Il treno arriva e parte dal binario x". Premesso che non si vede come un treno possa arrivare a un binario e partire da un altro, l'annuncio non dà alcuna certezza sul momento dell'arrivo. Altro, infatti, è annunciare che un treno "arriverà" a un binario diverso da quello previsto, altro è comunicare che un treno "arriva e parte" non si sa esattamente quando (come invece avveniva finché si è usato il termine inequivoco "il treno tal dei tali è in arrivo...").

(da Il Tempo 26.2.'07)

Da tempo si è riconosciuto nello smisurato accrescimento dell'aliquota di reddito nazionale reclamata dallo Stato, tanto in senso assoluto quanto in senso relativo, un processo nettamente patologico. In questo processo si manifesta — in un modo che giustifica il paragone con la decadenza del tardo Impero Romano — l'effetto deleterio dello Stato moderno sempre più centralizzato, il quale, come una piovra, attanaglia la società e l'economia, tanto da succhiarne tutta la forza e prosciugare la stessa linfa che lo nutre.

Wilhelm Röpke

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - MAGGIO 2007

16 Maggio 2007 - Mercoledì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di aprile 2007.

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 aprile 2007 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2007, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Maggio 2007 - Giovedì

Irpef - Presentazione Mod. 730 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2007 (redditi 2006) al Caf (Centro di assistenza fiscale), da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale ente.

IMPOSTA DI REGISTRO

In relazione alla registrazione dei contratti di locazione e all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda Cn ott. '06.

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 scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente — continuamente aggiornato — sul sito www.confedilizia.it

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - MAGGIO 2007

Nessuna scadenza da segnalare per il mese di maggio.

Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente — continuamente aggiornato — sul sito www.confedilizia.it

Un decennio di architettura italiana

Sotto il titolo *Architetti italiani. Le nuove generazioni* Marco Mulazzani raccoglie in un unico volume, per le edizioni Electa (pp. 1.312), otto fascicoli dell'*Almanacco dei giovani architetti italiani*, apparsi tra il 1998 e il 2005. Si tratta, nell'insieme, di oltre duecento opere, con 150 biografie di studi e professionisti, e testi introduttivi dovuti a una ventina di autori. Ampissima e pregevole la documentazione iconografica, a colori, che si traduce in una sorta di storia della recente architettura nazionale.

L'economia di mercato è quella forma di ordinamento economico in cui tutto quello che è coercizione, intervento, decurtazione della libertà, è limitato alla cornice, cioè alle regole dello svolgersi delle relazioni economiche libere nel resto. L'ordinamento collettivista è caratterizzato invece dal dirigismo coattivo delle stesse singole decisioni economiche.

Wilhelm Röpke

Cedolare secca o presa in giro

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Quella della cedolare secca sugli affitti, per rilanciare per davvero la locazione e combattere l'evasione, è una storia infinita, che fa riflettere. Romano Prodi la promise per iscritto alla Confedilizia prima delle elezioni, il 3 aprile 2006. Il vicepremier Francesco Rutelli si distinse in una personale campagna d'appoggio: «Io propongo risolutamente di ridurre le tasse sugli affitti e portare tutta la tassazione delle locazioni al 20%, esattamente come i Bot, esattamente come le rendite finanziarie e così via. È giusto. Perché è giusto sganciarlo dal reddito delle persone. Ottenni due vantaggi: quello di mettere più case sul mercato e di avere secondo me, alla fine, pure più introito per lo Stato in quanto tanti affitti sono in nero» (*Porta a porta*, 14.12.'06)

L'ultima puntata è del ministro dell'Economia, Tommaso Padoa Schioppa, alla trasmissione *In mezz'ora* (18 febbraio 2007). «È una cosa possibile. Per chi oggi dichiara correttamente l'imposta, l'aliquota è quella dell'Irpef, che è molto spesso superiore al 20%. E quindi se si scendesse, per così dire, al 20%, ci sarebbe una perdita di getto importante, che andrebbe finanziata in altro modo». Ma oggi, i mezzi ci sono: tant'è che il premier Prodi, nel discorso per la fiducia al governo, ha parlato di possibili detrazioni Ici (costo calcolato dai tecnici del ministero, tra i 2 e i 2,5 miliardi: il doppio del 20 per cento). Il problema, allora, è solo politico? Forse. C'è l'opposizione di chi - coop edilizie in primis - vuole costruire alloggi popolari (ma servono a niente: vanno ai prepotenti, non ai bisognosi) e non vuole lasciare allargare l'area della locazione. Anche sindacati e politici vogliono sempre che si costruisca, per mettere poi le mani nelle assegnazioni e altro. Ma sarebbe ora di mantenere le promesse, e di guardare seriamente al problema, senza condizionamenti di parte.

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 10.3.'07

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

L'Agenzia delle entrate conferma: la tassa occulta sulla prima casa c'è

Con la Circolare 16.3.'07, n. 16/E, l'Agenzia delle entrate fa il punto sulle novità introdotte dalla Finanziaria 2007 in tema di modalità di determinazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) che - come è noto (cfr. *Cn* genn. '07) - consistono in varie misure fra le quali una rimodulazione della curva delle aliquote e la sostituzione delle deduzioni per oneri vari con un sistema di detrazioni.

Nel descrivere la disciplina risultante dalle novità introdotte, l'Agenzia segnala - a proposito di detrazioni per carichi di famiglia - che "ai fini del calcolo dell'ammontare della detrazione spettante, la norma fa riferimento al reddito complessivo del contribuente che richiede le detrazioni" e che "il reddito complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti dalla persona, al lordo degli oneri deducibili, compreso il reddito imputabile all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e alle relative pertinenze". A proposito delle detrazioni per redditi di lavoro e di pensione, poi, l'Agenzia specifica trattarsi di "detrazioni dall'imposta lorda di importo variabile in funzione della tipologia di reddito posseduto e dell'ammontare del reddito complessivo, che, come sopra ricordato, è comprensivo del reddito derivante dalla casa di abitazione".

Viene dunque confermata la denuncia fatta dalla Confedilizia (cfr. *Cn* genn. e febr. '07) sulla introduzione - da parte della Finanziaria - di una tassa occulta sulla prima casa. Come precisato dall'Agenzia, infatti, l'importo spettante delle nuove detrazioni viene calcolato sul reddito complessivo del contribuente. In sostanza, maggiore è il reddito complessivo e minori sono le detrazioni. Nella definizione di "reddito complessivo", però, rientra anche la rendita relativa all'abitazione principale, con le relative pertinenze, che pur rimanendo formalmente esente (e quindi non direttamente tassata ai fini Irpef), viene ora utilizzata come base di riferimento per il calcolo delle detrazioni. Essa, pertanto, è decisiva per determinare l'entità delle riduzioni di imposta. Con la conseguenza che il proprietario della prima casa ha un reddito più alto sul quale calcolare le detrazioni e, di conseguenza, paga più Irpef rispetto ad un contribuente che proprietario di prima casa non sia.

BELL'ITALIA

La comunicazione Ici, c'è o non c'è?

"Si ritiene che a decorrere dal 1° gennaio 2007 non possa essere più utilizzato in via generale il sistema della comunicazione Ici", essendo stata abrogata, da parte della Finanziaria 2007, la disposizione (art. 59, c. 1, lett. 1, d.lgs. n. 446/'97) che prevedeva in capo ai Comuni la facoltà di provvedere con regolamento all'istituzione, per l'appunto di una comunicazione in sostituzione della dichiarazione.

È il parere espresso dal Dipartimento politiche fiscali del Ministero dell'economia e delle finanze con la nota 13.3.'07, n. 5407/DPF, che in conclusione del documento afferma che "permane nella disciplina dell'Ici la sola dichiarazione prevista dall'art. 10, comma 4, del D.Lgs. n. 504 del 1992".

Tale conclusione appare in contrasto con la norma della Manovra Bersani-Visco che prevede che debba aversi una formale soppressione dell'obbligo della dichiarazione o comunicazione e dispone che nel frattempo (fino, cioè, alla soppressione stessa, ad oggi non effettuata) rimanga "in vigore l'obbligo di presentazione" della dichiarazione ovvero della comunicazione.

Diritto al ricongiungimento familiare: pronti i nuovi moduli

Dal 15 febbraio scorso è in vigore il d. lgs. 8.1.'07, n. 5, attuativo della direttiva 2003/86/CE sul ricongiungimento familiare per lavoratori stranieri occupati in Italia: la nuova disciplina incide su alcune condizioni che in precedenza limitavano l'esercizio di tale diritto, come chiarito anche dalla Circolare del Ministero dell'interno 14.2.'07. Il ricongiungimento può essere richiesto più agevolmente a favore: dei figli minori (per i quali non si deve più provare che gli stessi sono a carico del richiedente, essendo questo implicito); di quelli maggiorenni a carico ed impossibilitati in modo permanente a provvedere alle proprie indispensabili esigenze di vita in ragione del particolare stato di salute (prima dovevano essere invalidi totali); dei genitori a carico che non dispongano di un adeguato sostegno familiare nel Paese di origine. Il richiedente deve avere un alloggio idoneo (la cui idoneità igienico-sanitaria deve essere accertata nei modi precisati nella citata Circolare) ed uno specifico reddito non inferiore a determinati limiti, che nel caso di ricongiungimento di due o più figli non può essere inferiore al doppio dell'importo annuo dell'assegno sociale.

Inoltre, lo Sportello unico per l'immigrazione (con sede presso la Prefettura o presso la Direzione provinciale del lavoro, a seconda della città), competente per il luogo di dimora del richiedente, procede alla verifica del possesso del titolo di soggiorno (che lo abilita all'esercizio del diritto) e alla verifica dei requisiti oggettivi di alloggio e reddito, rilasciando - acquisito il parere della Questura - il relativo nulla osta o emettendo provvedimento di diniego. Nel primo caso, lo Sportello unico invia il nulla osta all'Autorità consolare italiana (con sede nel Paese dove il familiare da ricongiungere richiede il visto) che provvede all'accertamento dell'autenticità della documentazione comprovante i requisiti soggettivi del richiedente (presupposti di parentela, coniugio, minore età o stato di salute) nonché - sulla base di informazioni dalla Confedilizia direttamente assunte - all'accertamento della sussistenza delle condizioni (richiesta - come visto - per il ricongiungimento di genitori) di non disponibilità, nel Paese di origine, di un adeguato sostegno familiare. Le richieste, da effettuarsi sui nuovi moduli allegati alla Circolare anzidetta, si inviano con raccomandata a.r. allo Sportello unico di riferimento.

Ulteriori novità riguardano, infine, la possibilità di richiedere un permesso di soggiorno "per assistenza del minore" (che abilita anche all'esercizio di un lavoro) ed il ricongiungimento familiare dei rifugiati.

RECENSIONI

Valerio Cappello, *Il nome e il cognome nel diritto di famiglia*, pref. di Mauro Bernardini, Maggioli ed., pp. 232.

Aspetti procedurali e giurisprudenziali relativi a prenome, nome, soprannome, cognome, con amplissima appendice documentaria di testi normativi, circolari e formulari; numerose pure le curiosità in materia.

Giuseppe Prezzolini, Ardengo Soffici, *Addio a Papini*, a cura di Marco Attucci e Luigi Corsetti, Pentelina ed., pp. XVI + 92.

Attraverso lettere e articoli si parla degli ultimi, drammatici anni di vita di Giovanni Papini, come lo videro e come ne parlarono i due grandi amici Soffici e Prezzolini.

Piero Chiara, *Monte Solitario*, a cura di Mauro Novelli, Alberti ed., pp. 80, 10 tavv. f. t..

Un inedito racconto, concepito in forma fiabesca, di Piero Chiara, recuperato fra le sue carte, alle origini della sua attività di scrittore.

Domenico Chindemi, *Diffamazione a mezzo stampa (radio - televisione - internet)*, Giuffrè ed., pp. XIV + 316.

Come orientarsi nell'ampio settore della diffamazione, non solo sulla stampa tradizionale, ma altresì sui mezzi radiotelevisivi e sulla rete internet: la tutela della persona, anche alla luce dell'evoluzione giurisprudenziale.

Pascal Salin, *La concorrenza*, pref. di Vittorio Mathieu, Rubbettino e Facco edd., pp. 134.

Polemico, puntuale e anticonformista testo del maggiore economista del pensiero liberale in Francia, contro consolidate posizioni in tema di cartelli, monopoli, chiusure e aperture di mercato, tutela dei consumatori.

Peter Gomez, Marco Travaglio, *Onorevoli Wanted*, pref. di Beppe Grillo, Editori Riuniti, pp. 726.

Le vicende giudiziarie di alcune decine di parlamentari, commentate in maniera fortemente ostile nei confronti di imputati, indagati e condannati.

Fiamma Nirenstein, *La sabbia di Gaza*, pref. di Gaetano Quagliariello, Rubbettino ed., pp. XII + 136.

L'autrice, editorialista e corrispondente de *La Stampa* da Gerusalemme, racconta le molteplici vicende umane legate al ritiro degli israeliani dalla Striscia di Gaza: il dolore, lo sgomento, le resistenze dei coloni.

Angelo Capalbo, Cosimo Straface, *La commerciabilità di box e parcheggi alla luce della normativa edilizia*, Halley ed., pp. 132.

All'esame di varie categorie di parcheggi (liberi, "ponte", "Tognoli" ecc.) segue la presentazione di utile modulistica, con testi di legge interessanti la materia, divenuta sempre più complessa.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni che ci riguardano

L'interpretazione autentica degli articoli 2, comma 1, e 3, comma 1, lett. g), della legge n. 431/98, in materia di rinnovo e di disdetta dei contratti di locazione, viene richiesta con una proposta di legge della quale primo firmatario è il deputato Lo Monte (Misto).

Dal deputato Napoli (FI) proviene una proposta di legge volta a modificare l'art. 2884 del codice civile concernente l'efficacia esecutiva delle sentenze di primo grado al fine della cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca.

Il Gruppo di Alleanza nazionale del Senato ha presentato un disegno di legge contenente provvedimenti a sostegno della famiglia, tra i quali si segnala la proposta di esenzione dal pagamento dell'Ici sulla prima casa di abitazione.

Disposizioni a sostegno delle costruzioni in terra cruda sono contenute in un disegno di legge del quale primo firmatario è il senatore Fantola (Udc).

Con una interrogazione rivolta al Ministro dell'interno, il deputato Rampelli (An) chiede per quali motivi in questi ultimi anni a Roma siano state tollerate reiterate occupazioni abusive da parte dei militanti di vari centri sociali, pur in presenza di ordinanze di sgombero da parte dell'autorità e come si giustifichi l'atteggiamento tollerante dei poteri pubblici rispetto a questi gravissimi episodi e a quanto prevede l'art. 42 della Costituzione, che "riconosce e garantisce la proprietà".

Il deputato D'Agro (Udc) interroga i Ministri dello sviluppo economico e dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare per sapere quali siano stati i motivi del mancato recepimento, nel decreto legislativo di modifica della normativa sul rendimento energetico in edilizia, delle indicazioni contenute nel parere approvato dalla Commissione attività produttive della Camera relativamente alla definizione di impianto termico e all'efficienza dei generatori di calore, in quanto tale omissione potrebbe obbligare milioni di famiglie ad assurdi adempimenti burocratici con riferimento al riscaldamento domestico.

Dal senatore Eufemi (Udc) è stata presentata un'interrogazione, diretta ai Ministri dell'economia e delle finanze e dell'interno, per sapere quali misure si intendano adottare in sede di vigilanza sull'attività impositiva dei Comuni per evitare che vi siano ulteriori aggravii per le famiglie numerose e quali attività intenda porre in essere il Governo perché sia rispettata da parte degli enti locali la disposta "invarianza del gettito" in relazione al carico fiscale dell'Ici per effetto della revisione degli estimi catastali.

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 settembre 2005 - settembre 2006	2,0 %	1,50 %
Variazione ottobre 2005 - ottobre 2006	1,7 %	1,27 %
Variazione novembre 2005 - novembre 2006	1,7 %	1,27 %
Variazione dicembre 2005 - dicembre 2006	1,7 %	1,27 %
Variazione gennaio 2006 - gennaio 2007	1,5 %	1,12 %
Variazione febbraio 2006 - febbraio 2007	1,5 %	1,12 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione settembre 2004 - settembre 2006	3,9 %	2,92 %
Variazione ottobre 2004 - ottobre 2006	3,7 %	2,77 %
Variazione novembre 2004 - novembre 2006	3,6 %	2,70 %
Variazione dicembre 2004 - dicembre 2006	3,6 %	2,70 %
Variazione gennaio 2005 - gennaio 2007	3,7 %	2,77 %
Variazione febbraio 2005 - febbraio 2007	3,6 %	2,70 %

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 settembre 2005 - settembre 2006	2,4 %
Variazione ottobre 2005 - ottobre 2006	1,9 %
Variazione novembre 2005 - novembre 2006	2,0 %
Variazione dicembre 2005 - dicembre 2006	2,1 %
Variazione gennaio 2006 - gennaio 2007	1,9 %
Variazione febbraio 2006 - febbraio 2007	2,1 %

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

Citazioni



Le frasi di Wilhelm Röpke riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *"Il Vangelo non è socialista. Scritti su etica cristiana e libertà economica (1959-1965)"*, a cura di Carlo Lottieri, ed. Rubbettino/Leonardo Facco.

Per la nostra concezione dell'economia di mercato, postuliamo per lo Stato l'autorità che in un campionato spetta all'arbitro, il quale veglia sulle regole del gioco e ne punisce ogni trasgressione, ma perderebbe ogni credito se si mettesse a giocare lui stesso.

Wilhelm Röpke



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

Anno 17
Numero 4

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 27 marzo 2007