



## All'interno

- Ottava Conferenza organizzativa a Roma (pag. 3)
- Osservatorio Confedilizia sugli sprechi pubblici locali (7)
- Bonifica, quando i contributi non sono dovuti (7)
- Condominio, conseguenze della parziarietà delle obbligazioni (9)
- Accordo Confedilizia/Gruppo Italiano Telesicurezza (Git) (9)
- Contributi condominiali e trasferimento della proprietà (11)
- Nuovo blocco sfratti, peggiore del passato (12)
- Osservatorio Bankimprese, riunione con Confedilizia (13)
- La stantia storiella del tributo immobiliare locale (15)
- Mettere subito in affitto le 40.000 abitazioni invendute (19)
- Barriere architettoniche in condominio, installare servoscala o ascensore (19)
- Senato e riforma condominio (25)

## LA CONFEDILIZIA LAVORA PER (E GIOVA A) TUTTI

Nel gennaio 2008 annunciavamo, su queste pagine, l'impegno qualificante della Confedilizia per l'anno che s'iniziava. Un impegno riassumibile in una parola: Catasto. A dodici mesi di distanza, possiamo con soddisfazione guardarci indietro e constatare i risultati concreti ottenuti.

Contro l'impostazione patrimoniale, e non reddituale, del Catasto avevano assunto chiari impegni elettorali sia il Pdl sia l'Udc: in effetti, dopo le elezioni si sono zittite tutte le velleità d'imporre – corpo estraneo al nostro ordinamento tributario – una tassazione che non si fondi sui redditi percepiti, bensì sui valori.

A far piazza pulita dell'affidamento delle funzioni catastali ai Comuni – soprattutto in tema di attribuzione delle rendite, autentico conflitto d'interessi per Enti che deciderebbero, prima, autonomamente la base imponibile per, poi, trarne introiti – ci ha pensato la giustizia amministrativa. Essa ha accolto un ricorso presentato dalla Confedilizia con l'adesione di altre componenti del mondo immobiliare, le cui sigle si trovano costantemente indicate in proprie rubriche nelle prime pagine di *Confedilizia notizie*, ad attestazione della molteplicità di interessi (e di espressioni concrete di tali interessi) che ci gravitano intorno.

Queste sono state vittorie della Confedilizia. Vittorie per tutti i proprietari, iscritti e non iscritti, tali da agevolare anche quelle centinaia di migliaia di risparmiatori, piccoli proprietari, investitori nella casa, i quali non ritengono di aderire direttamente alla nostra Organizzazione, limitandosi a sfruttarne i successi. In tal modo essi usufruiscono di un lavoro oscuro e quotidiano, che non può trapelare all'esterno se non in minima parte, consistente in contatti, segnalazioni, suggerimenti, visite, incontri, proposte, richiami, insomma in fatti concreti e continui, che alla fine producono.

Tale attività può tradursi in risultati grazie al prestigio di cui gode la Confedilizia: non una sigla come tante, bensì una realtà radicata territorialmente, forte di associazioni vive in tutte le province, il cui peso è riconosciuto dal mondo politico e dalla Pubblica Amministrazione. Un solo esempio. È nota l'azione condotta dalla Confedilizia in favore del rilancio dell'affitto, ignobilmente stroncato da un'imposizione iugulatoria, mediante la cedolare secca del 20%, per la quale gli impegni ufficiali esternati prima delle elezioni sono stati puntualmente disattesi una volta avviata la legislatura. La nostra battaglia per rilanciare l'affitto ha trovato piena rispondenza nell'Agencia del territorio, il cui direttore, Gabriella Alemanno, ha esplicitamente parlato della necessità di "agire sul mercato delle locazioni" (cfr. *Adn Kronos*, 11.12.'08).

## Il Presidente alla Conferenza organizzativa

Il Presidente confederale ha aperto a Roma i lavori dell'ottava Conferenza organizzativa della Confederazione. Sempre a Roma, ha ricevuto l'ing. Cesare Murgia, Responsabile Unità operativa Rina Spa. Ha anche incontrato il prof. Giorgio Ciucci, Segretario generale dell'Accademia di San Luca. Ha poi preso parte a riunioni del Comitato esecutivo e del Consiglio direttivo dell'Abi-Associazione bancaria italiana.

Sforza Fogliani, sempre nella capitale, è intervenuto alla tavola rotonda svoltasi in occasione della presentazione del libro di Roberto Ruozi "Viaggio nel mercato finanziario con Dr. Jekyll e Mr. Hyde" (ed. Spirali). Ha poi partecipato alla presentazione del "Rapporto Abi 2008 (Il mercato del lavoro nell'industria finanziaria)", al Convegno Unioncamere "Mediterraneo, valore universale. In Italia e nel mediterraneo attraverso la rete dei territori di qualità", alla Conferenza nazionale di statistica "Leggere il cambiamento del Paese", alla Rassegna internazionale sulle trasformazioni urbane Urbs, al Convegno "L'economia italiana nella crisi globale - Assetti internazionali, politiche economiche, competitività del Paese e reazione delle imprese".

## Certificazione energetica, novità Liguria

Importante novità, in materia di certificazione energetica, in Liguria. La legge regionale 42/08 ha abrogato le disposizioni della precedente legge regionale 22/07 che obbligavano ad allegare l'attestato di certificazione energetica ai contratti di compravendita e a metterne una copia a disposizione del conduttore, in caso di locazione. Tali obblighi erano sempre stati contestati dalla Confedilizia, siccome estranei alla competenza regionale (cfr. Cn ott. '08). In effetti, la relazione di accompagnamento alla legge regionale chiarisce che l'abrogazione delle citate norme (e delle relative sanzioni) è stata "imposta dalla necessità di recepimento della normativa nazionale in tema di certificazione energetica".

## Delibere Ici entro il 31 marzo

Il Ministero dell'Interno - con decreto 15.12.'08 - ha differito al 31.3.'09 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2009 da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno.

Alla stessa data slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Ici e la tassa o tariffa sui rifiuti), compresa l'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi - sempre per effetto della stessa norma - anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 marzo, hanno effetto dall'1.1.'09.

## Quando la normativa regionale esclude l'edificabilità dei terreni

Qualora la normativa regionale sia immediatamente cogente per i Comuni anche se non formalmente recepita nell'ambito degli strumenti urbanistici, la cessione a titolo oneroso di terreni sottoposti al vincolo di non edificabilità da un Piano paesaggistico regionale non genera plusvalenza imponibile ai fini delle imposte sui redditi, anche se il Piano urbanistico comunale abbia, invece, considerato tali terreni edificabili.

Così l'Agenzia delle entrate nella Risoluzione n. 460/E del 2.12.'08.

## La detrazione del 36% può essere trasferita

La detrazione Irpef del 36% sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio può essere usufruita anche dall'acquirente di un immobile ristrutturato da una impresa edile il cui proprietario-venditore - che a sua volta aveva acquistato l'immobile dall'impresa edile - non aveva usufruito della specifica detrazione limitata alla quota del 25% del prezzo di vendita. Ciò, "pur in assenza di una espressa previsione normativa in tal senso".

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 457/E dell'1.12.'08.

## CONDOMINIO

### Mancato avviso assemblea a un condomino, effetti

La mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'articolo 1157 del Cc, comma 3 (decorrente per i condomini assenti, dalla comunicazione, e per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio. *Cass. 3 novembre 2008 n. 26408 - Pres. Pontorieri; Rel. Colarusso.*

### Tarsu, nuova proroga

Il decreto-legge 30.12.'08, n. 208, dispone che, in attesa della completa attuazione del Codice dell'ambiente, il regime di prelievo relativo al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti adottato in ciascun Comune per l'anno 2006 resti invariato anche per l'anno 2009 (per il 2007 e per il 2008, identica disposizione era stata prevista dalle Finanziarie 2007 e 2008). Si prevede - in sostanza - l'ulteriore slittamento del regime transitorio per il passaggio dalla tassa alla tariffa rifiuti.

## LALENTE DI INGRANDIMENTO



### Contratti "concordati"?

Nonostante si faccia correntemente uso - da parte di giornalisti tecnici o di amministratori e/o politici non sufficientemente ferrati sull'argomento, e quindi anche in atti ufficiali - dell'espressione contratti di locazione "concordati", sottolineiamo che si tratta di una terminologia assolutamente da evitare dato che crea equivoci inutili.

Il termine "concordati" non compare infatti nella legge che - per i contratti di durata di tre anni più due - parla solo di contratti "agevolati". Gli altri sono i contratti cosiddetti liberi o i contratti transitori e/o per studenti universitari.

## de Tilla eletto al vertice dell'Oua

Maurizio de Tilla è stato eletto al vertice dell'Oua (l'Organismo unitario dell'avvocatura).

Vivissimi complimenti ed auguri dalla nostra Organizzazione.

## Nuovo Avviso aliquote Ici 2008

Il S.O. n. 262 alla Gazzetta ufficiale n. 279 del 28.11.'08 ha pubblicato un (nuovo) "Avviso di adozione delle aliquote Ici per l'anno 2008" (predisposto dal Ministero dell'economia e delle finanze).

## Diavoletto informatico in tipografia

Un "diavoletto informatico" si è intrufolato in tipografia in occasione della predisposizione del numero di dicembre di *Confedilizia notizie*. A pag. 7, nell'articolo "Assegni circolari prescritti, adempimenti", la frase finale del terzo periodo ("rimborso da parte dell'emittente del titolo") deve essere sostituita con la seguente: "rimborso da parte del richiedente l'emissione del titolo". Preghiamo gli affezionati lettori di apportare la relativa correzione alla loro raccolta di Cn.

## Quotazioni autunno di Consulente immobiliare

L'accreditata rivista *Consulente immobiliare* (n. 827 - dicembre 2008) pubblica - come di tradizione - le quotazioni medie indicative di compravendita e locazioni relative ai Comuni capoluoghi di provincia. Pubblica anche un elenco delle stesse quotazioni relative ai più rappresentativi Comuni di ogni provincia.

## Canone Rai a 107,5 €

Il ministro dello sviluppo economico Claudio Scajola ha firmato il decreto che prevede l'ammontare del canone di abbonamento Rai per il 2009, sulla base del decreto legislativo 177 del 2005. In funzione della norma e dell'inflazione programmata, il ministero ha determinato il canone Rai per il 2009 in 107,5 euro.

## La Confedilizia rivendica per il condominio la capacità giuridica

Costi più chiari  
Amministratori più autorevoli  
Condominio più forte  
nei confronti delle aziende fornitrici di servizi

## BELL'ITALIA

### E adesso c'è anche la sostenibilità ambientale

La Regione Umbria ha approvato una legge regionale (n. 17/08), che introduce pesanti vincoli alle opere edilizie in nome della "sostenibilità ambientale", fra l'altro prevedendo una specifica certificazione, obbligatoria solo per gli edifici pubblici (per ora, ma sarebbe semplice l'estensione agli immobili privati). Contro questo ennesimo attentato alle attività della società civile per caricarle di oneri meramente burocratici (esplicitamente si distingue, ad esempio, questa nuova incombenza dalla certificazione energetica, alla quale si assomma), si è battuto il presidente della Confedilizia Umbria, ing. Armando Fronduti, nella sua qualità di consigliere regionale, riuscendo a far approvare, sia in commissione sia in aula, alcuni emendamenti che hanno mitigato taluni perversi effetti delle nuove norme.

Va ricordato che disposizioni simili, sempre motivate dal rispetto dell'ambiente (usbergo che copre qualsiasi disposizione a favore del lavoro buroindotto, cioè inutile ma produttivo per singole minoranze di burocrati e professionisti avvantaggiati), erano state approvate nel piano energetico regionale delle Marche (cfr. *Cn magg.* '05).

### Tasse sulle case, il gettito è di 42,8 miliardi

*Comprende le entrate di Stato ed Enti locali*

Il gettito connesso al patrimonio immobiliare, tra Stato ed enti locali, nel 2007 è stato pari a 42,8 miliardi di euro. È quanto risulta dai dossier consegnati dal direttore dell'Agenzia del Territorio, Gabriella Alemanno, alla Commissione Finanze della Camera. Di questi miliardi il 26,7% è arrivato dall'Ici, l'imposta comunale sugli immobili che da quest'anno non si paga più su alcune prime case. Oltre all'Ici, un grosso peso l'hanno soprattutto l'Iva (17,59% del gettito complessivo) e l'Irpef (17,53%). La tassa smaltimento rifiuti vale invece il 10,97% del gettito totale tra Stato ed enti locali.

## Ottava Conferenza organizzativa ricca di spunti



Anche l'ottava edizione della Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia è stata un appuntamento di proficuo confronto sulle attività operative delle Associazioni territoriali in tutta Italia.

La Conferenza è stata aperta – come di consueto – da una relazione del Presidente confederale, che si è soffermato sia sull'azione svolta dalla Confedilizia a livello nazionale nell'adempimento del proprio ruolo di rappresentanza e tutela delle istanze della proprietà immobiliare, sia sugli aspetti più strettamente organizzativi della quotidiana attività operativa in sede locale.

I lavori della giornata – coordinati dal Segretario generale – hanno visto succedersi interventi di varia natura, ciascuno dei quali ha offerto lo spunto per un confronto con i rappresentanti delle Associazioni territoriali.

In apertura sono stati illustrati e commentati i contenuti delle norme del decreto-legge c.d. anticrisi di interesse per il settore immobiliare, con particolare riferimento alle dibattute disposizioni di attenuazione della portata delle agevolazioni fiscali per gli interventi di risparmio energetico e alla nuova norma che consente a gruppi di privati cittadini di proporre la realizzazione di opere di interesse locale (norma in relazione alla quale è stato approfondito il possibile coinvolgimento delle Associazioni territoriali).

Successivamente, sono intervenuti rappresentanti del Gse-Gestore dei servizi elettrici, che hanno affrontato tematiche – estesamente illustrate in altra parte di questo stesso numero del notiziario – che hanno suscitato un vasto interesse tra i presenti.

Si è poi parlato di sicurezza e di protezione dai furti nelle case, con l'illustrazione – da parte della rappresentante del Gruppo Italiano Telesicurezza (GIT), Stefania Dabizzi – della Convenzione sottoscritta in materia con la Confedilizia (di cui si dà conto in altro articolo).

Altro tema discusso è stato quello degli effetti del decreto-legge in materia di sfratti, a proposito del quale si è particolarmente puntata l'attenzione sulla necessità che a livello territoriale ci si attivi affinché possa essere portata dinanzi alla Corte costituzionale la questione di legittimità costituzionale del provvedimento in questione.

Dopo un saluto alla Conferenza da parte del Presidente dell'Aspesi, Oriana, si sono succeduti gli altri interventi della giornata: del comm. Michele Vigne, Vicepresidente confederale, sulle ultime novità relative al programma per la prima classificazione energetica degli edifici; dell'avv. Vincenzo Nasini, Responsabile del Coordinamento condominiale confederale e del Centro studi del Coram, che ha illustrato l'azione svolta e quella da svolgere nel settore degli amministratori condominiali, in continua espansione; del dott. Renzo Gardella, in qualità di Presidente dell'Assindatcolf, sullo sviluppo dell'Associazione e sul nuovo decreto flussi; del dott. Antonio Nucera, della Sede centrale, sulla iniziativa suggerita dalla stessa Sede centrale per la costituzione di osservatori locali sugli sprechi.

Altri argomenti trattati: novità sul Servizio Garanzia Affitto, locazioni a stranieri, disegno di legge in materia di prostituzione e rischi per i condomini, Servizio visure catastali.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Edilizia popolare ed economica – Assegnazione – Cessione in sublocazione – Autorizzazione**

Ai sensi sia dell'art. 27 del D.P.R. 9 aprile 1956, n. 1265, che dell'art. 11 del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035 è fatto divieto agli assegnatari di alloggi dell'edilizia residenziale pubblica di cedere in sublocazione gli alloggi stessi senza la preventiva autorizzazione dell'ente concedente, legittimato a reprimere le relative violazioni, prevista dall'ex art. 26 della legge 8 agosto 1977, n. 515, con provvedimento di decadenza dell'assegnazione – rispetto al quale è data all'interessato tutela davanti al giudice ordinario, trattandosi di una sanzione di diritto pubblico che costituisce oggetto di un potere-dovere dell'ente stesso, incidente sul diritto soggettivo di godimento dell'alloggio sorto a seguito della stipulazione del contratto di locazione con l'assegnatario –, senza che rilevi in contrario l'avvenuta presentazione, da parte di quest'ultimo, di domanda di trasferimento in proprietà, ancorché da ritenere accettata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 della legge 5 agosto 1978, n. 457, atteso che tale accettazione non preclude alla P.A., nell'esercizio dei poteri ad essa spettanti, una dichiarazione di decadenza per sopravvenuto accertamento di comportamenti anteriori, impedita, invece, soltanto dall'atto di trasferimento della proprietà dell'alloggio, che definitivamente sottrae il bene al patrimonio dell'ente ed all'esercizio di quei poteri di tutela.

\* Cass. civ., sez. III, 19 giugno 2008, n. 16628, Favilla c. Galdieri ed altro.

**Edilizia popolare ed economica – Assegnazione – Decadenza, revoca, annullamento – Decadenza – Natura legale**

In tema di assegnazione di alloggi economici e popolari con patto di futura vendita, la natura "legale" di decadenza prefigurata dall'art. 27 della legge n. 1265 del 1956 fa sì che essa si produca a seguito della verifica del mero fatto della locazione a terzi dell'alloggio (in assenza di apposita autorizzazione dell'ente proprietario) e, quindi, della violazione dell'esplicito divieto di legge. Ciò comporta che qualsiasi (eventuale) provvedimento emesso in sede giudiziaria o amministrativa, contenente la pronuncia sulla decadenza (per la verifica dei presupposti di legge), ha mera natura dichiarativa dell'avvenuta estinzione "di diritto" all'assegnazione dell'alloggio, verificatasi nel momento stesso della violazione del divieto, senza possibilità di sanatoria o di prescrizione del potere-dovere dell'ente (esercitabile anche in sede giudiziaria ed anche sotto forma di eccezione alla pretesa dell'assegnatario di ottenere sentenza sostitutiva dell'atto di trasferimento della proprietà dell'alloggio, ex art. 2952 c.c.) di far valere la decadenza.

\* Cass. civ., sez. III, 19 giugno 2008, n. 16628, Favilla c. Galdieri ed altro.

**Edilizia popolare ed economica – Assegnazione – Decadenza, revoca, annullamento – Militari delle Forze Armate**

In materia di concessione di alloggi ai militari delle Forze armate, ai sensi dell'art. 343 del R.D. 28 aprile 1938, n. 1165 – e successive integrazioni ed estensioni di cui all'art. 6 della legge 28 luglio 1950, n. 737 e art. 3 della legge 14 febbraio 1974, n. 76 –, l'art. 22, comma 4, della legge 18 agosto 1978, n. 497 ha esteso ai familiari dell'assegnatario deceduto il diritto alla continuazione del godimento dell'immobile anche a seguito della devoluzione del patrimonio immobiliare dell'I.N.C.I.S. all'I.A.C.P. L'espressa indicazione contenuta nella norma, secondo cui il diritto è attribuito "in ogni momento", ossia senza limiti di efficacia temporale, esclude che sia rilevante, ai fini della prosecuzione del rapporto, il fatto che il militare sia deceduto prima dell'entrata in vigore della legge in esame, nonché l'eventuale adozione di provvedimenti amministrativi di restituzione dell'immobile, rimasti ineseguiti, giacché la legge ha inteso accordare un "diritto sociale all'abitazione", senza che sia consentito tener conto delle vicende relative alla successione fra la disciplina previgente e quella successiva.

\* Cass. civ., sez. I, 4 giugno 2008, n. 14797, Gravili c. Az. Territoriale Edil Residenziale ed altro.

**Edilizia popolare ed economica – Assegnazione – Dipendenti dell'ex Amministratore delle Poste – Durata**

In tema di concessione di alloggi di servizio per il personale postelegrafonico, poiché l'art. 53 del regolamento ministeriale di attuazione 19 luglio 1984, previsto dall'art. 9 della legge 10 febbraio 1982, n. 39, determinava le modalità temporali della concessione degli alloggi di servizio, fissando la durata massima di tre anni e consentendone la rinnovazione tacita, per una sola volta, per altri tre anni, risulta legittimo, scaduto detto termine, il ricorso da parte di Poste Italiane spa al contratto di locazione assoggettato alla legge n. 392 del 27 luglio 1978.

\* Cass. civ., sez. I, 13 giugno 2008, n. 16006, Mancini c. Poste Italiane spa.

## ADSI Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Beni culturali in successione e rettifica della dichiarazione**

Non importa decadenza dalle agevolazioni, relative all'imposta di successione afferente i beni culturali presenti nel relictum, l'omessa allegazione da parte del contribuente dell'attestazione circa l'assolvimento degli obblighi di conservazione e protezione. D'altra parte, i principi costituzionali della capacità contributiva e del buon andamento dell'Amministrazione, ai quali l'ordinamento tributario è informato, ostano alla preclusione per il contribuente di dimostrare l'insussistenza dei fatti costitutivi della pretesa fiscale fatta valere nei suoi confronti, seppur entro lassi di tempo ragionevoli.

Cassazione, Pres. Altieri, Rel. Marigliano  
Sent. n. 26449 del 4 novembre 2008  
da: il fisco n. 45/2008



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**In Gazzetta il Decreto flussi 2008**

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il D.p.c.m. 5.12.'08, concernente la programmazione transitoria dei flussi d'ingresso dei lavoratori extracomunitari non stagionali nel territorio dello Stato per l'anno 2008 (c.d. Decreto flussi).

Tale provvedimento determina le quote d'ingresso di lavoratori extracomunitari quantificate nella misura di 150.000 unità, suddivise in 44.600 riservate a cittadini di Paesi che hanno sottoscritto o che stanno per sottoscrivere specifici accordi di cooperazione in materia migratoria, indipendentemente dalla tipologia di contratto offerto (ivi compreso, quindi, il settore domestico) e 105.400 riservate esclusivamente al lavoro domestico o di assistenza alla persona. Il Decreto non prevede, però, l'invio di nuove domande ma attingerà alle domande presentate ai sensi del D.p.c.m. 30.10.'07 (Decreto flussi 2007) e ancora in via di definizione.

**Quando sussiste il rapporto di lavoro**

La Cassazione, con sentenza n. 21365 del 7 agosto 2008, si è espressa sancendo un principio cardine del lavoro domestico: chiunque presti una qualsiasi forma di aiuto in casa è da considerarsi lavoratore domestico da retribuirsi regolarmente. L'unico rapporto che può sottrarsi a questa presunzione di lavoro dipendente è quello che, al di là di ogni ragionevole dubbio, configuri un legame affettivo assimilabile a quello di un familiare.

Diventa arduo, tuttavia, vincere tale presunzione, se si tiene conto che per la Corte non costituisce prova rigorosa né il fatto che la lavoratrice svolga attività sportive agonistiche in orari incompatibili con un regolare orario di lavoro, né che frequenti con costanza corsi scolastici e neppure che il datore di lavoro cointesti alla lavoratrice un deposito di titoli e la indichi quale beneficiaria di una polizza assicurativa sulla vita.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Il paradosso del valore normale**

Su "l'agente immobiliare" di nov./dic. '08, Armando Barsotti, dell'Ufficio studi Fiaip, firma un interessante articolo dal titolo "Il paradosso italiano: il valore normale degli immobili", nel quale viene messa in rilievo l'evidente iniquità di un meccanismo automatico che l'Agenzia delle entrate utilizza a fini di accertamento tributario attraverso presunzioni di incerta fondatezza e di ardua contestabilità da parte dei contribuenti interessati.



**UIPI**

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

## Celebrata a Bucarest la Giornata internazionale della proprietà

Nello stesso giorno della celebrazione della sottoscrizione della dichiarazione internazionale dei diritti dell'uomo delle Nazioni Unite (il 10 dicembre), della quale ricorrono quest'anno i sessanta anni, l'Uiipi celebra la Giornata internazionale della proprietà, al fine di ricordare che il diritto di proprietà rientra tra i diritti dell'uomo, e che, pertanto, se ne richiede il rispetto da parte dei Governi e delle autorità di tutto il mondo.

Quest'anno, il Comitato esecutivo dell'Uiipi - ospite dell'Associazione della Proprietà Privata (App) e del Comitato delle organizzazioni dei proprietari espropriati della Romania - si è riunito a Bucarest, anche al fine di sensibilizzare e richiamare l'attenzione delle autorità rumene sul problema della restituzione della proprietà immobiliare confiscata nel territorio magiaro nel corso del regime comunista.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Definite le procedure per l'applicazione dell'imposta patrimoniale

Il provvedimento 2008/192291 dell'Agenzia delle entrate definisce le modalità e i termini per la segnalazione, da parte delle società di gestione del risparmio, dell'omessa comunicazione alle stesse, da parte dei possessori di quote di fondi immobiliari a ristretta base partecipativa e familiari, dei dati relativi a tale possesso. Il tutto, ai fini dell'applicazione della nuova imposta patrimoniale dell'1% prevista per i fondi in questione dalla manovra della scorsa estate (cfr. Cn lug. '08).

Le segnalazioni - stabilisce il provvedimento - devono essere effettuate entro il 30 aprile dell'anno successivo a quello al quale si riferiscono i dati. Con riferimento all'anno 2008, tale termine è fissato al 30.6.'09.

## Beni in leasing, niente Iva per gli apporti in un fondo chiuso

I conferimenti di immobili prevalentemente locati in fondi immobiliari chiusi sono esclusi dal campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto indipendentemente dal titolo giuridico in base al quale sono stati acquisiti. Dal punto di vista del trattamento tributario non sono infatti ammesse differenze tra chi possiede gli immobili oggetto di apporto in qualità di proprietario e chi li detiene attraverso un contratto di locazione finanziaria di natura traslativa come quello di leasing. In entrambi i casi, infatti, gli apporti non sono considerati cessioni di beni, alla stessa stregua dei conferimenti in società di aziende o rami d'azienda.

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 389 del 20.10.'08, rispondendo ad un quesito che riguardava un caso di leasing.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Assemblea e Consiglio direttivo

Si sono riuniti l'Assemblea e il Consiglio direttivo di Assotrusts.

Nel corso delle due riunioni, il Presidente Moja ha relazionato sull'attività svolta nel corso del 2008, con particolare riferimento ai convegni realizzati.

I due incontri hanno anche fornito l'occasione per programmare l'attività del 2009, che si è deciso di concentrare sull'organizzazione di un convegno in materia di successioni transnazionali e trust nonché sulla implementazione del sito Internet dell'organizzazione ([www.assotrusts.it](http://www.assotrusts.it)).



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Niente Iva per l'amministratore senza mezzi organizzati

Non è assoggettabile a Iva il compenso dell'amministratore di condominio che svolge l'attività in casa propria, con l'unico ausilio di un personal computer e di una stampante, oltre ai normali arredi.

In questi termini si è espressa la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 28186 del 26.11.'08, ricordando come secondo la propria stessa giurisprudenza, il compenso dell'amministratore di condominio non è assoggettabile a Iva se l'attività venga espletata senza l'impiego di mezzi organizzati, rientrando tale attività, altrimenti, tra le prestazioni di servizi espletate nell'esercizio di arti e professioni.

## Nuovo studio di settore per gli amministratori

Con decreto 25.12.'08, il Ministero dell'economia e delle finanze ha approvato lo studio di settore UK16U (che sostituisce lo studio di settore TK16U) relativo alle seguenti attività: Amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi (codice attività 68.32.00); Servizi integrati di gestione agli edifici (codice attività 81.10.00).

Gli studi di settore (lo strumento con cui viene determinata la capacità di produrre ricavi o conseguire compensi all'interno dei singoli settori economici) si applicano ai contribuenti esercenti arti e professioni ovvero esercenti attività d'impresa, che svolgono in maniera prevalente le attività sopra indicate.

Gli studi di settore approvati con il nuovo decreto - che, ai sensi del decreto-legge anticrisi, saranno integrati "per tener conto dello stato di crisi economica e dei mercati" - si applicano, ai fini dell'accertamento, a decorrere dal periodo di imposta in corso alla data del 31.12.'08.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## L'Ici non è un'imposta federalista

"La nuova Proprietà fondiaria" (n. 9/'08) pubblica un articolo del Presidente confederale dal titolo "L'Ici non è un'imposta federalista". L'assunto che si sostiene, com'è noto, è che l'Ici colpisce gli immobili (che sono immobili per definizione) e quindi che essa impedisce di per sé che gli elettori (proprietari di immobili, che sono intrasportabili) votino colle gambe, e quindi trasferendosi - come il vero federalismo vorrebbe - di Comune in Comune, secondo le convenienze della migliore fiscalità rapportata al livello dei servizi forniti.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Mobilitazione sulla tariffa di depurazione

Si è svolta - presente il Segretario generale della Confedilizia - una riunione del Consiglio direttivo di Assoutenti. Fra i temi trattati, quello delle conseguenze della sentenza della Corte costituzionale che ha dichiarato illegittima la norma che prevedeva che la quota di tariffa del servizio idrico integrato riferita al servizio di depurazione fosse dovuta dagli utenti anche nel caso in cui manchino impianti di depurazione o questi siano temporaneamente inattivi. In particolare, Assoutenti si è attivata a livello territoriale da un lato tramite diffide ai Comuni per la corretta applicazione della pronuncia della Consulta, dall'altro per "contrattare" con i Comuni stessi forme di rateazione nella restituzione a gruppi di cittadini delle somme versate e riconosciute come non dovute.

## GIURISPRUDENZA CASA

**Vizi, molestie di diritto e molestie di fatto nella locazione**

“Costituiscono vizi della cosa locata, agli effetti di cui all’art. 1578 cod. civ., quelli che incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone l’integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale o legale; si configurano, invece, come molestie di diritto, per le quali, ai sensi dell’art. 1585, primo comma, cod. civ., il locatore è tenuto a garantire il conduttore, quelle che si concretano in pretese di terzi che accampino diritti contrastanti con quelli del conduttore, sia contestando il potere di disposizione del locatore, sia rivendicando un diritto reale o personale che infirmi o menomi quello del conduttore; nel caso, infine, in cui il terzo non avanzi pretese di natura giuridica ma arrechi, col proprio comportamento illecito, pregiudizio al godimento del conduttore, la molestia è di fatto e il conduttore può agire direttamente contro il terzo ai sensi del secondo comma dell’art. 1585 cod. civ.”. Lo ha chiarito - in modo incisivo e completo - la Cassazione (sent. n. 11514/08, inedita) in una fattispecie nella quale ha confermato, ritenendo la correttezza della motivazione, la sentenza della Corte d’Appello che aveva qualificato come molestie di fatto, dalle quali il locatore non era tenuto a garantirne il conduttore ex art. 1585, secondo comma, cod. civ., le interferenze elettromagnetiche provocate dalle emittenti televisive conduttrici della struttura realizzata dalla stessa locatrice nel cortile attiguo al capanno condotto in locazione dalla società ricorrente.

**I gravi motivi vanno specificati**

“In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l’onere per il conduttore di specificare i gravi motivi contestualmente alla dichiarazione di recesso ai sensi dell’art. 27 della legge n. 392 del 1978, ancorchè non espressamente previsto da detta norma, deve ritenersi conseguente alla logica dell’istituto, atteso che al conduttore è consentito di sciogliersi dal contratto solo se ricorrono gravi motivi e il locatore deve poter conoscere tali motivi già al momento in cui il recesso è esercitato, dovendo egli assumere le proprie determinazioni sulla base di un chiaro comportamento dell’altra parte del contratto”. Lo ha ribadito la Cassazione con la sentenza (inedita) n. 15058/08.

**Edifici vincolati, valgono sempre gli estimi**

“In tema di imposte sui redditi, l’art. 11 della legge 30 dicembre 1991 n. 415 impone, per gli immobili di interesse storico-artistico compresi nel gruppo catastale A, la regola generale dell’irrelevanza del reddito locativo, sia che si tratti di locazione ad uso abitativo, sia che si tratti di locazione ad uso diverso, in quanto l’unico criterio per la determinazione del reddito imputabile a tali immobili è il riferimento alle tariffe d’estimo, in particolare, alla più bassa della zona censuaria nella quale l’immobile specifico si trovi”. Lo ha riaffermato la Cassazione, a chiare lettere, nella sentenza n. 12235/08, inedita.

**Condominio, quando c’è**

Si discute, a volte, per stabilire se, a proposito di un dato immobile, si sia in presenza di un condominio, o no. Ma la risposta è molto semplice, e l’ha data la Cassazione in una recente sentenza (n. 14813/08, inedita). “Il condominio esiste - ha detto la Suprema Corte - per la sola presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà per piani orizzontali, indipendentemente dall’approvazione di un regolamento e dalla validità del medesimo”.

**Documentazione contabile negata, assemblea annullabile**

“La violazione da parte dell’amministratore del diritto di ciascun condòmino di esaminare a sua richiesta secondo adeguate modalità di tempo e di luogo la documentazione attinente ad argomenti posti all’ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale, determina l’annullabilità delle delibere ivi successivamente approvate, riguardanti la suddetta documentazione, in quanto la lesione del suddetto diritto all’informazione incide sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari”. Nel caso al suo esame, la Corte ha ritenuto (sent. n. 12650/08) che il rifiuto dell’amministratore di consentire ad un condòmino di estrarre copia della documentazione contabile era destinata ad influire sulla validità della delibera di approvazione del bilancio.

**Condominio, massima sanzione 0,05 euro**

“In tema di condominio negli edifici, qualora nel regolamento condominiale sia inserita, secondo quanto previsto eccezionalmente dall’art. 70 disp. att. cod. civ., la previsione di una < sanzione pecuniaria >, avente natura di pena privata, a carico del condòmino che contravvenga alle disposizioni del regolamento stesso, l’ammontare di tale sanzione non può essere superiore, a pena di nullità, alla misura massima consentita dallo stesso art. 70 e pari ad euro 0,05”. Lo ha ribadito la Cassazione, sulla base del testuale dato di legge, nella recente sentenza n. 10329/08.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## RECENSIONI

Pantaleo De Finis, *Il Collaudo dei Lavori Pubblici*, sistemi editoriali, pp. 238 + 1 Cd rom

Guida teorico-pratica alle procedure di collaudo, con schede esemplificative e modelli relativi agli adempimenti richiesti al collaudatore.

Aldo A. Mola, *Gelli e la P2 fra cronaca e storia*, Bastogi ed., pp. 568

La più ampia ricostruzione storica mai tentata sulla loggia P2, condotta col dichiarato intento di superare decenni di politicamente corretto, d’incrostazioni pregiudiziali, di condanne aprioristiche, per stabilire una serena revisione storica di un evento che interessati settori politici gonfiarono a proprio esclusivo vantaggio.

Paolo Oretto, *La direzione nei lavori*, Grafill ed., VI ediz., pp. 624 + 1 Cd rom

Aggiornato alle non poche novità legislative del 2008 in tema di sicurezza e contratti, questo denso volume, dai fini dichiaratamente pratici, presenta molte decine di modelli utili per la direzione dei lavori e per i collaudi.

Giacomo Savorgnan di Brazzà, *Giornale di viaggio*, a cura di Elisabetta Mori e Fabiana Savorgnan di Brazzà, Olschki ed., pp. LXVIII + 470

Del fratello del più celebre Piero sono presentati i diari che registrano anni e anni di esplorazioni africane: un documento ricco di vita, di avventura, di scienza, di arduo, testimonianza eccellente di aspetti poco noti del secondo Ottocento.

Richard Pipes, *Proprietà e libertà*, Lindau ed., pp. 518

La proprietà è il fondamento della libertà: questo fondamentale assunto è motivato con abbondanza di analisi storiche e con puntuali riferimenti alla situazione attuale, richiamando all’essenziale impegno per la (trascurata) difesa dei diritti di proprietà.

Michele Lepore, *Abc della sicurezza e della salute sui luoghi di lavoro*, Epc libri ed., pp. 82

Un pratico manuale ad uso dei lavoratori, per fornire loro l’informazione richiesta dalla legge in tema di sicurezza sul lavoro.

42° Rapporto sulla situazione sociale del Paese 2006, Franco Angeli ed., pp. XXIV + 724

Un ritratto della società italiana, dipinta nelle strutture, reputate fragili, e nelle paure, ritenute in via di moltiplicazione.

**A quando l’abolizione delle tasse su successioni e donazioni?**

“Abolizione delle tasse sulle successioni e sulle donazioni reintrodotta dal Governo Prodi”. In questi termini si esprime uno dei punti presenti nel programma elettorale del Popolo della Libertà, ad oggi non ancora attuato.

Pare utile ricordarlo, sottolineando che questo impegno non presenta la formula utilizzata per altre misure (come quella della tassazione separata dei redditi da locazione), precedute dalla locuzione “graduale e progressiva”. Ci aspettiamo quindi che l’impegno venga al più presto rispettato.

CHI LEGGE QUESTE PAGINE

È CERTO

DI ESSERE AGGIORNATO

SU TUTTE

LE ULTIME NOVITÀ

## IN G.U.

### Fondo sostegno alle locazioni, pubblicato il D.M.

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministero delle Infrastrutture del 5.11.'08, che ripartisce tra le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano – in attuazione dell'art. 11, l. 451/'98 – le risorse relative all'anno 2008 assegnate dalla legge 24.12.'07 n. 244 (legge finanziaria 2008) al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione.

### Valorizzazione dell'architettura rurale

E' stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la direttiva 30.10.'08 del Ministero per i beni e le attività culturali. Il provvedimento, al fine di dare attuazione a quanto previsto dalla l. n. 378 del 24.12.'05, contiene, in allegato, il modello cui le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano devono conformare i propri bandi di gara per selezionare gli interventi da finanziare volti alla tutela e alla valorizzazione dell'architettura rurale.

### Foreste e capitali

I Verdi dovrebbero confrontare quelle foreste del Nord America e del Canada, impeccabilmente rimboscate dalle compagnie produttrici di legname che le possiedono da secoli e che si guardano bene dal non far calare il valore futuro del proprio capitale, con le foreste dell'Amazzonia e di altri paesi del Terzo mondo, dove i diritti di proprietà sono insicuri, condannate inevitabilmente alle desertificazioni, malgrado le allarmate, quanto inutili, campagne internazionali per la loro salvaguardia.

Novello Papafava

## PER CAPIRE

### Il T.U. edilizia

Esce la seconda edizione del *Testo unico dell'edilizia*, a cura di Maria Alessandra Sandulli e col coordinamento di Salvatore Bellomia e Mario S. Spasiano, nell'imponente raccolta "Le fonti del diritto italiano" edita da Giuffrè (pp. XXVI + 1.004). L'intera "attività edilizia" disciplinata dalla prima parte del T.U. viene analizzata e commentata con la dottrina, oltre che annotata con la giurisprudenza.

## Osservatorio sugli sprechi pubblici locali, dalla Confedilizia un'iniziativa contro lo sperpero di denaro pubblico

Costituito dalla Confedilizia l'Osservatorio sugli sprechi pubblici locali. L'Organizzazione storica della proprietà edilizia in tal modo si propone di offrire un utile punto di riferimento sul territorio per denunciare casi di sperpero di denaro pubblico. Scopo dell'iniziativa, infatti, è quello di raccogliere le segnalazioni degli sprechi compiuti presso qualsiasi ente pubblico operante nel territorio di competenza dell'Osservatorio (Comune, Provincia, Regione, Comunità montane, Consorzi di Bonifica, Uffici ministeriali ecc.). Segnalazioni che, una volta verificate, verranno inoltrate a cura dell'Osservatorio medesimo agli organi di informazione locali e alle stesse Autorità competenti; di quelle più interessanti verrà investita anche la Confedilizia centrale che valuterà l'opportunità di una eventuale loro diffusione in ambito nazionale.

Gli sprechi oggetto di segnalazione possono essere: le spese estranee agli scopi istituzionali dell'ente che le adotta; le spese di pura immagine, di propaganda o di pompa esteriore; le spese effettuate in materia di competenza istituzionale, ma in forma, in quantità e in modi che debordino chiaramente dal necessario, dall'opportuno o, comunque, dal ragionevole; le spese compiute per iniziative fuori del territorio istituzionalmente di competenza o, ancora, quelle effettuate per la costruzione di strutture poi inutilizzate o incompiute.

Gli interessati possono rivolgersi, per informazioni, alla sede dell'Associazione territoriale della Confedilizia di competenza, dove può essere consultato anche il Regolamento per le segnalazioni degli sprechi pubblici locali all'uopo predisposto.

## CROAZIA

### Più libero, per gli italiani, il mercato delle compravendite

Il cammino d'avvicinamento della Croazia all'Unione europea (che dovrebbe completarsi nel 2011) passa anche dall'eliminazione del divieto per gli italiani, in vigore da sessanta anni, di acquistare immobili in Istria. È a far data dal 1991, da quando la Croazia si è resa indipendente dalla Jugoslavia, che il mercato immobiliare croato si è aperto agli investitori stranieri tranne, però, che agli italiani; ciò, a seguito delle pendenze dovute al secondo conflitto mondiale ed alle controversie legate ai territori contesi (Pola, Fiume e Zara).

Anche in questo caso gli interessi economici, legati all'ingresso nell'Ue della Croazia, hanno facilitato il superamento di problematiche politico-sociali quali, appunto, vecchi rancori anti-italiani da parte del governo di Zagabria, consentendo un primo passo verso la completa liberalizzazione del mercato immobiliare anche per gli italiani.

La procedura per l'acquisto di un immobile da parte di un italiano è, però, ancora sottoposta ad un'autorizzazione che deve essere rilasciata dal Ministero della giustizia croato o alla costituzione di una società di diritto croato alla quale intestare l'immobile oggetto della compravendita.

Peraltro, le organizzazioni di esuli in Italia richiamano l'attenzione degli italiani sui pericoli che possono nascondersi tra le pieghe di una compravendita in Croazia, specificando che se l'immobile oggetto della transazione non è di proprietà dello Stato o di un cittadino croato, potrebbe essere di proprietà di un esule e pertanto oggetto di contenzioso giudiziario (l'80% dei contratti preliminari di compravendita sottoscritti da cittadini austriaci e tedeschi sono stati bloccati per questo motivo).

## Bonifica, quando i contributi non sono dovuti

"La Conferenza Stato-Regioni ha approvato un documento in materia di Consorzi di bonifica nel quale è previsto che il beneficio recato agli immobili – che costituisce il presupposto di una legittima contribuzione – consista anche nella *mera conservazione* del valore degli immobili stessi: è una previsione che contrasta con quanto stabilito dalla Cassazione a sezioni unite (secondo la quale le opere di bonifica devono portare ad un *aumento* del valore) e che quindi non può esercitare alcun effetto concreto". Lo ha dichiarato il Presidente confederale, presentando gli Atti del Convegno *Contributi di bonifica. Quando non sono dovuti*, pubblicati dalla Confedilizia Edizioni.

"Il documento approvato dalla Conferenza Stato-Regioni" ha aggiunto il Presidente "dimostra una volta di più che le Regioni vogliono favorire i Consorzi perché trovano conveniente incaricare gli stessi dell'esecuzione e dell'esercizio di talune opere pubbliche, così da scaricare i relativi costi, tramite appunto i Consorzi, sui contribuenti di bonifica e da poter quindi destinare i proventi della fiscalità generale ad altri programmi. Fortunatamente" ha proseguito Sforza Fogliani "a questi intendimenti ha reagito la giustizia tributaria, stabilendo che il contributo può essere imposto solo per le opere di bonifica previste dalla legge sulla bonifica integrale del 1935, e non per altre opere, anche se definite di bonifica".

"I Consorzi, tuttavia", ha proseguito il Presidente confederale "hanno con sé la forza dell'esecutività dei ruoli che emettono, ragione per cui si verifica l'opposto di quanto capita ordinariamente: la causa la deve fare non chi pretende il pagamento, cioè il Consorzio, bensì chi non deve pagare perché non riceve alcun beneficio di bonifica, ma è costretto ad agire in giudizio proprio a causa del ruolo esecutivo. Il vero problema è questo dell'esecutività dei ruoli – ha concluso Sforza Fogliani – come dimostrano anche le diverse proposte di legge presentate in Parlamento per abolire questo privilegio".

## Decreto anti-crisi in attesa di approvazione definitiva

E' in corso di esame in Parlamento il decreto-legge n. 185/'08 (c.d. decreto anti-crisi), che dovrà essere convertito in legge entro il mese di gennaio.

Rispetto ai contenuti illustrati su *Cn* dic. '08, sono state preannunciate dal Governo modifiche, in particolare, alle disposizioni in materia di agevolazioni Irpef/Irpeg sul risparmio energetico, al fine di almeno ridurre gli effetti negativi delle stesse, che la Confedilizia non ha mancato di denunciare.



## Cassazione. Pronuncia controcorrente

# Nulla la locazione contraria alle leggi urbanistiche

**Antonio Nucera**

La locazione di un terreno per finalità in contrasto con le disposizioni urbanistiche comporta l'invalidità del contratto. Lo ha stabilito la Cassazione, con la sentenza 24769 del 7 ottobre scorso, contraddicendo l'orientamento finora dominante in materia. I giudici di legittimità hanno osservato che i vincoli di destinazione dei terreni preordinati a determinati scopi costituiscono «un limite alla proprietà terriera privata conforme al dettato costituzionale, essendo essi volti a conseguire il razionale sfruttamento del suolo» e alla promozione di «equi rapporti sociali». Da tale ragionamento consegue che i vincoli posti dalle norme urbanistiche - leggi speciali, regolamenti edilizi comunali e piani regolatori - rilevano anche nei rapporti tra privati.

A sostegno di tale ragionamento i giudici citano anche una risalente pronuncia delle Sezioni unite, la 6600/1984, nella quale è affermato che «la norma tutelante interessi pubblicistici si profila per ciò stesso come imperativa e inderogabile» anche nei rapporti privatistici. Peraltro, va rilevato che nella pronuncia del 1984 la Corte faceva riferimento all'articolo 18 della legge 765 del 1967 in tema di destinazione dei parcheggi nelle nuove costruzioni: una norma settoriale, dalla quale si fa ora discendere un principio generale.

Nel caso ora esaminato dai giudici, le parti hanno stipulato la locazione di un terreno per realizza-

re un'area di deposito per materiali edili, mentre le previsioni urbanistiche locali assegnavano l'area a verde. Secondo i giudici ciò comporta la nullità della locazione ai sensi dell'articolo 1343 del Codice civile, per contrarietà a norme imperative. La Corte, in questa sentenza, mostra di non condividere l'assunto secondo cui l'abusività di un immobile può costituire fonte di responsabilità dell'autore nei confronti dello Stato, ma non può comportare conseguenze negative sulla validità della locazione, «trattandosi di rapporti distinti e regolati ciascuno da proprie norme», come aveva affermato la sentenza 583/1982. E come suggerisce anche la natura transitoria della locazione, che difficilmente potrebbe confliggere con le norme urbanistiche. Lo stesso concetto della sentenza 583/1982 è espresso anche dalle Sezioni unite con la sentenza 2034/1985 e recentemente ribadito nella sentenza 5672/2004. Sul punto si segnala anche la sentenza 19190/2003, secondo cui l'eventuale non conformità dell'immobile locato alla disciplina edilizia e urbanistica non determina l'illiceità dell'oggetto del contratto. E, ancora, la sentenza 22312/2007, in cui si è osservato che il contratto di locazione di un immobile costruito senza licenza e non condonato è valido. La pronuncia 24769/2008, dunque, si discosta da un orientamento giurisprudenziale ventennale confermato anche dalle Sezioni unite: resta da vedere se questa impostazione avrà la forza di incidere l'orientamento prevalente.

da 24 Ore 1.12.'08

**SE TANTI PROPRIETARI CHE NON SONO ISCRITTI  
SAPESSERO COSA FA PER LORO LA CONFEDILIZIA  
SENTIREBBERO IL DOVERE DI CORRERE AD ISCRIVERSI**

## Il piatto Ici tocca quota 2.530 mld

Il Vip (Valore imponibile potenziale) scopre le carte. Il valore complessivo degli immobili ai fini Ici, ammonta a 2.530 miliardi di euro, di cui il 61,4% circa riguarda le abitazioni, mentre il 17,5% è relativo a immobili speciali destinati in prevalenza alle attività produttive. È sempre nel Nord che si concentra più del 50% del valore Ici complessivo. Sono tra i dati snocciolati dall'Agenzia del territorio ([www.agenziaterritorio.gov.it](http://www.agenziaterritorio.gov.it)) con il secondo volume sulle Statistiche catastali relative al 2007. Tra i 62,5 milioni di unità immobiliari presenti sul territorio nazionale più del 50% sono abitazioni e la metà di questi è concentrato nelle regioni del Nord. Più in generale, nel secondo semestre del 2007 i beni immobili sono aumentati del 2,8% rispetto al 2006. Solo le unità immobiliari a destinazione particolare come ponti, lastrici ecc. hanno registrato un -0,84%, in particolare al Sud, dove la diminuzione ha toccato -1,48%. Tali variazioni sono da associare da un lato agli effetti del riclassamento degli immobili ottenuto dopo l'entrata in vigore del dl n. 262 del 3/10/2006 comma 40-44, dall'altro a un'azione di pulizia negli archivi.

## Fast-food

La catena dei McDonald's (e altri imitatori) è stata una benedizione per coloro che hanno mezzi modesti. Niente come la tanto bistrattata e disprezzata istituzione dei fast-food ha consentito la diffusione del consumo di carne. Come sanno storici e antropologi, la disponibilità di carne è uno dei segni più inequivocabili della prosperità di una società. È un grave errore non rendersi conto che è stato il capitalismo ad aprire alle moltitudini, e non solo ai ricchi, l'accesso al cibo. Anche le schiere di intellettuali, ben pasciuti, che non si stancano di accusare di "consumismo" o di "falso benessere" la società di mercato, senza l'avvento del capitalismo probabilmente non sarebbero mai nate.

Novello Papafava

**CONFEDILIZIA SERVIZI**



**l'organizzazione storica della proprietà immobiliare**

Presidenza e Segreteria generale  
via Borgognona, 47 (3° piano) - 00187 Roma  
tel. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

Uffici operativi  
via Borgognona, 47 (2° piano) - 00187 Roma  
tel. 06.69942495 (r.a.) - fax 06.6796051

Uffici amministrativi  
via della Vite, 32 - 00187 Roma  
tel. 06.6798742 (r.a.) - fax 06.69797107

Uffici Organizzazioni collegate  
via Emanuele Gianturco, 5 (interno 4) - 00196 Roma  
tel. 06.32650952 (r.a.) - fax 06.32652673

Uffici Enti bilaterali  
corso Trieste, 10 - 00198 Roma  
tel. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

**Calendario da tavolo Confedilizia**



**CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA**  
via Borgognona 47 - 00187 Roma

Presidenza e Segreteria generale  
06.6793489 r.a. - fax 06.6793447

Uffici operativi  
06.69942495 r.a. - fax 06.6796051

Uffici amministrativi  
06.6798742 r.a. - fax 06.69797107

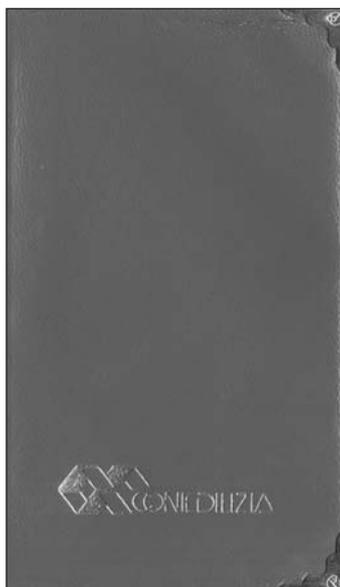
Uffici Organizzazioni collegate  
06.32650952 r.a. - fax 06.32652673

Uffici Enti bilaterali  
06.44251191 r.a. - fax 06.44251456

GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE
1 Gio. Medea di Dio	1 Gio. Verdiana v.	1 Gio. Quaresima	1 Gio. Ugo v.
2 Gio. Basilio v.	2 Pres. N. Sig.	2 Gio. Carmelo v.	2 Gio. Francesco P.
3 Gio. Genovella	3 Gio. Biagio v.	3 Gio. Congonza	3 Gio. Riccardo v.
4 Gio. Emma	4 Gio. Calisto	4 Gio. Cecilio	4 Gio. Isidoro
5 Gio. Amelia v.	5 Gio. Agato	5 Gio. Adriano	5 Gio. Palmiro
6 Gio. Epifania N.S.	6 Gio. Paolo Miki	6 Gio. Giordano	6 Gio. Diogene
7 Gio. Luciano	7 Gio. Teodoro m.	7 Gio. Perpetua	7 Gio. Emmano
8 Gio. Severino	8 Gio. Girolamo	8 Gio. Quaresima	8 Gio. Alberto D.
9 Gio. Giuliano m. S.	9 Gio. Apollonia	9 Gio. Francesco r.	9 Gio. Maria C.
10 Gio. Aldo e.	10 Gio. Scolastica	10 Gio. Simplicio	10 Gio. Irenzo
11 Gio. Bruno p.	11 N.S. Lourdes	11 Gio. Costantino	11 Gio. Stanislao
12 Gio. Modesto	12 Gio. Cecilia v.	12 Gio. Massimiano	12 Gio. Pasqua di R.
13 Gio. Ilario	13 Gio. Maura	13 Gio. Eufrosia	13 Gio. dell'Angelo
14 Gio. Felice N.	14 Gio. Valeriano	14 Gio. Matilde r.	14 Gio. Abdonio
15 Gio. Mauro	15 Gio. Faustino	15 Gio. Quaresima	15 Gio. Annibale
16 Gio. Marcellino	16 Gio. Giuliana v.	16 Gio. Erberto v.	16 Gio. Lamberto
17 Gio. Antonio ab.	17 Gio. Donato m.	17 Gio. Pasquale	17 Gio. Amico
18 Gio. Liberata	18 Gio. Simone v.	18 Gio. Salvatore	18 Gio. Galdrino v.
19 Gio. Mario m.	19 Gio. Corrado	19 Gio. Giuseppe	19 Gio. Alessio
20 Gio. Sebastiano	20 Gio. Eleuterio	20 Gio. Alessandro	20 Gio. Adalgisa v.
21 Gio. Agnese	21 Gio. Eleonora	21 Gio. Benedetto	21 Gio. Anselmo
22 Gio. Vincenzo	22 Gio. Margherita	22 Gio. Quaresima	22 Gio. Carlo
23 Gio. Emerenz.	23 Gio. Ranzo	23 Gio. Vittoriano	23 Gio. Giorgio m.
24 Gio. Francesco	24 Gio. Calisto re.	24 Gio. Secondo	24 Gio. Fedele m.
25 Gio. con. S. Paolo	25 Gio. Genesi	25 Gio. Annunciazione	25 Gio. Marco v.
26 Gio. Tito	26 Gio. Romo	26 Gio. Teodoro	26 Gio. Cleto p.
27 Gio. Angela M.	27 Gio. Landro	27 Gio. Augusto	27 Gio. Zita
28 Gio. Tommaso	28 Gio. Romano ab.	28 Gio. Scilo II p.	28 Gio. Pietro Ch.
29 Gio. Costanzo		29 Gio. Quaresima	29 Gio. Caterina S.
30 Gio. Martina		30 Gio. Cino a.	30 Gio. Pio V p.
31 Gio. Gov. Bosco		31 Gio. Beniamino	

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

**Calendarietto tascabile Confedilizia**



Agenda tascabile

**CARTOLINE D'ITALIA 2009**

CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA  
via Borgognona 47, 00187 Roma  
www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

Calendario a muro

**CONFEDILIZIA ON LINE**  
www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

**Condominio, le conseguenze della sentenza della Cassazione sulla parziarietà delle obbligazioni**

La Cassazione a sezioni unite, com'è noto e come già riferito su queste colonne, ha stabilito (sentenza 8.4.'08, n. 9148) che le obbligazioni assunte dall'amministratore condominiale in rappresentanza e nell'interesse dei condomini, non vincolano in solido i condomini.

Le conseguenze (dettagliatamente illustrate da Valentina Tripaldi in una esauriente nota pubblicata dal *Foro italiano*, n. 11/'08) sono che, in sede di stipulazione del contratto, i terzi saranno indotti:

- a richiedere una fideiussione ai condomini, che si traduce in un costo economico notevole perché espone il garante al rischio dell'incapienza dei singoli, non esattamente preventivabile al momento della prestazione della garanzia;
- a stipulare una polizza di assicurazione, a copertura del rischio a carico, il cui costo comunque è destinato ad incidere sul debito del condominio;
- a subordinare la conclusione del contratto, o comunque l'adempimento dell'obbligazione, al pagamento anticipato, o quanto meno ad un preventivo deposito cautelativo in banca dell'intera somma dovuta. L'amministratore dovrebbe provvedere ad una tempestiva riscossione dei contributi dei condomini, di modo che sussista la preventiva provvista per l'assunzione dell'obbligazione condominiale e per l'erogazione delle spese. Ciò può comportare un notevole ritardo nell'esecuzione delle decisioni assembleari.

È ragionevole prevedere altresì - scrive sempre la Tripaldi - che, in questo sistema, si riduca il numero delle imprese disposte ad assumere incarichi a favore dei condomini.

Continua la stessa: "Nella motivazione delle sezioni unite, l'affermazione della natura divisibile dell'obbligo nei confronti dei terzi risponderebbe «ad esigenze di giustizia sostanziale, emergenti dalla realtà economica e sociale del condominio degli edifici». Avvantaggerebbe i condomini adempienti che non sarebbero costretti ad anticipare somme, a volte assai rilevanti, per effetto della scelta inattesa e unilaterale del creditore. Le osservazioni svolte - conclude la Tripaldi - mettono in luce che l'esclusione della solidarietà dell'obbligo dei condomini, non solo pregiudica il creditore, ma comporta altresì conseguenze sfavorevoli sulla gestione condominiale e, quindi, sugli stessi condomini".

**Accordo con il Gruppo Italiano Telesicurezza (Git)**

La Confedilizia ha sottoscritto una convenzione con il Git (Gruppo Italiano Telesicurezza) al fine di diffondere la cultura della sicurezza negli appartamenti, nelle case unifamiliari, nei condomini, negli edifici e nella proprietà privata in genere.

Confedilizia e Git organizzeranno, sul territorio nazionale, incontri rivolti ai proprietari e diretti alla diffusione di una corretta e pratica informazione sulla sicurezza degli immobili. Inoltre, gli iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia, potranno usufruire di una riduzione del prezzo relativo alla consulenza e alla installazione delle apparecchiature di sicurezza nonché di quello concernente le prestazioni professionali accessorie che verranno, eventualmente, prestate e fornite dalle aziende aderenti al Git.

Per maggiori dettagli sui termini dell'accordo, sulle aziende aderenti nelle varie città e sugli sconti praticati, è possibile rivolgersi alle Associazioni territoriali della Confedilizia.

**Piccola proprietà contadina, agevolazioni anche per conferimento anticipato**

Le agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina non decadono nel caso in cui il fondo venga conferito dal contadino in una società agricola in accomandita semplice, costituita dallo stesso coltivatore diretto e dai suoi familiari, prima del decorso dei cinque anni dall'acquisto, situazione che altrimenti farebbe scattare la perdita del beneficio. In questo caso, infatti, non viene meno l'attività agricola, che continua a essere esercitata dal contadino nella nuova veste di socio.

In questi termini l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 455/E dell'1.12.'08.

**Mandrie e proprietà**

Come mai, per fare un esempio, in America del Nord, prima dell'arrivo dei coloni europei, c'erano solo poche vacche, ma vagavano immense mandrie di bisonti, mentre al giorno d'oggi di questi ultimi non c'è quasi più traccia, e il numero delle vacche è elevatissimo? La spiegazione è semplice: i bisonti erano di proprietà del governo e sono stati sterminati; al contrario, le vacche, in proprietà di *rancheros* e *cowboys*, si sono moltiplicate in maniera straordinaria.

Novello Papafava



**CONFEDILIZIA**  
l'organizzazione storica della proprietà immobiliare

**dal 1883, a difesa del proprietario di casa**

I proprietari di casa possono avere le informazioni d'interesse rivolgendosi alle oltre 200 sedi territoriali, presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri. Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia locatizia e per la stipula e gestione dei contratti di locazione sia liberi che con agevolazioni fiscali nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti ecc.) e ogni utile servizio (assistenza fiscale Caf, registrazione telematica contratti ecc.). Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia nonché utilizzare il Servizio assistenza amministratori. Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono ricorrere al Servizio conciliazione controversie condominiali e al Servizio conciliazione controversie proprietario/inquilino nonché fruire gratuitamente del Servizio di visite catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio Garanzia Affitto. Attraverso una convenzione con R.E. Factor, la Confedilizia assicura agli iscritti un Servizio per la cessione dei crediti derivanti da contratti di locazione.

Per informazioni sulle strutture locali della Confedilizia  
Tel. 06/6792532 (r.a.)

*Presidenza e Segreteria generale*  
Via Borgognona, 47 - (3° piano) - 00187 Roma  
Tel. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

*Uffici operativi*  
Via Borgognona, 47 - (2° piano) - 00187 Roma  
Tel. 06.69942495 (r.a.) - fax 06.6796051

*Uffici amministrativi*  
Via della Vite, 52 - 00187 Roma  
Tel. 06.6798742 (r.a.) - fax 06.69797107

*Uffici Organizzazioni collegate*  
Via Emanuele Gianturco, 5 - 00196 Roma  
Tel. 06.52650952 (r.a.) - fax 06.52652675

*Uffici Enti bilaterali*  
Corso Trieste, 10 - 00198 Roma  
Tel. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
[www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

**BOLOGNA**

## La sicurezza di Cofferati con targhetta condominiale

■ **Bologna.** Ha il sapore della tassa occulta il nuovo balzello caduto sulla groppa dei bolognesi. Nel Comune guidato da Sergio Cofferati è stato imposto di montare in tutti i condomini, a spese dei proprietari, delle targhe identificative che indichino il nome dell'amministratore del palazzo, l'indirizzo del suo studio, il numero di telefono ed il logo del Comune di Bologna.



**Dovranno essere in plexiglass** o "materiale simile e possibilmente fosforescente" (costo 36 euro) oppure in ottone per i palazzi di pregio del centro storico (49,80 euro). Naturalmente, a ogni cambio di amministratore le targhetta andranno rinnovate. A chi non ha ancora...

da *Il Riformista* 9.12.'08

### ATTIVITÀ ORDINARIE E STRAORDINARIE

Sul sito di Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) potete trovare il "Mansionario dell'amministratore condominiale". Nel documento vengono indicati il contenuto e i limiti delle prestazioni dell'amministratore di condominio. Obiettivo: massima trasparenza nei rapporti fra condòmini proprietari di casa e amministratori. Il mansionario elenca dettagliatamente le prestazioni ordinarie e le prestazioni straordinarie. Nella prima categoria rientrano sostanzialmente le attività ricomprese nel mandato conferito all'amministratore, necessarie alla normale amministrazione del condominio e incluse nel compenso concordato. Nella seconda categoria sono comprese le prestazioni ulteriori, rispetto a quelle ordinarie. Per queste ultime, il documento predisposto prevede che il compenso per l'amministratore venga determinato dall'assemblea condominiale; e in quella occasione, l'amministratore formalizzerà la propria accettazione del compenso. Il mansionario di Confedilizia, inoltre, può essere utilizzato attraverso un richiamo da inserirsi nella delibera di nomina dell'amministratore condominiale, o di rinnovo dello stesso nella carica.

da *Il Messaggero* 29.11.'08

### Rapporto numero iscritti al Registro nazionale amministratori Confedilizia e popolazione provincia

Ordine decrescente

N. posiz.	Provincia
1	Piacenza
2	Sassari
3	Genova
4	Grosseto
5	Oristano
6	Belluno
7	Milano
8	La Spezia
9	Gorizia
10	Enna

### Le 10 province con il maggior numero di iscritti al Registro nazionale amministratori Confedilizia

Ordine decrescente

N. posiz.	Provincia
1	Milano
2	Genova
3	Piacenza
4	Sassari
5	Brescia
6	Torino
7	Firenze
8	Bergamo
9	Napoli
10	Grosseto

### CONDOMINIO

#### Se cambia l'amministratore in corso di causa...

Qualora il condominio si sia costituito in giudizio in virtù di mandato conferito anche per il giudizio di appello, il mutamento in corso di causa della persona dell'amministratore che aveva rilasciato la procura alle liti non incide sul rapporto processuale, riferibile, sia dal lato passivo che da quello attivo, al condominio stesso, quale ente di gestione operante in rappresentanza e nell'interesse dei condòmini. *Cass. 16 ottobre 2008 n. 25251 - Pres. Vittoria; Rel. D'Amico.*

### FINTI POVERI: GIRO DI VITE DELL'ALER

## Abita in un alloggio popolare ma sul conto ha 500mila euro

Gianni Zomer

L'anziano si giustifica:

● Tempi duri per i «furbetti» che

«Quasi soldi

da *il Giornale* dicembre '08

## Approvata definitivamente la Finanziaria 2009

E' diventata legge la Finanziaria 2009 (cfr. Cn ott. '08).

Come noto, quest'anno la legge finanziaria era composta di un numero considerevolmente inferiore di disposizioni rispetto agli anni precedenti. Di seguito si segnalano le novità di interesse per la proprietà immobiliare.

### Piccola proprietà contadina

#### Art. 2, c. 8

Vengono prorogate al 31.12.'09 le agevolazioni tributarie previste per l'acquisto di terreni finalizzati alla formazione e all'arrotondamento della piccola proprietà contadina. I benefici consistono nell'applicazione delle imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa di 168 euro. Resta dovuta nella misura ordinaria (1%) l'imposta catastale.

### Agevolazioni per il riscaldamento

#### Art. 2, cc. 12-15

Vengono previste a regime e incrementate le agevolazioni fiscali relative all'impiego di gasolio e del Gpl in zone montane e in altri specifici territori nazionali (Sardegna e altre isole minori) nonché il credito di imposta per le reti di teleriscaldamento alimentate con biomassa o con energia geotermica.

Vengono inoltre prorogate per il 2009 le disposizioni in materia di accisa concernenti le agevolazioni sul gasolio e sul Gpl impiegati nelle frazioni parzialmente non metanizzate dei Comuni ricadenti nella zona climatica E.

### Detrazioni Irpef per le ristrutturazioni fino al 2011

#### Art. 2, c. 15

Viene prorogata per l'anno 2011, nella misura del 36% delle spese sostenute e nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare, la detrazione Irpef in materia di recupero del patrimonio edilizio (che la Finanziaria 2008 aveva previsto fino al 2010). L'agevolazione spetta a condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura e riguarda:

- interventi di manutenzione ordinaria eseguiti sulle parti comuni di fabbricati residenziali;
- interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali e sulle singole abitazioni, di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e relative pertinenze;
- costi di costruzione (come da dichiarazione rilasciata dal costruttore) di box o posti auto

pertinenziali, anche a proprietà comune;

- interventi per la messa a norma degli edifici, per la eliminazione delle barriere architettoniche, per la prevenzione di atti illeciti da parte di terzi, per la cablatura degli edifici, per il contenimento dell'inquinamento acustico degli edifici, per il conseguimento di risparmi energetici, per l'adozione di misure antisismiche, per la prevenzione di infortuni domestici e per la bonifica dell'amianto;

- interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti tra l'1.1.'08 e il 31.12.'11 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedono alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30.6.'12.

### Iva ridotta per le ristrutturazioni fino al 2011

#### Art. 2, c. 15

Viene prorogata per l'anno 2011 la possibilità (che la Finanziaria 2008 aveva previsto fino al 2010) di usufruire dell'aliquota Iva agevolata del

10% per le prestazioni che hanno per oggetto gli interventi di recupero edilizio per manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

Sui beni cosiddetti "significativi" (indicati dal d.m. 29.12.'99), l'aliquota agevolata si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni.

L'Iva agevolata non si applica: alle cessioni di beni, sia nei confronti del prestatore d'opera che del committente; alle cessioni di beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori; alle prestazioni di natura professionale (progettazione, consulenza ecc.); alle prestazioni di servizi resi in subappalto alla ditta che segue i lavori.

Per questa agevolazione non viene posta la condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura.

## Meno banca Più servizio di base

Se le poste si concentreranno sul fine istituzionale di «servizio pubblico per la spedizione e recapito della corrispondenza» ne sarebbero avvantaggiati milioni di utenti. La trasformazione delle poste in una banca può essere anche una buona idea, ma questo non deve compromettere il servizio di base. Le giacenze di lettere e pacchi, nei magazzini delle Poste, dicono invece il contrario.

**Fabio Liguori**  
(e-mail)

da *Il Tempo* 9.12.'08

IL BUON GIORNO  
SI VEDE DAL MATTONE

### IL PUNTO

## Imputazione dei contributi condominiali in caso di trasferimento della proprietà

L'imputazione, al vecchio o al nuovo proprietario, dei contributi condominiali pendenti è questione assai controversa in giurisprudenza. Se, infatti, nei rapporti tra condominio e acquirente di un'unità immobiliare opera la regola di cui all'art. 65, secondo comma, disp. att. c.c. secondo cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente" (e l'anno è da intendersi come "anno di gestione", non come "anno solare"), nei rapporti interni tra acquirente e venditore possono verificarsi ipotesi di dubbia interpretazione. Il problema non è di poco conto: si pensi, ad esempio, alle ingenti spese necessarie per il restauro della facciata condominiale, spese che vengono deliberate in un dato momento ma la cui pratica attuazione viene differita nel tempo, quando l'immobile è magari già stato venduto, oppure a contributi maturati allorché il condomino alienante era ancora proprietario dell'unità immobiliare, ma che vengono approvati con delibera successiva all'alienazione.

Secondo una parte della giurisprudenza l'obbligo dei condòmini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge nel momento in cui tali spese vengano effettivamente eseguite e non quando esse vengano semplicemente approvate, "atteso il carattere meramente dichiarativo di tali delibere", con la conseguenza che, in caso di compravendita, tenuto alla spesa è colui che è condomino al momento in cui si concretizza l'obbligo di corrispondere. In tal senso si è espressa, da ultimo, la Cassazione con sentenza n. 25345 del 9.9.'08.

Secondo altra parte della giurisprudenza, invece, l'obbligo dei condòmini di contribuire al pagamento degli oneri condominiali sorge per effetto della delibera assembleare che li approva, di tal che, nell'ipotesi di vendita di una unità immobiliare sita in un condominio, tenuto alla contribuzione è colui che riveste la qualifica di proprietario allorché la spesa venga deliberata. In questi termini si è espressa la Cassazione, non solo in passato (sent. n. 9566 del 26.10.'96 e sent. n. 10370 del 17.7.'02), ma anche di recente, con la sentenza n. 22034 del 2.9.'08 (che precede, quindi, di appena qualche giorno la citata pronuncia, di segno opposto, n. 25345). Le sentenze da ultimo richiamate si basano tutte sullo stesso ragionamento: le spese devono rimanere a carico di chi abbia concorso con il proprio voto ad approvarle.

Insomma, la questione dell'individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di contribuzione alle spese condominiali (e, quindi, del soggetto tenuto - condomino alienante o acquirente - nell'ipotesi di compravendita) è lungi dal trovare una soluzione definitiva. E in tal senso sembra auspicabile un intervento delle Sezioni Unite, che possa portare la necessaria chiarezza in una materia di notevole rilevanza anche sotto il profilo economico. Nel frattempo, va evidenziata l'importanza che le parti, in occasione della vendita di un immobile, regolamentino con clausole chiare ed esaustive le eventuali pendenze condominiali, onde evitare di incorrere in possibili controversie che, data la mancanza - come abbiamo visto - di un indirizzo giurisprudenziale univoco in materia, si prospetterebbero dall'esito assai incerto.

## CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

*Indirizzi, telefoni e responsabili  
delle sedi territoriali Confedilizia*

Notizie utili per il proprietario di casa

*Tabelle per paghe e contributi  
colf e portieri*

Rassegna tematica di giurisprudenza  
locatizia e condominiale

*Aggiornamento continuo  
sulle decisioni rilevanti  
dei Tribunali*

**Riscaldamento:  
gli orari di accensione  
Comune per Comune**

*Certificazione qualità immobili*

**Aste giudiziarie**

**SU INTERNET  
www.confedilizia.it**

### Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

La riproduzione, anche parziale, di articoli di *Confedilizia notizie* è consentita purché venga citata la fonte.

La fotocopiatura anche di semplici parti di questo notiziario è riservata ai suoi destinatari, con obbligo – peraltro – di indicazione della fonte sulla fotocopia.

### Attenzione

Il nostro notiziario viene sempre postalizzato in tempo utile perché sia recapitato entro il mese di riferimento.

Chi lo ricevesse nel mese successivo, è invitato a segnalare la cosa alla Direzione provinciale delle Poste e all'Ufficio amministrazione della Confedilizia centrale, indicando la data esatta in cui il notiziario è stato recapitato.

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

### La Confedilizia rivendica per il condominio la capacità giuridica

*Costi più chiari  
Amministratori più autorevoli  
Condominio più forte  
nei confronti delle aziende  
fornitrici di servizi*

## Nuovo blocco sfratti, peggiore del passato

di Corrado Sforza Fogliani\*

Il Ministero delle infrastrutture ha accertato nel 2007 l'esistenza di 2889 sfratti bloccati in tutta Italia, concentrati per la gran parte in non più di 10 Comuni. Il Senato – avendo la maggioranza subito, come già alla Camera, la volontà e le proposte della Sinistra – ha però rinnovato il blocco (in perfetta continuità con un passato che si pensava superato) per 849 Comuni: in pratica, un Comune bloccato per ogni tre sfratti in essere! Anche questi soli dati la dicono lunga sulla demagogia plateale che caratterizza il provvedimento di blocco, unitamente al disprezzo più palese di ogni diritto proprietario e, soprattutto, unitamente alla totale mancanza di volontà di risolvere i problemi esistenti con l'unico strumento possibile e cioè con quel rilancio dell'affitto che anche di recente l'Agenzia del territorio ha chiesto. Ma non è ancora neanche tutto. Il nuovo provvedimento di blocco è addirittura peggiore di quello varato dal Governo Prodi l'anno scorso: le agevolazioni fiscali per i proprietari sono infatti state limitate (contrariamente al passato provvedimento, che le prevedeva per tutti i Comuni interessati al blocco) ai soli Comuni di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste, nonché ai Comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti. Al peggio, in sostanza, non c'è mai fine. E alla violazione delle reiterate sentenze della Corte Costituzionale, altrettanto. La classe politica, quando c'è di mezzo la proprietà, non perde occasione per caratterizzarsi, sia pure in forma bipartisan, in modo sempre peggiore e totalmente avulso dalla considerazione della realtà, che ci si guarda bene dall'approfondire, accontentandosi di conoscerla alla bella e meglio. La realtà dice, infatti, questo. Che, negli ultimi tempi, il blocco sfratti non c'è stato in Italia anche per mesi e mesi. E non è successo niente perché la gente – se politici e sindacati inquilini non ci mettono le mani, e non esasperano le cose tanto per rivendicare un ruolo – si aggiusta col buon senso: una volta attende il proprietario (a Milano – anche se, naturalmente, non ha fatto notizia – un proprietario ha tempo fa dormito in macchina per un anno) e un'altra volta

si dà una regolata l'inquilino. Che – se non aspetta la manna dal cielo, come alcuni sono stati dai Comuni abituati a fare – prima o poi trova casa persino nelle grandi metropoli (ai canoni, naturalmente, determinati dalla gravosa fiscalità immobiliare), per non parlare dei piccoli centri (ove in particolare modo lo sfratto non è mai stato così alto come oggi).

Nonostante questo (nonostante la delusione subita – nel periodo di non blocco – dai catastofisti in servizio permanente effettivo, che sul problema ci marciano e vogliono continuare a marciarci), il Parlamento – secondo un'ormai scontata liturgia – ha, come si diceva, varato un nuovo blocco, e di una portata di enorme gravità.

Lo sconforto è grande, specie davanti alle speranze – dobbiamo oggi dire del tutto infondate – che un Governo che si era presentato come “liberalizzatore” aveva creato anche in questo campo. Invece, siamo tornati allo stantio rituale di sempre: alla resa della politica, alla compiacenza demagogica (in funzione clientelare), alla sfiducia nel mercato.

Certo che, come scriveva Einaudi, “non si è mai vista alcuna normalità tornare da sola”. E se i medici al capezzale sono politici e costruttori (che hanno interesse a costruire, e basta), sono sindacati del settore (che sull'“emergenza” ci campano), sono demagoghi di varia natura (idem come sopra), il problema non si risolverà mai e lo Stato continuerà a gettare via risorse.

Se ci sono dei problemi locativi – questa è la verità – bisogna partire dalla considerazione che se nessuno oggi compera un appartamento (come si faceva anni fa) per locarlo, una ragione ci sarà pure. Ed è che, a locare, nessuno avanza più un euro: il 50/60 per cento del

canone se ne va subito in imposizione erariale e locale e il resto in manutenzioni, amministrazione, contribuzioni ai Consorzi di bonifica, senza contare gli imprevisi (morosità e ripristino dell'immobile, visto – anche – come sempre più spesso le unità locate vengono lasciate dagli inquilini).

La realtà è che, oggi, il contratto non è più fra proprietario e inquilino: ci sono altri contraenti, sempre più voraci, che sono lo Stato ed i Comuni, con le loro imposte. E per rilanciare la locazione (ormai ridotta al luccino: 18,8%) e non scaricare l'intero problema sugli enti pubblici, è proprio su questo versante che occorre incidere: in senso, però, liberale (e non demagogico, come si è ancora fatto).

Confedilizia continuerà la propria battaglia perché il buon-senso (e la verità) prevalgano. Anche da sola, e non sperando certo nella solidarietà di chi non ha trovato di meglio che portare certo immobiliare sotto alle protettive caratterizzate da interessi confliggenti o, al meglio, da disinteresse completo per il particolare problema. Certo è che il nuovo provvedimento di blocco – dove gli ultranzisti, per non dire gli estremisti, hanno chiaramente, e nettamente, prevalso – non promette niente di buono e va, anzi, nel senso esattamente opposto a quello che si imponeva. I suoi effetti, è facile prevederli, saranno devastanti. Ora – anche questo è facile prevederlo – la battaglia (con una maggioranza così allegramente cedevole) si sposterà sugli sfratti per morosità, la prossima richiesta sarà – c'è da giurarla – questa. La maggioranza s'è creata da sola il problema, e fra 6 mesi (quando saremo daccapo) dovrà con esso vedersela. *Quos vult perdere ...*

\*presidente Confedilizia

### LOCAZIONE

#### Niente richiesta unica per l'Istat

Poiché la richiesta di aggiornamento del canone, da effettuarsi anno per anno, si configura come un onere del locatore, al cui adempimento è legato il suo diritto a ottenere tale adeguamento con riferimento al solo anno cui essa è riferibile in base alla legge e cioè quello precedente, ne consegue che una clausola che mira a esonerarlo da detto onere, facendo conseguire al locatore con un'unica richiesta il diritto a conseguire tutti gli aggiornamenti Istat maturati nel corso del rapporto, si configura come clausola nulla ai sensi dell'articolo 79 della legge 392/1978, in quanto diretta ad attribuirgli un vantaggio in contrasto con le previsioni della medesima legge.

Cass. 7 ottobre 2008 n. 24753 – Pres. Mazza; Rel. Bisogni.

## Blocco "sfratti" ottobre 2008, tabella sinottica

Numero del blocco	E' il 25° a far tempo solo dal 1978 (legge equo canone)
Tipologia sfratti	Solo quelli per finita locazione riguardanti immobili abitativi
Durata	Dal 20.10.2008 al 30.6.2009
Inquilini	Inquilini con "reddito annuo lordo complessivo familiare" inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare - persone ultrasessantacinquenni - malati terminali - portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento e che non siano "in possesso" di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. Alle stesse condizioni di reddito e di non possidenza, la sospensione si applica per nuclei familiari con figli fiscalmente a carico.
Comuni	1) Comuni capoluogo di provincia 2) Comuni, confinanti con i capoluoghi di provincia, con popolazione superiore a 10.000 abitanti 3) Comuni ad alta tensione abitativa (Delibera Cipe n. 87/05) Gli elenchi dei Comuni di cui ai numeri 1, 2 e 3 sono presenti sul sito <a href="http://www.confedilizia.it">www.confedilizia.it</a>
Documentazione	La sospensione dell'esecuzione scatta in concreto a seguito della presentazione "alla cancelleria del Giudice procedente" o all'Ufficio giudiziario procedente dell'autocertificazione redatta con le modalità di cui agli artt. 21 e 38 del d.p.r. n. 445/2000 attestante la sussistenza dei singoli requisiti richiesti e sufficienti.
Contestazione	Il proprietario può contestare la sussistenza in capo al conduttore dei requisiti richiesti per la sospensione dell'esecuzione tramite ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto, avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale.
Canone	Il conduttore, per tutto il periodo della sospensione, deve corrispondere al locatore - oltre all'Istat e agli oneri accessori - un canone aumentato del 20% (che non esime lo stesso dal risarcimento dell'eventuale maggior danno) e decade dalla sospensione in caso di morosità, salvo sanatoria avanti il Giudice.
Proprietari	Il proprietario può evitare la sospensione dimostrando - sempre tramite specifico ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale - di trovarsi nelle stesse condizioni richieste all'inquilino per ottenere la sospensione o nelle condizioni di "necessità sopravvenuta dell'abitazione".
Benefici fiscali	Nel periodo di sospensione i canoni percepiti dai proprietari interessati non sono imponibili ai fini delle imposte dirette, limitatamente ai Comuni di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste, nonché ai Comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti.

Fonte: Confedilizia

## Impianti fotovoltaici ancora agevolati

Desideriamo portare l'attenzione sul tema degli impianti fotovoltaici nel contesto più generale delle fonti energetiche rinnovabili e della riqualificazione energetica. Gli impianti fotovoltaici permettono la produzione di energia elettrica per il consumo domestico e aziendale e per la cessione in rete utilizzando la radiazione solare come fonte energetica. Esiste una normativa specifica che agevola la realizzazione degli impianti fotovoltaici nota come «Conto energia» (D.M. 5 agosto 2005 e D.M. 19 febbraio 2007), la quale è completamente distinta dalla normativa sul bonus fiscale del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica, attualmente sotto i riflettori per i recenti provvedimenti governativi in materia.

Purtroppo ci è occorso in questi giorni di notare che i messaggi provenienti dai media spesso confondono le due normative inserendo erroneamente gli impianti fotovoltaici fra quelli colpiti dai recenti provvedimenti governativi. Si può facilmente immaginare il danno che le aziende operanti nel settore fotovoltaico in Italia subiscono da queste errate comunicazioni al pubblico.

**ANTONIO PREVIGNANO**

RESPONSABILE COMMERCIALE

ELEMENTI SRL IMPIANTI FOTOVOLTAICI

IVREA (TO)

da *La Stampa* 15.12.'08

## Comunità condominiali

Oggi, negli Stati Uniti, stanno diffondendosi a macchia d'olio cittadine, villaggi e quartieri interamente privati. Il fenomeno delle "comunità condominiali" è in piena espansione in tutta l'America. Esasperati da una cattiva qualità e dal costo dei servizi forniti dalle amministrazioni pubbliche, i residenti di interi quartieri (come il distretto di New York collocato tra la 38ª e la 48ª strada, e tra la 2ª e la 3ª avenue) o cittadine (come quelle di Walt Disney a Orlando, di Arden nel Delaware, di Reston e di Alexandria in Virginia) hanno iniziato a fissarsi da soli regole di convivenza e a procurarsi autonomamente servizi come la sicurezza, la pulizia delle strade, il rifornimento idrico, le scuole e la cura del verde.

*Novello Papafava*

## Riunione dell'Osservatorio Bankimprese

Presso la sede dell'Abi (Associazione bancaria italiana) - con la partecipazione, per la Confedilizia, dell'avv. Gagliani Caputo della Sede centrale - si è svolta una riunione delle Associazioni di categoria aderenti all'Osservatorio permanente sui rapporti fra banche e imprese (Bankimprese).

L'Osservatorio - del quale, oltre alla Confedilizia, fanno parte le più importanti organizzazioni del mondo produttivo (Abi, Confindustria, Asso Confidi Italia, Casartigiani, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Confcooperative, Confederazione Italiana Agricoltori, Confesercenti e Legacoop) - ha l'obiettivo di migliorare il dialogo tra il mondo del credito e quello delle imprese, attraverso ricerche, studi e analisi finalizzati ad approfondire, anche su base geografica e settoriale, le problematiche legate sia alla domanda che all'offerta di credito.

Nel corso della riunione, il dott. Gianfranco Torriero (Abi), coordinatore dei lavori, ha sottolineato l'importanza strategica, ancor più in questa difficile situazione congiunturale del nostro Paese, dell'Osservatorio, che si pone quale unico punto di riferimento per le imprese bancarie e le imprese degli altri settori produttivi.

La prossima riunione si terrà nella seconda metà di gennaio per la predisposizione del report trimestrale dell'Osservatorio.

### Rispetto della natura

Nelle società preindustriali, l'atteggiamento dell'uomo nei confronti della natura non era comunemente di *otium* e di serenità, ma spesso di terrore e diffidenza. Essa era vista come un dominio di forze oscure, incontrollabili, ostili. Prima che fossero inventati i radar, la radio, e si fosse sviluppata la tecnica delle previsioni meteorologiche, il mare era considerato un luogo infido e mortale. Il piacere del nuoto si è diffuso insieme alla civiltà industriale. L'alpinismo si è diffuso tra i ceti aristocratici solo a fine Settecento. Mentre i boschi e le foreste un tempo erano visti come ricettacoli di belve e di banditi. Anche gli animali, nelle società preindustriali, erano presi in considerazione quasi unicamente per la loro immediata utilità economica, mentre maltrattamenti e sevizie su cani, gatti, polli, agnelli, maiali, cavalli e asini venivano inflitti con disinvoltura. Fu in concomitanza con la rivoluzione industriale e con il conseguente abbandono del ricorso agli animali nei processi produttivi che il rispetto e l'amore per essi iniziarono a diffondersi.

Novello Papafava

### AMMINISTRATORE PREPARATO CONDOMINO ALLEATO

### Medicina socializzata

La nettezza urbana è condotta secondo gli stessi metodi della *medicina socializzata*. Anche in questo caso i servizi sono forniti "gratis", offerti dai nostri doliari o euro di tasse. Tali sistemi presentano lo svantaggio di indurre gli sprechi. Questo lo si può vedere dal fatto che la medicina socializzata è il "sogno dell'ipocondriaco" divenuto realtà. Se noi, ad esempio, attuassimo un programma di latte socializzato, come facciamo per i rifiuti e per l'assistenza medica, i bambini probabilmente farebbero battaglie con le "pistole a latte", altri laverebbero le loro automobili con il latte o ci farebbero il bagno.

Novello Papafava

## TABELLA SULLA PARTECIPAZIONE ALLE SPESE CONDOMINIALI DEI CONDOMINI PROPRIETARI DI POSTI AUTO SITI IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE

VOCI	PARTECIPAZIONE ALLA SPESA (salvo che un regolamento condominiale di origine contrattuale non disponga diversamente ovvero che un diverso criterio di riparto sia stato accettato inequivocabilmente dalla totalità dei condomini per effetto di espressa pattuizione o di comportamento concludente)
Opere interne di ristrutturazione, di manutenzione straordinaria e di manutenzione ordinaria dell'autorimessa	Alla spesa partecipano solo i condomini proprietari dei posti auto siti nell'autorimessa, secondo i rispettivi millesimi di proprietà
Rifacimento della terrazza di uso esclusivo di un singolo condomino soprastante l'autorimessa (es.: terrazza a livello)	La spesa è: per 1/3 a carico del condomino proprietario della terrazza; per 2/3 a carico dei condomini proprietari dei posti auto siti nell'autorimessa, secondo i rispettivi millesimi di proprietà
Rifacimento dello spazio comune soprastante l'autorimessa (es.: cortile)	La spesa è: per metà a carico di tutti i condomini; per metà a carico dei soli condomini proprietari dei posti auto siti nell'autorimessa, secondo i rispettivi millesimi di proprietà
Rifacimento del tetto dell'edificio che funge da copertura anche per l'autorimessa	Partecipano alla spesa tutti i condomini secondo i rispettivi millesimi di proprietà
Rifacimento del tetto dell'edificio nel caso in cui l'autorimessa costituisca un corpo di fabbrica a sé stante	I condomini proprietari dei posti auto siti nell'autorimessa non partecipano alla spesa
Ristrutturazione, manutenzione straordinaria e manutenzione ordinaria della facciata dell'edificio nel caso in cui l'autorimessa sia parte integrante dello stesso	Partecipano alla spesa tutti i condomini secondo i rispettivi millesimi di proprietà
Ristrutturazione, manutenzione straordinaria e manutenzione ordinaria della facciata dell'edificio nel caso in cui l'autorimessa costituisca un corpo di fabbrica a sé stante	I condomini proprietari dei posti auto siti nell'autorimessa non partecipano alla spesa
Spese per la manutenzione e la ricostruzione dell'ascensore e delle scale nel caso in cui l'autorimessa sia parte integrante dell'edificio	I condomini proprietari dei posti auto siti nell'autorimessa partecipano alla spesa: per metà secondo i millesimi di proprietà; per metà in ragione del piano
Spese per la manutenzione e la ricostruzione dell'ascensore e delle scale nel caso in cui l'autorimessa costituisca un corpo di fabbrica a sé stante	I condomini proprietari dei posti auto siti nell'autorimessa non partecipano alla spesa
Spese per i servizi di cui l'autorimessa non usufruisce (es.: riscaldamento, antenna centralizzata, pulizia delle scale che non sono poste al servizio dell'autorimessa ecc.)	I condomini proprietari dei posti auto siti nell'autorimessa non partecipano alla spesa

La presente tabella è stata redatta secondo i criteri di legge e le prevalenti interpretazioni dottrinali e giurisprudenziali.

Fonte: CONFEDILIZIA

La ricetta del direttore dell'Agenzia del territorio per portare il settore fuori dalla crisi

# Immobiliare, agire su mutui e affitti

Alemanno, compravendite in calo del 14% ma i prezzi tengono

DI ANGELICA RATTI

**A**gire sul mercato delle locazioni e incentivare i mutui. È la ricetta del territorio per uscire dalla crisi. Lo studio rileva inoltre che i tassi medi iniziali dei mutui ipotecari su base annua e dell'1,4% rispetto al semestre precedente. Cresce il 2004 il 2005. Consulenza, l'Indi, Istat

## A proposito di federalismo

*La stantia storiella del tributo immobiliare locale*

di Corrado Sforza Fogliani\*

Sul federalismo, la Confedilizia ha già preso una posizione netta e chiara.

Il punto di partenza è questo: che il federalismo è un vero federalismo se ed in quanto sia (come in Svizzera) competitivo. Sul piano fiscale, anzitutto. In sostanza, il cittadino vota trasferendosi ad abitare ove ottiene migliori servizi a minori costi. E la competizione territoriale richiede che il confronto sui migliori servizi prestati, a minori costi, per i contribuenti, si basi su una ineludibile esigenza: che in tutt'Italia unico sia il metodo di valutazione dei servizi resi. Senza questo unico metodo non vi sarebbe possibilità di confronto, non vi sarebbe concorrenza, non vi sarebbe quindi federalismo.

Solo il federalismo competitivo porta ad una diminuzione delle imposte. E sotto questo profilo, desta preoccupazione il fatto che Regioni ed Autonomie locali mirino oggi, in buona sostanza, a farsi riconfermare i livelli di entrata (e conseguentemente di spesa) già in essere. Con una sostanziale riconferma, quindi, del criterio della spesa storica, pur formalmente ripudiato.

Invero, è ferma convinzione della Confedilizia che gli sprechi si possano ridurre procedendo anzitutto ad un taglio (netto e pregiudiziale, sia pure graduale negli anni) dei tributi: solo - come si dice negli Stati Uniti - "affamando la bestia" (della spesa pubblica) si porranno gli Enti locali nella condizione obbligata di ridurre gli sprechi, la cui voragine è proprio rappresentata dalla spesa locale (che non ha in Italia alcun controllo - nè di merito nè di legittimità - come in nessun'altra parte d'Europa avviene).

In particolare - e con riferimento al disegno di legge governativo in argomento (n. 1117/08) - la Confedilizia è favorevole alla reintroduzione del criterio delle spese obbligatorie e delle spese facoltative (che caratterizzavano una volta i bilanci degli enti locali). Apprezza quindi quanto l'anzidetto disegno di legge prevede in materia di classificazione delle spese, pur non rappresentando quest'ultima - come prevista - piena attuazione dell'anzidetto criterio. Nello stesso tempo, l'organizzazione esprime preoccupazione per la previsione di un considerevole numero di autorizzazioni all'istituzione di *tributi propri* da parte degli Enti locali, accompagnata da disposizioni derogatorie in materia di aliquote altrettanto preoccupanti.

Al proposito, la Confedilizia - avanti la stantia storiella del tri-

buto immobiliare locale - esprime l'avviso che il dibattito sul federalismo vada affrontato, per fare opera costruttiva, in termini concreti, e di estrema chiarezza. Non giova al dibattito l'indiscriminata (e indimostrata) affermazione ricorrente che la tassazione sugli immobili costituisce la base della finanza locale in tutti gli Stati, senza l'ulteriore necessaria previsione del tipo di tassazione al quale ci si riferisce o che si propone. Il tributo locale, ove è stato istituito, è infatti estremamente variegato: è in alcuni Paesi correlato ai servizi ed al loro livello, colpisce in altri - come in Francia - non il valore degli immobili (come fa l'Ici, per gli immobili - anche prima casa - per i quali sopravvive) ma solo il loro valore locativo, è collegato in altri ancora - per esempio in alcuni distretti degli Stati Uniti - al finanziamento di specifiche istituzioni, come quelle scolastiche.

Ove collegato agli immobili, il tributo è - e non può che essere - a carico degli utilizzatori (proprio anche perchè questi posso-

no spostarsi, e dare concreta attuazione al principio di concorrenza) ed è fondato su una precisa correlazione ai servizi basata sul metro del *beneficio* e su criteri impositivi uniformi, che rendano possibile il paragone sulla qualità e sui costi dei servizi in un territorio e nell'altro e quindi la competizione territoriale. Nel senso di un'unica imposizione sui servizi, e di un'unica modalità di prelievo, andava del resto il disegno di legge Berlusconi-Tremonti 28.12.2001.

La Confedilizia - da ultimo - non considera accettabile che i previsti *tributi di scopo* non debbano essere collegati a precise opere pubbliche, e solo ad opere pubbliche, e che - com'è nel testo presentato al Senato - l'entità del tributo non sia correlata al principio del beneficio recato, che le stesse Autonomie locali avevano già accettato ancora anni fa avanti l'Alta Commissione di studio per la definizione dei meccanismi strutturali del federalismo fiscale.

\*presidente Confedilizia

## SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

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

## Professionisti seri

**SPESSE** si leggono lettere di elogio per medici, veterinari o altro, ma a volte è giusto valorizzare anche professionisti poco considerati che lavorano in altri settori. Ho conosciuto Giorgio Finocchi e Andrea Caloni quando, nell'estate del 2001, nell'edificio in cui abito l'allora amministratore in carica aveva "abbandonato" tutto senza preavviso, lasciandoci nel caos più totale. Una sfiducia nella categoria degli amministratori immobiliari era quello che provai da allora ma poi, con il tempo, grazie a questi due seri professionisti ho cambiato parere.

Alessandro Iacopini - Pisa

da *La Nazione* 6.12.08

## Federalismo per davvero, alcune proposte

- Union square, a New York, è "gestita" - ed è solo un esempio dei tanti analoghi che si potrebbero fare - dagli stessi cittadini che vi abitano: ne curano la manutenzione in cambio di benefici fiscali concordati con l'amministrazione della città. Una possibilità del genere dovrebbe essere introdotta anche da noi.
- Il cittadino deve - almeno in parte - ridiventare (come quando i Parlamenti controllavano la spesa dei sovrani) padrone dell'imposta (ne ha scritto il prof. Luca Antonini su "Amministrazione civile", 2006). Va allargata, per i contribuenti, la possibilità - già esistente - di destinare una quota delle proprie imposte ad enti meritevoli, ma va data, sempre ai contribuenti, anche la possibilità di scegliere tra il finanziamento di un'opera pubblica o di un'altra, e questo attraverso adeguate forme di consultazione popolare, vincolanti per la classe dirigente politica.
- Va seriamente esplorata la possibilità di introdurre nel nostro ordinamento (quantomeno per gli enti locali che volessero aumentare gli attuali livelli di spesa e di fiscalità) il sistema di controllo indiretto di questi ultimi studiato dall'americano Dwight Lee, un economista studioso della teoria delle scelte pubbliche: potestà impositiva condizionata (a) al pareggio del bilancio su base annua e (b) alla devoluzione al governo centrale di una percentuale fissa dell'imposizione tributaria locale.
- Devono essere varati rigorosi (e dettagliati, non per grandi capitoli) criteri di classificazione dell'imposizione fiscale locale, così che si possa stabilire - per ogni ente locale - il preciso giorno di "liberazione fiscale" (il giorno in cui si comincia a lavorare per sé, quindi, e non più per il Fisco), come è possibile fare negli Stati Uniti per i singoli Stati.
- Il controllo elettorale sulla spesa, in gran parte - condizionato com'è da diffuse pratiche clientelari, dirette o indirette - non funziona più. Bisogna prenderne formalmente atto e provvedere di conseguenza. La via giusta è quella di stabilire che in caso di modifica delle aliquote di imposta (e, specie per i tributi di scopo, anche nel caso della loro istituzione) sia possibile - come in Svizzera - lanciare un referendum al proposito.

## Aree fabbricabili, decorrenza della tassazione

Poiché il presupposto impositivo dell'imposta comunale sugli immobili è costituito dal possesso di un immobile con base imponibile da rapportare al 1° gennaio dell'anno di riferimento, il carattere annuale del tributo e la sua riferibilità alla situazione del 1° gennaio comportano la non frazionabilità per periodi inferiori all'anno e l'inapplicabilità dell'Ici per periodi antecedenti a tale data; conseguentemente, nel caso di deliberazione comunale, adottata nel mese di aprile, con la quale sono state individuate nuove aree edificabili nel territorio comunale, la data di riferimento per l'applicazione dell'Ici su tali aree è quella del 1° gennaio dell'anno successivo.

Commissione tributaria provinciale di Perugia, sez. n. 1 (Pres. Principato, Rel. Petrioli), 5 dicembre 2008, sentenza n. 211.


**La lente sulla casa**

Corrado Sforza Fogliani\*

**Prelazione dell'inquilino, valutare il contratto e l'aspetto economico**

In tema di locazione di immobili urbani e di diritto di prelazione del conduttore di immobili non adibiti ad abitazione, perché si abbia vendita in blocco, con esclusione di conseguenza del diritto di prelazione del conduttore, la vendita non deve necessariamente riguardare un intero edificio (da cielo a terra) nel quale è compreso quello locato, ma è sufficiente che i vari beni ceduti, tra loro confinanti, costituiscano un unico e siano venduti (o promessi in vendita) non come una pluralità di immobili, casualmente appartenenti a un unico proprietario e ceduti (o cenduti) allo stesso acquirente, ma come un complesso unitario e costituente un quid diverso dalla mera somma delle singole unità immobiliari.

Così ha deciso la Cassazione in una sentenza (n. 23749 del 17 settembre scorso) di estrema importanza perché, al di là degli aspetti meramente materiali dell'immobile venduto, la Suprema corte ha (finalmente) previsto che deve essere considerato anche l'aspetto economico della vendita (e, quindi, considerata ogni convenienza). La Cassazione ha infatti stabilito che l'indagine del giudice del merito non deve essere condotta solo sulla base della situazione oggettiva, di fatto, esistente al momento della vendita (o della denunzia), giacché il giudice del merito non può (e non deve) prescindere da quello che è il tenore del contratto di vendita (o del preliminare), nonché - in considerazione delle circostanze del caso concreto - di altri eventuali contratti che, seppure intervenuti tra soggetti parzialmente diversi, possano dirsi collegati al primo, e sulla base di questi apprezzare se le parti hanno, o meno, considerato la vendita dei vari cespiti come la vendita di un complesso unitario non frazionabile. Al detto fine, deve essere adeguatamente apprezzata, altresì, sia la circostanza che l'alienante riesca a ottenere, vendendo tutti i beni di cui è proprietario nello stesso complesso, un maggior corrispettivo, sia - ancora - l'intenzione dell'acquirente (o del promittente acquirente) di utilizzare tutti i beni acquistati per una utilizzazione che ne imponga l'accorpamento. È salva comunque, la facoltà per il conduttore di dedurre e dimostrare, con ogni mezzo, la natura fittizia dell'operazione.

\*Presidente Confedilizia

da il *Giornale* 13.12.'08
**Politica ecologica**

La politica ecologica adottata fino a oggi nei paesi occidentali è concepita allo stesso modo in cui le economie pianificate tentavano di produrre il pane o gli altri beni di consumo. Un ministero è incaricato di raggiungere un obiettivo; esso sviluppa piani dettagliati, produce direttive, e i cittadini obbediscono. Le regolamentazioni ambientali, infatti, producono un po' di benefici, come le economie socialiste producevano un po' di pane. Tuttavia nessuno dei due sistemi mobilita l'entusiasmo e il genio creativo individuale e nessuno dei due sistemi conduce alla prosperità.

Novello Papafava

**RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)**
**"Non tutti gli inquilini morosi sono dei poveretti"  
Graffitiari, si illude chi vuole controllarli  
I Comuni riducono il prezzo dell'acqua**

La *Stampa* (21/11) pubblica questa lettera ("segue la firma"): "Il Consiglio comunale sospenderà gli sfratti d'inverno! Mia madre malata di Alzheimer contava molto su un affitto mensile di un unico alloggio lasciatole dal marito: premetto che lei ormai è giunta ad uno stadio molto grave della malattia, non è più autosufficiente e per continuare a vivere a casa ha bisogno di 2 badanti. L'alloggio di 100 metri quadrati è stato affittato ad un signore di mezza età che si è profettato molto amico del sindaco Chiamparino, con giovane compagna romana e la figlia di lei di una ventina d'anni: tutte e tre queste persone lavorano, e per ottenere l'alloggio hanno prodotto una buona dichiarazione dei redditi. Dopo

**LE LETTERE DEL MESE**
**WRITERS**
**Pene più severe  
per chi imbratta**

Complice una Sinistra sempre pronta a giustificare gli imbrattatori, in Italia ci si è ormai abituati alla barbarie: non è più possibile imbiancare un muro, inaugurare una stazione, lasciare incustodito un treno che puntualmente, certi di farla franca, entrano in azione i "graffitari". Bisognerebbe vietare la vendita delle bombolette spray e mettere in galera i writers più dannosi.

Stefano Vizioli  
(e-mail)da *Il Tempo* 25.11.'08
**CONDOMINI**
**Si studia una riforma**

SONO UN amministratore da 22 anni. Ho saputo che in Parlamento sta per passare la proposta di un elenco degli amministratori: la proposta è contenuta nella riforma del condominio. La mia impressione è che, se approvato, tale elenco ostacolerebbe il riconoscimento della professione di amministratore condominiale, che invece deve arrivare da un'altra specifica riforma, quella delle attività professionali.

Bernardo Proletti, Roma

da il *Resto del Carlino* 29.11.'08

Dei rimborsi dei crediti fiscali si occupa Maurizio Arrigoni, di Pordenone, sul *Corriere della Sera* (29/11): "In un periodo di particolare crisi di liquidità delle famiglie, sarebbe stato molto gradito ricevere il rimborso dei crediti Irpef che migliaia di contribuenti attendono da anni, senza avere mai la certezza dei tempi di erogazione. I crediti Irpef si accumulano anno dopo anno facendo sì che migliaia di contribuenti si trovino nell'ingrato ruolo di finanziatori dello Stato a tasso praticamente pari a zero, e con l'incertezza assoluta circa i tempi del rimborso".

Ancora in materia di fisco scrive Peraldo Agostini, di Milano, sempre al *Corriere della Sera* (30/11): "La riduzione delle tasse, che sono aumentate di due punti col governo precedente, era uno degli obiettivi di Berlusconi. Più volte anche il governatore Draghi ha ribadito la necessità di diminuire l'imposizione fiscale perché elevata: io direi asfissiante. Per far riprendere i consumi questa è l'unica via: consentire al ceto medio, dipendenti e pensionati, di avere qualche euro di più in tasca da spendere. Non ci vuole molta "fiscalità creativa" per attuare questo: solo rispetto per il cittadino contribuente". Su il *Giornale* (16/12) questa lettera di Antonio De Iorgi di La Spezia: "Diversi anni fa, in Italia pioveva poco, e nei bacini l'acqua scarseggiava; influiva molto lo spreco prodotto dalle reti idriche, ormai ridotte a un colabrodo, all'aumento della popolazione, e anche ai bacini di raccolta acqua non più sufficienti. Da parte dei Comuni e delle società che gestiscono questo bene vitale, è subito partita una campagna pubblicitaria contro gli sprechi e immediatamente sono rincarate tutte le tariffe. Non mi ri-

**DI TUTTO UN PÒ**
**ODISSEA**
**Se ti occupano la casa**

AL TGS dell'8 novembre (ore 20) il cronista ha raccontato l'odissea di un essere umano sfortunato, ricoverato in ospedale, che all'uscita ha trovato la casa occupata da estranei che non sono stati buttati fuori 'né con le buone né con le cattive'. Alla fine la pietà umana (non la giustizia) gli ha dato un buco nello scantinato di un ospedale. Siccome mi pare di aver sentito o letto altre analoghe storie (finite male per gli offesi), vorrei capire, da un punto di vista giuridico come si giustifica un'azione del genere di alto contenuto criminale. Che ne dice la giustizia ufficiale? È inerte o disinteressata o a sua volta imbrigliata da interpretazioni che fanno a cazzotti col senso comune (almeno quello di una volta)? È mai possibile che non esista una legge semplice e chiara che eviti certe storture?

Luigi Mengoni, Ascoli Piceno

da il *Resto del Carlino* 28.11.'08
**LUCCIOLE**
**Poveri condomini**

LA PROSTITUZIONE è un'offesa alla dignità umana, al patrimonio familiare, alla salute. E non capisco come mai, se c'è una parità tra uomo e donna, la clientela sia sempre maschile (il gigolò non fanno notizia): l'esigenza dovrebbe essere bisex, no? Ora nei condomini c'è maggior rischio di rumori notturni. E anche di brutti incontri per le scale. Senza questo, immagino le mogli insospettite dai mariti che dicono di andare in cantina a imbottigliare il vino. 'Ma come, non l'hai già imbottigliato il mese scorso? Tu non vai da Bacco, ma da Arianna!'. Ci vorrebbe lo sciopero a oltranza dei clienti, per abbattere questa piaga...

Maurizio Dell'Oca, Bologna

da il *Resto del Carlino* 28.9.'08

sulta che in questi anni siano stati presi seri provvedimenti di ristrutturazione in merito, nonostante gli aumenti e i maggiori incassi. Da qualche anno le piogge sono ritornate alla normalità, non mancano le alluvioni, che causano straripamenti di fiumi e allagamenti in tutta la penisola. Ultimamente stiamo assistendo alla diminuzione di prezzo di tante materie prime d'importazione, come benzina, gas, energia elettrica. Solo l'acqua non accenna a diminuire. Spero che si adegui presto, poiché a differenza di tutte le altre materie prime, che paghiamo a caro prezzo, il buon Dio la fa cadere gratis dal cielo".

Sempre su *il Giornale* (20/12) un'altra lettera da segnalare, siglata A.P. (indirizzo e-mail): "Se io avessi un debito di un milione di euro con un carico di interessi passivi annuali di 70mila euro e se contestualmente fossi proprietario di un immobile dello stesso valore che mi rende annualmente poco o niente, credo che sarebbe saggio da parte mia vendere l'immobile ed estinguere il debito. Mi sembra che il patrimonio immobiliare dello Stato sia molto consistente (terreni, edifici, caserme e ospedali militari vuoti). Che cosa si aspetta per eliminare (o quanto meno ridurre) con queste risorse il debito pubblico? Con un'operazione di questo tipo si realizzerebbe un grosso risparmio, sopprimendo così anche gli enti attualmente deputati all'amministrazione degli stessi".

## CASA

### Troppe spese

**HO LETTO** che alcune associazioni di ascensoristi chiedono nuove disposizioni per sostituire impianti considerati vecchi, in quanto questi sarebbero inquinanti. Ormai non c'è più limite nello spremere condomini e proprietari di casa: amministratori, impiantisti, ascensoristi, fanno a gara nel pretendere sempre nuove spese, assecondati dalla burocrazia europea e da una classe politica che, in nome di altisonanti fini, non finisce mai di assegnare i nuovi oneri salati e superflui incombenti ai disgraziati che si sono comprati, a fatica, un appartamento.

**Filberto T.**

da *La Nazione* 20.6.'08

## POSTE Tariffe esose

**UN QUESITO** alle Poste: non è esosa la spesa di 4 euro (36%) per l'inoltro di un libro del peso di 180 grammi del costo di 11 euro? Ma non è finita, perché al momento del ritiro — il pacco doveva essere consegnato al venerdì, nessuno era in casa — il lunedì ho pagato anche 0,50 per la giacenza, mentre sul foglio postale è indicata una giacenza gratuita. Non meravigliamoci se le spedizioni postali subiranno una flessione.

**Piero Paci, Bologna**

da *il Resto del Carlino* 28.11.'08

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

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## DALLE RIVISTE...

### Parziarietà obbligazioni del condominio, anche critiche Una sentenza esemplare in materia di bonifica La "nuova" autorizzazione all'alienazione di beni culturali Assegnazione casa familiare e interesse dei figli

*Consulente immobiliare* (n. 826/'08) pubblica due contributi della Confedilizia dal rispettivo titolo "Blocco sfratti, ecco com'è" e "Riscaldamento: orari accensione e benefici per l'accensione del gas".

Su *Politica del diritto* (n. 11/'08) ospita accurate osservazioni e note — anche critiche — alla sentenza delle Sezioni unite sulla parziarietà delle obbligazioni del condominio a firma di Bruno Tassone, Antonio Scarpa e Valentina Tripaldi nonché di Domenico Piombo.

### Ai lettori

Le testate delle riviste vengono riportate così come esattamente sono scritte (comprese maiuscole e minuscole).

Sempre numerosi gli studi da segnalare che compaiono sulla rivista *Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 6/'08), diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento in materia immobiliare. Marco Bertoni commenta esaurientemente una sentenza della Commissione tributaria regionale di Perugia in materia di bonifica ("una sentenza che fa molta chiarezza applicando in concreto i principi esplicitati dalla Cassazione"), Antonio Mazzeo tratta in modo esemplarmente chiaro delle obbligazioni

del locatore e dei vizi del bene locato e Nino Scripelliti sviluppa il tema "Tecniche di protezione del contraente debole, tra codice del consumo, disciplina delle locazioni e codice civile".

Su *Politica del diritto* (n. 5/'08), Roberto Conti tratta il tema "L'espropriazione e il giudice, fra principi e bilanciamento dei diritti fondamentali".

Della "nuova" autorizzazione all'alienazione di beni culturali (prevista dal D. Lgs. n. 62/'08) si occupa Adriano Pischetola su *Notariato* (n. 6/'08).

"Lo Statuto dei diritti del contribuente tra la valorizzazione che ne fa la Cassazione e le violazioni del Parlamento" è l'argomento che tratta Enrico De Mita sul *Bollettino tributario* (n. 21/'08).

Ancora sulle vicende dell'assegnazione della casa familiare e interesse dei figli: ne scrive Enrico Quadri su *il Corriere giuridico* (n. 12/'08).

Dei trasferimenti erariali e del conguaglio Ici fabbricati rurali si occupa Maurizio Delfino su *Nuova Rassegna* (n. 16/'08).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## BELL'ITALIA

### La causa più lenta del mondo

192 anni. Tanto è durato un processo — riguardante dei terreni in Sicilia contesi tra il Comune di San Giovanni Gemini (Agrigento) e alcune famiglie del posto — iniziato ai tempi del Congresso di Vienna.

(*il Giornale* 7.11.'08)

### Gli sperperi all'estero delle Regioni

La Toscana ha speso 12.911 euro per il sostegno ai municipi autonomi del Chapas ed altri 20mila per la raccolta differenziata a Marianao (Cuba). La Puglia 50mila euro per riqualificare il nodo urbano della moschea di Al Hassanin in Siria e 35mila per lo sviluppo integrato del quartiere Sidi Amor di Kairouan in Tunisia. La Lombardia addirittura 100mila euro per la conservazione ambientale dell'area transfrontaliera del Grande Gobi tra Cina e Mongolia. Il record degli sprechi, però, spetta alla Calabria: ben 353mila euro per il progetto "Nuove cinematografie dei Balcani".

(*il Giornale* 5.11.'08)

### "Il federalismo per ora costa 7 milioni in consulenze"

Sette milioni per studiare il federalismo fiscale. È il budget che il Governo intende stanziare — come risulta dalle pieghe di un disegno di legge — per approfondire le "problematiche connesse all'effettiva attuazione della riforma federalista". Ciò anche se quel progetto di riforma già esiste, preparato dal ministro Calderoli, pronto per l'esame in Parlamento.

(*la Repubblica* 15.11.'08)

### Abruzzo, "mille assunti l'ultima ora prima del voto"

Grazie ad un emendamento alla legge sulle fognie, l'amministrazione uscente della Regione Abruzzo ha stabilizzato — alla vigilia delle elezioni — mille precari pubblici, tra cui anche 50 portaborse di politici locali.

(*ItaliaOggi* 15.11.'08)

### "Casa, le folli spese per l'emergenza"

I Centri di assistenza alloggiativa costano al Comune di Roma oltre due milioni di euro al mese.

(*Il Tempo* 15.11.'08)

### "Impiegati comunali? Uno ogni 15 abitanti"

A Comitini, un Comune in provincia di Agrigento, ci sono 71 dipendenti pubblici e 978 residenti.

(*Corriere della Sera* 12.11.'08)

**La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre 200 sedi territoriali**

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

Indagine di Confedilizia

# E le giunte alzano la tassa sui rifiuti

Settantanove amministrazioni su 109 hanno applicato l'aliquota massima del 5%

\*\*\* SALVATORE DAMA  
ROMA

È una addizionale che le Province prendono al contribuente quando paga la tassa sui rifiuti solidi urbani. Di fatto, la cresta che le amministrazioni provinciali fanno sulla monnezza. E senza che la gente lo sappia. Ma il problema vero è che 79 Province su 109 applicano l'aliquota massima. Significa che, dovendo scegliere, i due terzi degli enti in questione si prendono tutto il cucuzzaro a loro disposizione. Senza fare sconti ai cittadini.

## CARO MONNEZZA

Il tutto viene fuori da uno studio fatto dalla Confedilizia. L'associazione dei proprietari di casa ha preso in considerazione l'evoluzione storica di questa addizionale. E ha scoperto che, negli ultimi anni, ha avuto un aumento costante. Toccando, in buona parte delle Province, la soglia massima prevista per legge del 5 per cento. Analizzando «l'andamento del tributo per "l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione e igiene dell'ambiente" (così lo definisce la legge) applicato dalle amministrazioni provinciali come addizionale alla tassa/tariffa rifiuti solidi ur-

## L'ALIQOTA DEL TRIBUTO AMBIENTALE

Dati in percentuale

PROVINCIA	1993	2008	REGIONE	1993	2008
● Torino	2,00	5,00	● Piemonte	2,83	4,88
● Milano	2,00	5,00	● Lombardia	2,72	4,54
● Bergamo	4,00	5,00	● Veneto	2,86	4,71
● Brescia	4,00	1,00	● Friuli-Venezia Giulia	3,38	4,63
● Venezia	1,00	5,00	● Liguria	3,88	5,00
● Padova	5,00	5,00	● Emilia-Romagna	3,09	5,00
● Verona	4,00	5,00	● Toscana	3,61	3,97
● Vicenza	1,00	5,00	● Umbria	3,00	5,00
● Trieste	3,50	5,00	● Marche	4,25	5,00
● Udine	3,50	4,50	● Lazio	2,80	5,00
● Genova	3,50	5,00	● Abruzzo	3,00	4,00
● Bologna	1,00	5,00	● Molise	2,50	3,75
● Firenze	1,00	3,00	● Campania	3,80	4,80
● Pisa	2,50	2,50	● Puglia	2,80	4,17
● Perugia	3,00	5,00	● Basilicata	3,00	3,50
● Terni	3,00	5,00	● Calabria	3,50	5,00
● Ancona	4,00	5,00	● Sicilia	2,67	4,22
● Ascoli Piceno	4,00	5,00	● Sardegna	3,13	4,25
● Roma	3,00	5,00			
● L'Aquila	2,00	5,00			
● Campobasso	2,50	5,00			
● Napoli	3,00	5,00			
● Salerno	4,00	5,00			
● Bari	4,00	4,00			
● Foggia	2,00	4,00			
● Lecce	2,00	5,00			
● Potenza	5,00	5,00			
● Reggio Calabria	3,00	5,00			
● Catanzaro	5,00	5,00			
● Palermo	5,00	5,00			
● Catania	2,00	5,00			
● Messina	3,00	5,00			
● Cagliari	5,00	5,00			

Fonte: Confedilizia

ban)», l'ufficio studi di Confedilizia ha scoperto che «oltre due terzi delle Province italiane hanno fissato nella misura massima del 5% l'aliquota del tributo ambientale». E si tratta di un tributo, sostiene l'associazione, che «tutti pagano senza neppure saperlo». Una tassa oltretutto che ha avuto

vita tribolata e alterna. Era stato soppressa dal governo di Silvio Berlusconi al termine del suo mandato, nell'aprile 2006, e reintrodotta dall'esecutivo di Romano Prodi, nel gennaio 2008, pochi giorni prima di cadere in Senato.

L'organizzazione dei pro-

prietari di casa inchioda le Province anche sui dati storici dell'obolo in questione: «Nei sedici anni di esistenza, il tributo ambientale ha avuto una costante crescita, passando da una aliquota media del 3,08% registrata nel 1993 a una aliquota media del 4,42% toccata quest'anno».

Spalmando i dati della ricerca sulla Penisola, si scopre che «l'area geografica con l'aliquota media più elevata è quella del Nord (4,67%), seguita dal Centro (4,53%) e dal Sud e dalle Isole (4,31%)».

## SUPER TRIBUTO

«Nel 2008», informa la Confedilizia, «le Province di Asti e di Ogliastro sono state le uniche amministrazioni che hanno provveduto ad una diminuzione dell'aliquota, portandola rispettivamente dal 5 al 4% e dal 2,60 al 2,50%». Non solo. «Tra le amministrazioni provinciali», prosegue la ricerca, «vi sono da segnalare, per le modalità di definizione del tributo, quelle di Varese e Mantova, che hanno modulato l'aliquota». E questo per permettere «a quei Comuni che hanno una migliore efficienza nella gestione dei rifiuti» di pagare di meno. Giustamente. Le buone notizie si fermano qui. Arriva poi l'elenco di tutte le Province - e sono 79 su 109 - che fanno pagare l'aliquota massima ai propri cittadini. E si tratta di Bologna, Cagliari, Catania, Genova, L'Aquila, Milano, Napoli, Palermo, Perugia, Pescara, Roma, Trieste, Verona. Solo per citare i centri più importanti.

da *Libero* 14.12.08

## BELL'ITALIA

### Inquilini dell'Aler con casa di proprietà nella stessa via

«La truffa: abitano in case popolari versando 16 euro al mese e affittano le loro per 700».

(il *Giornale* 14.11.'08)

### «Abruzzo, blitz finale della Regione: mille assunti»

Nell'ultima seduta utile prima dello scioglimento del Consiglio è stato deciso di assegnare un posto a portaborse e precari. Tra i beneficiari il fratello del consigliere autore del colpo di mano.

(il *Giornale* 14.11.'08)

### L'Università degli sprechi

«Dallo studio dei camosci impagliati ai prodotti cosmetici nel fitness, nell'Università dai conti in rosso una babele di insegnamenti bizzarri».

(il *Giornale* 16.11.'08)

### Università, i numeri dello spreco

48% l'aumento del numero dei professori ordinari in dieci anni; 59,2 anni l'età media dei professori ordinari italiani nel 2006 (una delle più alte del mondo); 300 milioni di euro l'aumento del costo del personale nelle Università italiane negli ultimi sette anni; 37% la percentuale delle Università italiane con i bilanci in rosso.

(il *Giornale* 16.11.'08)

### Il Bon ton? Ora lo impone la legge

«Vicenza impone di cedere il posto sulle panchine alle donne incinte, Milano lancia la Carta della Cortesia, Torino la giornata mondiale del saluto. Per dire addio ai cafoni».

(il *Giornale* 15.11.'08)

### Regione Campania, Auto blu? No d'oro

Autisti pagati fino a 5mila euro netti e una flotta di vetture con cento guidatori.

(*L'espresso* 28.11.'08)

### Lo spreco delle Province/1

«Sono 109 e costano 16 miliardi l'anno».

(*Libero* 29.11.'08)

### Lo spreco delle Province/2

«Nel 2000 la spesa complessiva per le Province ammontava a 10 miliardi l'anno. Cinque anni dopo il totale era lievitato di 6 miliardi e mezzo».

(*Libero* 29.11.'08)

### Lo spreco delle Province/3

«In costante aumento anche le retribuzioni del personale: l'impiegato che nel 2000 guadagnava 26.500 euro, oggi riesce a portarne a casa 54mila».

(*Libero* 29.11.'08)

### Lo spreco delle Province/4

Costano tantissimo e rendono poco o nulla. «Ma il Parlamento si sta attivando per aumentarle».

(*Libero* 30.11.'08)

### Lo spreco delle Province/5

Il caso Sardegna, ce n'è una che non arriva a riempire uno stadio.

(*Libero* 30.11.'08)

Tar Veneto: obbligatorio rivedere la licenza

## Chi urta il ciclista perde la patente

L'automobilista che non si accorge di aver contribuito alla caduta di un ciclista e prosegue la marcia nonostante le doglianze dell'utente a due ruote deve essere sottoposto alla revisione della patente di guida. Lo ha stabilito il Tribunale amministrativo regionale del Veneto, sez. III, con la sentenza 21 agosto 2008, n. 2568. Nel caso sottoposto all'attenzione del collegio un automobilista coinvolto in un incidente stradale è stato invitato dalla motorizzazione alla revisione della propria patente di guida, ai sensi dell'articolo 128 del Codice della strada.

Dal verbale redatto dalla polizia stradale, intervenuta sul posto, risulta infatti che il conducente nell'effettuare un sorpasso ha urtato leggermente un velocipede senza fermarsi per prestare soccorso. Al ricevimento del rapporto la motorizzazione ha ordinato la revisione della licenza mediante nuovo esame di idoneità psicofisica e tecnica. Contro questa determinazione l'interessato ha proposto ricorso al Tar che però ha rigettato le censure.

La revisione della patente è disciplinata dal codice stradale il quale dispone che siano sottoposti a visita medica o ad esame di idoneità i titolari della licenza di guida qualora sorgano dubbi sulla persistenza dei requisiti fisici e psichici prescritti o dell'idoneità tecnica richiesta.

Ma per l'applicazione di questa misura cautelare non basta una semplice infrazione alle regole stradali.

Occorre infatti che i dubbi sulla persistenza dei requisiti tecnici di cui devono disporre tutti i conducenti dei veicoli siano "ragionevoli, giustificati cioè da un indice che, per legge o secondo esperienza, si può obiettivamente collegare alla perdita dell'idoneità". In buona sostanza, non trattandosi di una sanzione, anche una condotta soggettivamente non imputabile può giustificare la revisione della licenza di guida.

## Casa: mettere subito in affitto le 40.000 abitazioni invendute

"L'invenduto di immobili interesserebbe – secondo il Cresme – poco meno di 40.000 abitazioni. Bisogna trovare il modo – come ha fatto in Spagna il Governo Zapatero – che vengano date in affitto. Si raggiungerebbero due obiettivi in uno: di rendere subito disponibili unità abitative dove ve n'è bisogno, e di non sprecare ulteriori risorse e ulteriore terreno libero per costruire immobili che verranno pronti nel giro di anni, nel frattempo fornendo l'occasione per nuovi blocchi di sfratti".

Lo ha affermato il Presidente confederale, parlando ai quadri dirigenti dell'Organizzazione della proprietà immobiliare riuniti a Roma per l'ottava Conferenza organizzativa nazionale.

"Questo Piano casa (già pronto, solo da attuare, non di là da venire) richiede l'intervento dello Stato per certe zone – ha continuato Sforza Fogliani – e degli enti locali in altre. Nelle grandi aree metropolitane, dovrebbe essere lo Stato a garantire i proprietari dai rischi di morosità, mentre nei Comuni capoluoghi di provincia, o comunque minori, dovrebbero intervenire gli enti locali con adeguati abbattimenti dell'Ici, così da incentivare l'offerta di locazione, ora condizionata dall'alta fiscalità (locale ed erariale) oltre che, per questa ragione, dall'inesistenza di una redditività da affitto. I contratti di locazione di questo Piano casa (per il quale Confedilizia ha già studiato ogni aspetto tecnico nonché un'adeguata modulistica contrattuale) dovrebbero tutti essere stipulati secondo il modello contrattuale dei "contratti agevolati" (cosiddetti 3+2), il cui canone è come è noto stabilito dalla Confedilizia in accordo con i Sindacati inquilini. La Confedilizia è a disposizione anche degli enti locali interessati per fornire ogni delucidazione sulla propria proposta, rilevando che si potrebbe avere l'immediata disponibilità della gran parte delle 40.000 abitazioni, senza attendere la costruzione di nuovi alloggi, ciò che richiede tempo e che porterebbe comunque – per quanto affermato in sede parlamentare – ad avere a suo tempo la disponibilità di non più di 20.000 alloggi".

### IL PUNTO

## Barriere architettoniche in condominio, installazione di un servoscala o di un ascensore

Per rispondere alle esigenze dei disabili, l'art. 78 del d.p.r. n. 580 del 6.6.'01 (T.U. dell'edilizia), che recepisce integralmente il disposto dell'art. 2 della l. n. 15 del 9.1.'89, prevede che le innovazioni preordinate al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (innovazioni tra le quali può annoverarsi oltre che – per espressa disposizione di legge – la realizzazione di un servoscala, anche – per costante giurisprudenza – l'installazione di un ascensore idoneo al trasporto dei disabili – *ex multis* Cass. Sent. n. 8286 del 20.4.'05) siano approvate dall'assemblea condominiale con le maggioranze previste dal secondo e terzo comma dell'art. 1156 del codice civile. In pratica, in prima convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (posto, per la regolare costituzione dell'assemblea, l'intervento di tanti condòmini che rappresentino i 2/3 del valore dell'intero edificio e i 2/3 dei partecipanti al condominio) e, in seconda convocazione, con un *quorum* sia costitutivo che deliberativo pari ad 1/3 dei partecipanti al condominio e ad almeno 1/3 del valore dell'edificio.

Per il caso, poi, che il condominio rifiuti di assumere, o "non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto", le deliberazioni aventi ad oggetto le finalità predette, la disposizione in commento prevede che gli interessati possano comunque provvedere a proprie spese, così avviando all'inattività (o alla contrarietà) degli altri condòmini. L'unico limite (che vale peraltro anche qualora gli interventi da realizzare siano stati regolarmente deliberati) è rappresentato dal rispetto di quanto previsto dall'art. 1120, secondo comma, del Codice civile, e cioè che gli interventi di cui trattasi non rechino pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, non ne alterino il decoro architettonico, non rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. Ciò, tenendo comunque conto del fatto che una modesta compressione del diritto che spetta a ciascun condomino di godere delle parti comuni è – secondo la giurisprudenza – ammissibile (cfr. Trib. Milano sent. 9.9.'91).

Naturalmente, ove l'opera sia stata eseguita a spese esclusivamente del condomino o dei condòmini interessati, gli altri condòmini possono in qualunque tempo – così come previsto dall'art. 1121, terzo comma, c.c., espressamente richiamato dalla disciplina in argomento – partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Per completezza, resta solo da annotare che la giurisprudenza, in particolare quella di merito, ha chiarito che la normativa di cui trattasi è applicabile indipendentemente dalla presenza o meno di portatori di handicap all'interno dell'edificio interessato, attesa la finalità di rendere accessibile l'immobile a chiunque intenda recarvisi (*ex multis* cfr. Trib. Milano sent. n. 9287 del 14.11.'91). E, ancora, che secondo la Cassazione sono da considerarsi nulle le delibere in materia di eliminazione delle barriere architettoniche che, ancorché adottate con le prescritte maggioranze, "siano lesive dei diritti di altro condomino sulla porzione di sua proprietà esclusiva, indipendentemente da qualsiasi considerazione di eventuali utilità compensative" (sent. n. 6109 del 25.6.'94).

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

TUTTO  
SUL BLOCCO  
SFRATTI

- dove si applica  
- come si applica

## Tornare alla distinzione fra spese obbligatorie e facoltative

Le spese locali si distinguono in obbligatorie e facoltative. Questo il contenuto essenziale di un disegno di legge presentato in Senato dai senatori Compagna, Esposito, Fazzone e Lauro (tutti del PdL), che prevede poi che l'individuazione delle spese obbligatorie avvenga con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Scopo della proposta – spiegato nella relazione al disegno di legge – è quello di condurre, attraverso la reintroduzione di un criterio che era contenuto nel Testo unico della legge comunale e provinciale del 1954, ad una maggiore responsabilizzazione degli amministratori locali e di ottenere, di conseguenza, una forma di controllo indiretta sull'attività di spesa degli enti locali, "della quale si avverte un estremo bisogno".

# I mestieri inutili inventati dalla legge

Dal rumorologo al rovistatore di rifiuti: decine di professioni nate dalla burocrazia per giustificare gli stipendi

## IL "BUROINDOTTO"

### LA TOP FIVE

- 1 IL ROVISTATORE**  
 addetto a scandagliare il contenuto del pattume per la raccolta differenziata  
 **20mila miliardi di lire**
- 2 IL RUMOROLOGO**  
 esperto che collabora a redigere i piani cartacei contro l'inquinamento acustico  
 i costi della pubblica amministrazione sulle piccole e medie imprese
- 3 L'AMIANTOLOGO**  
 addetto al censimento dei luoghi ritenuti bisognosi di bonifica
- 4 IL LUCIOLOGO**  
 misuratore del consumo di luce sulla base dei piani regolatori municipali  
 **50 mila**
- 5 IL PRIVACYLOGO**  
 esperto in dati personali e norme sulla tutela della riservatezza  
 la previsione di posti di lavoro indotti dalle disposizioni contro l'inquinamento acustico

### BUROCRAZIA D'EUROPA



CENTIMETRI.it

PAOLO EMILIO RUSSO  
ROMA

Che mestiere è quello del "rovistatore di rifiuti"? E come si scopre, forma e istruisce un "riservatologo"? Eppure queste figure professionali esistono e, anzi, di questi tempi stanno facendo fortuna. Chi le ha inventate? Lo Stato, ovviamente. Che tra norme, regolamenti e leggi, crea ogni anno migliaia di posti di lavoro. A spese dei contribuenti e delle aziende, però, che ogni anno sborsano per loro qualcosa come 20 mila miliardi delle vecchie lire. Confedilizia, che ha redatto uno studio su questo fenomeno, lo chiama "buroidotto", cioè l'indotto della burocrazia. Un insieme di attività, di impegni, di lavoro appunto, che deriva non da oggettive esigenze del mercato, da richieste dei consumatori, da necessità della collettività, bensì da imposizioni burocratiche. Sia chiaro, spesso le motivazioni che stanno alla base del buroidotto sono nobili: salute, sicurezza sociale, igiene, miglioramento del lavoro o, addirittura, discendono da norme europee che i governi italiani non possono far altro che adottare. Ma il risultato, spesso, è un costosissimo sot-

to-mercato di esperti improvvisati. Ecco qualche esempio.

#### PIANI ACUSTICI

L'inquinamento acustico esiste da sempre, ed è un bel problema. Però non è detto che fosse necessario istituire un albo di "rumorologi", esperti di rumore, che collaborano con le amministrazioni locali per redigere piani cartacei contro il rumore per risolverlo. E non stiamo parlando di tre o quattro luminari, ma, secondo gli ultimi studi, di quasi cinquantamila persone. Ascoltano il rumore, lo misurano, redigono piani per tenerlo sotto controllo. Genesi simile anche per la figura dell'esperto di amianto. Siccome la sostanza è dannosa e potenzialmente cancerogena, gli "amiantologi" si dedicano al censimento dei luoghi ritenuti bisognosi di bonifica e redigono piani.

#### CONTROLLORI DI PATTUME

La morale è sempre la stessa: fatta la legge, il regolamento, inventato il nuovo lavoro. Così, se il Comune di Milano decide giustamente che tutti devono fare la raccolta differenziata ed è obbligatorio gettare i rifiuti dentro sacchetti di colore diverso, servirà qualcuno che

controlli che i cittadini non imbrogliano. Così, dal nulla, nasce la figura del "rovistatore" o, meglio, del "controllore" di rifiuti. Perché non bastano i vigili urbani, serve qualcuno che li avvisi se il rifiuto da riciclare è nel sacchetto sbagliato.

#### CERTIFICATORI NELLE CASE

Altro caso denunciato da Confedilizia di lavoro fine a se stesso creato da leggine è quello del "libretto casa". La proposta, poi abortita, era contenuta in una legge che rendeva obbligatorio un documento che attestasse che impianti e strutture di un edificio fossero perfettamente a norma. A chi toccava il compito di verificare che ciò accadesse? A volere il libretto - che, una volta redatto, sarebbe finito in un armadio - erano stati soltanto i beneficiari del provvedimento, cioè i professionisti e le organizzazioni pronte a "vendere" il servizio ai proprietari di casa. «È una questione non di civiltà, ma di serietà», diceva l'organizzazione che tutela i proprietari di casa, «se ci sono controlli da fare, si facciano, ma si facciano intervenendo su tutti i possibili fronti e non semplicemente riempiendo carte». Perlopiù a spese dei proprietari di

casa, contribuenti: il libretto rischiava di costare oltre 550 euro a famiglia, di arricchire soltanto geometri e periti edili.

#### SPECIALIZZATI IN PRIVACY

Altra figura professionale specializzata appena nata è quella dell'esperto di riservatezza. La causa sono le sacrosante leggi che tutelano l'utilizzo dei dati e la privacy degli individui. Ciascuna azienda, infatti, deve rispettare norme più stringenti nell'utilizzo dei dati di dipendenti e clienti. E chi insegna alle aziende più piccole che non hanno al loro interno professionalità di questo tipo? Semplice: consulenti, imprese e privati esperti della legge, che spiegano agli uffici come trattare i dati e conservarli. Un bel business.

È pur vero che, come dice il vecchio adagio, "c'è sempre chi sta peggio". L'Europa, infatti, quanto a burocrazia batte tutti. Basti dire che per preparare le riunioni del consiglio dell'Ue esistono ben 173 gruppi diversi: 17 per gli "affari generali", 37 per le "relazioni esterne, la sicurezza e la difesa" per citare soltanto i più numerosi. Anche loro pieni di esperti, veri o finti, tutti, ovviamente, pagati dal contribuente.

da Libero 2.1.09



E' difficile rappresentare le esigenze di tutti i proprietari. Specie se non sono iscritti.  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

## Il fisco

# Per l'immobile vuoto niente tasse in Francia e Regno Unito

Fabrizio Cancelliere

Quando si compra un immobile all'estero, d'...

Stati. Tra l'altro, la suddetta modalità di tassazione...

da Casa & Case 5.5.'08

## La lente sulla casa

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

Per i beni culturali in «prestito» normativa monca

## Imposte e territorio

# Fisco, tasse locali senza tetto? Aumenti del 46%

ROMA — Il federalismo fiscale in salsa lombarda (15% dell'Irpef, 80% dell'Iva e tutte le accise agli enti locali) rompe il clima di collaborazione tra maggioranza e opposizione. Il ministro ombra dell'Economia Pierluigi Bersani, dopo i primi conti sugli effetti della proposta Formigoni pubblicati dal *CorriereEconomia*, si dice pronto al...

da Corriere della Sera 5.6.'08

bordo pagina  
di Arrigo Guiglia

## SONO PROPRIO BRAVI E BUONI!

*Ci vogliono creare o eliminare. Ci vogliono monitorare e formare. Ci vogliono pianificare e programmare. Ci vogliono sostenere e assistere. Ci vogliono integrare e incentivare. Ci vogliono gestire e amministrare. Studiano per noi dei percorsi. Ci forniscono idee, proposte e supporto. Vogliono indirizzare in forma democratica la nostra protesta. Ci dicono cosa dobbiamo volere dalla vita. Eroga-no per noi dei servizi. Ci danno una Scuola gioiosa e senza sacrifici. Vogliono redistribuire i nostri redditi. Vogli-ono garantirci una giusta e dignitosa pensione.*

*Come sono bravi, come sono buoni! Quante cose fanno per noi, tutte con i nostri soldi!*

*E per fortuna siamo un Paese che sempre questi ci dicono (o vogliono farci credere) essere democratico e liberta-rio a economia liberale.*

\*

L'articolo 48 del Codice dei beni culturali prevede, con riferimento al prestito - per mostre ed esposizioni - di beni culturali appartenenti allo Stato o sottoposti a tutela statale, che la relativa richiesta di autorizzazione sia presentata al ministero per i Beni e le attività culturali «almeno quattro mesi prima dell'inizio della manifestazione», con l'indicazione del responsabile della custodia delle opere date in prestito. La stessa norma non prevede, però, alcun termine entro il quale debba essere rilasciata la predetta autorizzazione, rinviando ad un decreto ministeriale - non ancora emanato - i criteri, le procedure e le modalità di rilascio.

Ciò crea serie difficoltà a tutti coloro che intendono allestire manifestazioni aventi ad oggetto beni di questo genere, che - a causa della descritta situazione - possono vedersi rifiutata la loro richiesta di prestito dell'opera senza avere il tempo per provvedere diversamente, con effetti chiaramente negativi sull'offerta culturale del nostro Paese. Altrettanto negativo è il fatto, poi, che la tardiva risposta pone in molti casi gli organizzatori di mostre nella situazione di non poter provvedere per tempo alla distribuzione di materiale informativo e di quant'altro occorra per approntare una adeguata campagna pubblicitaria che dia risalto all'evento, e ciò quando l'incertezza sulla disponibilità delle opere richieste non ponga addirittura in dubbio l'effettuazione delle stesse esposizioni programmate (che non possono, all'evidenza, essere organizzate in pochi giorni). Sulla base di tali considerazioni, il senatore Franco Asciutti, del gruppo di Forza Italia, ha presentato un disegno di legge con il quale si prevede la fissazione di un termine congruo entro il quale il ministero per i Beni e le attività culturali debba pronunciarsi sulla descritta richiesta di autorizzazione, con ciò rispondendo all'esigenza, da un lato, di facilitare l'allestimento di mostre ed esposizioni dei beni precitati e, dall'altro, di garantire ai nostri cittadini un'offerta culturale adeguata alla storia dell'Italia.

\*presidente Confedilizia

# Lo scadenziario 2009 del propri

## 16 Gennaio 2009 - Venerdì 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 dicembre 2008.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2008, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 20 Gennaio 2009 - Martedì Tassa smaltimento rifiuti (Tarsu)

Ultimo giorno per la presentazione al Comune della denuncia delle superfici tassabili per le quali nel 2008 è iniziata l'occupazione o la detenzione nonché delle denunce integrative o modificative.

Per gli adempimenti relativi alla tariffa rifiuti, dovuta nei Comuni che l'hanno istituita in sostituzione della Tarsu, si rinvia alle relative disposizioni locali.

## 2 Febbraio 2009 - Lunedì Tosap - Versamento

Ultimo giorno per il pagamento annuale o rateale (rata di gennaio) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

## 16 Febbraio 2009 - Lunedì Inail - Dichiarazione retribuzioni

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2008.

### 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 gennaio 2009, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2008 e all'anticipo 2009.

## Versamento saldo imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a saldo, sulle rivalutazioni dei fondi per il trattamento di fine rapporto maturate nell'anno 2008.

### 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 gennaio 2009 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2009, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 27 febbraio 2009 - Venerdì Detrazioni risparmio energetico

Ultimo giorno per la presentazione dell'istanza per usufruire della detrazione Irpef/Irpeg per le spese sostenute nel 2008 relativamente ad interventi di risparmio energetico.

## 28 Febbraio 2009 - Sabato Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore), da parte del condominio, della certificazione riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2008 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

## 16 Marzo 2009 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2009.

### 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 febbraio 2009 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2009, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

### Inail - Dichiarazione

retribuzioni per via telematica  
Ultimo giorno per la presentazione per via telematica da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2008.

## 31 Marzo 2009 - Martedì Trasmissione dichiarazione sostitutiva d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio - da effettuarsi per via telematica

- della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Mod. 770 semplificato) relativa all'anno 2008.

## 16 Aprile 2009 - Giovedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di marzo 2009.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di marzo 2009 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2009, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 30 Aprile 2009 - Giovedì Irpef - Presentazione Mod. 730 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2009 (redditi 2008) al sostituto d'imposta, da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale soggetto.

### Tosap - Versamento rata

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

Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

## 18 Maggio 2009 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di aprile 2009.

### 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 2009 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 2009, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 1 Giugno 2009 - Lunedì Irpef - Presentazione Mod. 730 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2009 (redditi 2008) al Caf (Centro di assistenza fiscale), da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale ente.

## 16 Giugno 2009 - Martedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di maggio 2009.

### 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 maggio 2009 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2009, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

### Ici - Versamento acconto

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata per il 2009, pari al 50% dell'imposta comunale sugli immobili calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2008. E' possibile anche scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, in questo caso applicando aliquote e detrazioni valide per il 2009.

## Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2009 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2008 ed in acconto (ovvero in unica soluzione) per il 2009.

## 30 Giugno 2009 - Martedì Irpef - Presentazione Mod. Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2009 (redditi 2008) a banche e poste.

### Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino a banche e poste la di-

# etario di casa e del condominio

chiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2008. Si segnala che l'obbligo di dichiarazione è rimasto solo "nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche" e che "restano fermi gli adempimenti attualmente previsti in materia di riduzione dell'imposta".

## Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la presentazione a banche e poste - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2008 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

## 16 Luglio 2009 - Giovedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di giugno 2009.

## 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 giugno 2009 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2009, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 31 Luglio 2009 - Venerdì Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2009 (redditi 2008).

## Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno (salvo diverse disposizioni del Comune) per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino per via telematica la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2008. Si segnala che l'obbligo di dichiarazione è rimasto solo "nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche" e che "restano fermi gli adempimenti attualmente

previsti in materia di riduzione dell'imposta".

## Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2008 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

## Tosap - Versamento rata

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

Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

## 17 Agosto 2009 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di luglio 2009.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di luglio 2009 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2009, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 16 Settembre 2009 - 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 agosto 2009.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di agosto 2009 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2009, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 16 Ottobre 2009 - Venerdì 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 settembre 2009.

## 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 settembre 2009 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2009, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 2 Novembre 2009 - Lunedì Tosap - Versamento rata

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

Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

## 16 Novembre 2009 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 2009.

## 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 ottobre 2009 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2009, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 30 Novembre 2009 - Lunedì Irpef - Versamento seconda rata acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2009 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

## 16 Dicembre 2009 - 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 novembre 2009.

## 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 novembre 2009 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2009, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## Versamento acconto imposta sostitutiva TFR

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulle rivalutazioni dei fondi per il trattamento di fine rapporto maturate nell'anno 2009.

## Ici - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2009 (imposta totale dovuta per il 2009 al netto dell'importo del versamento della prima rata). I soggetti non residenti in Italia possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 5%.

## 31 Dicembre 2009 - Giovedì Detrazioni risparmio energetico

Ultimo giorno per la presentazione dell'istanza per usufruire della detrazione Irpef/Irpeg per le spese sostenute nel 2009 relativamente ad interventi di risparmio energetico.

## IMPOSTA DI REGISTRO

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

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

## Lo scadenziario 2009 del proprietario...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

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

Eventuali variazioni saranno riportate nello scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio, presente - continuamente aggiornato - sul sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

## Lo scadenziario 2009 del datore di lavoro domestico

### 10 Gennaio 2009 - Sabato Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2008.

### Marzo 2009

#### Certificazione della retribuzione

Ad eventuale richiesta del lavoratore (in questo mese o nei mesi successivi) il datore di lavoro è tenuto - a termini dell'art. 52 del Contratto collettivo nazionale di lavoro - a rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2008 ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

### 10 Aprile 2009 - Venerdì Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2009.

### Giugno-Settembre 2009

#### Ferie

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

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

### 10 Luglio 2009 - Venerdì Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2009.

### 10 Ottobre 2009 - Sabato Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2009.

### Dicembre 2009 Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

*Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).*

## LA CAMPANIA INCASSA UN'IMPOSTA ANCHE PER LE AREE GIÀ SANATE

# Quella tassa d'altri tempi che va ai consorzi di bonifica

Fra le tante tasse pagate in Campania per servizi inesistenti (una su tutte, quella sulla spazzatura), la Regione guidata da Antonio Bassolino (*nella foto*), ne impone una, destinata ai consorzi di bonifica, 11 in Campania, per interventi non più necessari. A pagare il balzello, un milione di cittadini. Perché? Al quesito risponde il capogruppo di Sinistra democratica, Tonino Scala, che ha preparato un libro bianco. «È una tassa fuori luogo e fuori tempo - spiega Scala - e oggi gli addetti a quelle aree, se ne stanno con le mani in mano». Nel quartiere di Ponticelli, uno dei più degradati, ogni anno le famiglie sono costrette a pagare una cinquantina di euro. «A Ponticelli non c'è bisogno di alcuna bonifica

ma da 70 anni, chi vive qui paga il suo inutile balzello», spiega Scala. Stesso discorso vale per piazza Garibaldi a Napoli, oppure a Castellammare di Stabia. Ma c'è anche un altro paradosso: una famiglia paga annualmente, più di quanto paghi (34 euro) un'azienda. In Campania l'azione di alcuni consorzi è meritevole e necessaria ma servirebbe una rimodulazione dei consorzi. Non si tratta di eliminare posti di lavoro ma redistribuire le forze in campo. Oltre al tributo, ai Consorzi di bonifica, arrivano altri soldi pubblici: li eroga l'assessore alle Attività produttive, Andrea Cozzolino, stesso partito di Bassolino, prima nei Ds e oggi nel Pd. Nel 2007, la Regione

ha dato agli 11 consorzi 18 milioni di euro. Per il 2008 la cifra si è ridimensionata: appena 4 milioni pagati anche dai cittadini che di bonifiche non hanno bisogno. Qualcuno si è ribellato all'ingiusto balzello presentando ricorso e vincendolo. Morale: i consorzi costretti dal giudice a pagare un risarcimento oneroso, una ventina di volte superiore alla tassa ingiustamente pretesa.

CSpa

da il Giornale 12.11.'08

## BELL'ITALIA

### Lo spreco delle Province/1

Sono 47 i progetti di legge per istituire nuove Province. Se andranno in porto si arriverà ad un aggravio per le casse dello Stato di 33 milioni di euro l'anno.

(Liberio 30.11.'08)

### Lo spreco delle Province/2

«Nelle province 4mila politici da 115 milioni l'anno».

(Liberio 9.12.'08)

### La mala gestione delle Case popolari

Modena, l'11% di extracomunitari occupa il 57% di case popolari.

(Panorama 4.12.'08)

### La mala gestione degli istituti di pubblica beneficenza/1

Ipab, «dal centro alla periferia appartamenti d'oro con affitti stracciati».

(Il Tempo 28.11.'08)

### La mala gestione degli Istituti di pubblica beneficenza/2

«Ipab, ribassi a buste aperte per aggiudicarsi gli appalti».

(Il Tempo 28.11.'08)

### L'inefficienza dilagante

Poste, un milione di lettere mai consegnate giacciono negli uffici della Capitale.

(Il Tempo 29.11.'08)

### Le recriminazione degli imprenditori agricoli/1

«Padroni noi? Siamo diventati dei burocrati del fisco: ogni anno buttiamo via l'equivalente di 200 giornate lavorative per far fronte alle scartoffie».

(La Stampa 20.11.'08)

### Le recriminazione degli imprenditori agricoli/2

L'applicazione dell'Ici sui fabbricati rurali? «Un balzello illegittimo che colpisce dalle stalle ai capannoni, già soggetti a tassazione a reddito domenicale, con un aggravio di almeno 800 milioni di euro».

(La Stampa 20.11.'08)

## Per tagliare le imposte, tagli generali (non, mirati)

di Corrado Sforza Fogliani\*

Per tagliare la spesa pubblica non c'è che un modo, tagliare le imposte. Non bisogna lasciarsi convincere dalla pretesa incomprimibilità della spesa così come bisogna non cadere in un altro tranello (diminuire la spesa per diminuire le imposte: meccanismo che non ha mai funzionato - c'è sempre qualche spesa che richiede una deroga... - neppure in USA, ove pure s'era sperato nel metodo della diminuzione percentuale prefissata, per centri di spesa). Neppure si può fare affidamento - perlomeno in Italia ed oltre, all'evidenza, che sul controllo elettorale, reso non temibile dal diffuso clientelismo e dal generalizzato parassitismo, diretto o indiretto - su meccanismi, e principi, costituzionali: "Il legislatore non ha il dovere di commisurare l'espropriazione al valore di mercato del bene ablati. L'art. 42 della Costituzione prescrive alla legge di riconoscere e garantire il diritto di proprietà, ma ne mette in risalto la "funzione sociale"... Livelli troppo elevati di spesa per l'espropriazione... potrebbero pregiudicare la tutela effettiva di diritti fondamentali previsti dalla Costituzione (salute, istruzione, casa) e potrebbero essere di freno eccessivo alla realizzazione delle infrastrutture necessarie per un più efficiente esercizio dell'iniziativa economica privata" (Corte costituzionale italiana, sent. n. 348/07). In proposito - e commentando in senso pesantemente critico l'ordinanza (n. 41/08) della Consulta che ha ritenuto costituzionalmente corretta la tassazione come aree fabbricabili di aree che fabbricabili in effetti non sono - due studiosi della materia hanno scritto: "Sembrirebbe che la Corte costituzionale abbia prescelto - nella trattazione di un tema così importante e così carico di effetti economici per i contribuenti - un metodo per così dire "elusivo", per evitare il rischio di non riuscire a trovare argomenti tali da contrastare le puntuali motivazioni della Corte di Cassazione in subjecta materia. La resistenza "elusiva" della Corte costituzionale non può che aumentare la percezione prevalente in dottrina, e totale nella opinione pubblica, e cioè che alla Corte costituzionale sta più a cuore l'interesse fiscale che quello della giusta imposta" (Luigi Ferlazzo Natali-Maria Vittoria Ferrario, in: *fiscalità* n. 5/08).

Dei modi, e tempi, per tagliare le imposte per tagliare - oltre che per ridurre il peso, e i condizionamenti, delle più potenti corporazioni - la spesa pubblica

("la bestia" da affamare, come si dice negli Stati Uniti), ho diffusamente trattato in un mio libro (*Il diritto, la proprietà, la Banca*, 2007, ed. Spirali), e ad esso rimando. Le imposte devono (e possono) essere ridotte a poco a poco (per curare, soprattutto, il falso convincimento di cui si diceva, quello dell'incomprimibilità della spesa pubblica), ma inesorabilmente. I tagli, soprattutto, non debbono (e non possono) essere "mirati" (le corporazioni volta a volta interessate - o i gruppi di pressione o di potere, naturalmente - avrebbero sempre, e comunque, un gioco troppo facile nel sostenere l'utilità teorica anche della più inutile delle spese e, così, a mobilitare consensi - e proteste - contro il taglio di turno proposto) ma, al contrario, i tagli alle imposte devono essere generali, sia pure anche modesti (incidendo quindi sulle aliquote, tutte, di generalizzata applicazione).

Devono nel contempo essere drasticamente tagliate le risorse che si preoccupano forzatamente

enti pressoché inutili come le Provincie o come le Camere di commercio (fintanto, perlomeno, che queste ultime non siano rese in tutto autonome ed elettive, com'era nell'epoca prefascista); così come devono essere rimossi i privilegi di esazione di cui godono enti come i Consorzi di bonifica, che - a fronte della crescente, e viepiù generalizzata, protesta - non sanno il più delle volte neppure teoricamente giustificare la propria funzione, ma che pure hanno ancora titolo ad emettere ruoli di coatta contribuzione immediatamente esecutivi e da nessuna autorità controllati (per cui, in questo settore accade paradossalmente l'inverso di quanto capita ad ogni creditore: che non quest'ultimo deve convocare in giudizio il preteso debitore e provare il proprio titolo di credito, sebbene quest'ultimo deve convocare in giudizio il preteso creditore, contestando di avere da una sua opera un concreto beneficio ad un proprio immobile).

\* presidente Confedilizia

## Amministrazione della proprietà

L'individuo privato, consapevole che la propria risorsa rimarrà sua nel tempo, è motivato a non farla deperire per mantenerne alto il valore monetario, anche nell'ipotesi di una vendita. Al contrario, l'uomo politico gestisce la risorsa con l'orizzonte breve del suo mandato perché consapevole che, alla fine, essa passerà di mano senza ricavarne nulla. Preoccupati per la rielezione, i governanti amministrano i beni in modo da favorire quei gruppi capaci di ricambiare con voti e appoggi, senza valutare i danni futuri delle loro azioni.

Novello Papafava

## Senato e riforma condominio

Il Senato (Commissione Giustizia) ha al proprio esame alcuni disegni di legge di riforma della normativa condominiale. Si tratta, in sostanza, di testi che vengono - tutti - da passate legislature, nelle quali la problematica in parola era stata affrontata sempre (e solo) in Senato. Ma il fatto che nessuno di essi sia mai pervenuto all'approvazione neppure di questa camera, dovrebbe pur insegnare qualcosa.

La verità, infatti, è questa: che ogni riforma dell'istituto condominiale nascerà, comunque, già vecchia se non si risolverà, anzitutto, il problema dell'attribuzione al condominio della capacità giuridica (come alcuni dei precitati disegni di legge peraltro prevedono). Un'innovazione - quest'ultima - che metterebbe anzitutto l'Italia al passo con l'Europa e che servirebbe, soprattutto, a dare snellezza all'istituto condominiale, a ridurre le spese di gestione ed a facilitarne i rapporti con i terzi, tramite amministratori condominiali necessariamente capaci.

Risolto positivamente (così come da tempo la Confedilizia propone, e sostiene) il problema della capacità giuridica, la nuova normativa - per fare opera utile, e coerente - dovrebbe essere costruita attorno ad essa, ed in funzione di essa. Differentemente, si sostituirebbero alcune norme con altre, sostanzialmente solo recependo l'elaborazione giurisprudenziale che in tanti anni si è sviluppata (e che è già pacificamente accettata, e da tutti i giudici applicata). E si farà sempre, e comunque, opera monca, pervenendo ad un risultato che a breve dovrà ancora essere rivisto (se non in gran parte abrogato, ove divenissero leggi certe norme - contenute in alcuni dei testi all'esame - chiaramente concepite in funzione delle corporazioni che le vogliono o estremamente invasive nei confronti della proprietà, come mai prima d'ora si era neppure pensato di ipotizzare).

Auspichiamo che il Senato si adoperi per (e lavori a) una riforma davvero degna di questo nome e quindi destinata a durare nel tempo.

## Foti contro l'allargamento del blocco sfratti

L'approvazione definitiva, alla Camera, del decreto-legge in materia di sfratti ha visto convergere la quasi totalità dei deputati - di maggioranza e di opposizione - su un testo gravemente lesivo dei diritti della proprietà e addirittura peggiore dell'ultimo blocco varato dal Governo Prodi.

Una voce fuori dal coro si è però levata in Parlamento, quella dell'on. Tommaso Foti (An), che così ha motivato il proprio voto contrario all'emendamento con il quale è stato ingiustificatamente esteso l'ambito di applicazione territoriale del provvedimento: "Signor Presidente, intervengo a titolo personale per motivare il voto contrario sull'emendamento in esame. Debbo dire che, indipendentemente dalle argomentazioni testé addotte, in realtà il provvedimento interesserebbe poche famiglie su tutto il territorio nazionale. In compenso, si genera un effetto negativo, a mio avviso, per quanto riguarda il mercato della locazione nel momento in cui si arriva a prorogare gli sfratti per categorie anche in città laddove di sfratti per queste categorie non ce ne è neanche uno. È un atto che io capisco la maggioranza debba digerire per non prolungare una discussione in questa Aula, che finirebbe per mettere a rischio il decreto-legge stesso e la sua possibilità di passaggio al Senato, ma debbo, coerentemente con gli impegni assunti in campagna elettorale e anche con un comportamento che mi ha contraddistinto da dodici anni in questa Aula, preannunciare voto contrario su questo emendamento".

## La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani\*

### Procedimento di convalida e notifica a mezzo posta

**L'**esigenza di garantire, nella maggior misura possibile, la conoscibilità dell'atto di intimazione di licenza o di sfratto da parte del destinatario, dati gli effetti definitivi e irreversibili che la legge fa derivare dalla diserzione del convenuto dall'udienza, è già soddisfatta dalla disposizione speciale di cui all'articolo 660, ultimo comma (Cpc), la quale non può essere derogata dalla disciplina generale avendo tenore specifico. Pertanto, nel procedimento per convalida, ove il piego raccomandato non sia stato consegnato personalmente al destinatario dell'atto, esigere un'ulteriore notifica da parte dell'agente postale, così come previsto dal nuovo testo dell'articolo 7, legge del 20.11.1982, n. 890, si tradurrebbe in un «duplicato» di quanto già stabilito dal predetto articolo 660, ultimo comma.

Lo ha stabilito il Tribunale di Modena, con ordinanza dell'1.7.2008, così risolvendo - in relazione alla notifica dell'intimazione di licenza o di convalida - il problema posto dalla modifica dell'art. 7, legge n. 890/82 (introdotta dall'articolo 36, comma 2-quater decreto legge 248/07, come convertito). In particolare, il Tribunale ha precisato che l'avviso dell'effettuata notifica di cui alla nuova formulazione dell'articolo 7, «tenuto conto della finalità informativa cui adempie» riveste «contenuto analogo rispetto a quello inviabile ai sensi dell'articolo 660 del Cpc». Tanto più che argomentando diversamente - prosegue sempre il Tribunale - si «andrebbe a detrimento del principio di valenza costituzionale della ragionevole durata del processo».

Di diverso avviso è, invece, certa dottrina, secondo cui l'invio di una nuova raccomandata, alla luce dell'intervenuta modifica, è al contrario elemento di perfezionamento del procedimento notificatorio a mezzo del servizio postale, con la conseguenza che tale invio non può dirsi non dovuto solo perché l'ufficiale giudiziario abbia già proceduto alla spedizione per raccomandata dell'avviso di cui all'articolo 660, ultimo comma, Cpc (cfr. A. Scarpa, Intimazione di sfratto e notificazione a mezzo posta, in *Immobili & Diritto*, settembre 2008, pagina 112).

L'ordinanza del Tribunale di Modena è scaricabile dal sito Internet [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it).

\*Presidente Confedilizia

da il *Giornale* 15.11.'08

### Classificazione colturale terreni e statuto contribuente

Comm. Trib. Reg. Ravenna - 22-4-2008 - Agnoli, pres. ed est.  
**Imposte e tasse - Catasto terreni - Aggiornamento - Classificazione avente ad oggetto terreni con colture diverse da quelle indicate - Esclusione - Applicazione Codice del contribuente (L. 24 novembre 2006, n. 286, art. 2, comma 35)**

Le disposizioni contenute nell'art. 2, comma 3 della legge n. 286 del 2006 riguardanti la classificazione colturale dei terreni ai fini dell'attribuzione della rendita catastale e le relative procedure di individuazione, notifica e regolarizzazione contrastano con lo Statuto del contribuente (legge n. 212 del 27 luglio 2000) in particolare con l'art. 3 sul divieto di retroattività di una norma contenente obblighi tributari e sull'obbligo di effettiva messa a conoscenza dei provvedimenti riguardanti il contribuente. Tali elementi, uniti alla mancanza di motivazione, fanno venire meno per il cittadino il diritto di difesa, diritto di rilevanza costituzionale.

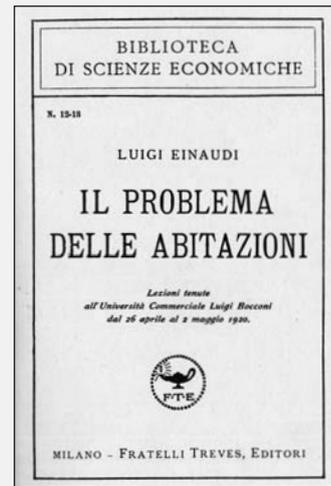
Confedilizia presenta un libro del grande economista

## Einaudi, un maestro della comunicazione

Recentemente a Palazzo Galli è stato presentato il libro di Luigi Einaudi, "Il problema delle abitazioni", che il grande economista aveva stampato con i Fratelli Treves nel 1920; Confedilizia lo ha riproposto in copia anastatica nel 2001, ma la pubblicazione è andata presto esaurita. Da qui la decisione di riproporla di nuovo e una presentazione al pubblico si è tenuta appunto a Piacenza nella prestigiosa cornice della Sala Panini dell'edificio di Via Mazzini 14 della Banca di Piacenza.

Il libro contiene sette lezioni che il prof. Einaudi ha tenuto nel 1920 all'Università Bocconi sui contratti di locazione e sui loro blocchi attuati dal legislatore. Una materia quanto mai attuale. Precisa nella premessa della ristampa Corrado Sforza Fogliani, nella sua qualità di presidente di Confedilizia: "L'«armamentario» della «legislazione vincolatrice» - come il Maestro la chiamava - c'è tutto, dai blocchi dei contratti a quella dei canoni, dai divieti di locare agli obblighi di locare e così via. E questo «armamentario» Einaudi lo esamina fino in fondo, alla maniera sua, impareggiabile e inconfondibile allo stesso tempo: enucleando ogni istituto vincolistico, contraddicendolo sul piano teorico come su quello pratico, provandone l'inevitabile fallacia. A dimostrazione - sicura e inconfutabile - che la «libertà delle contrattazioni» supera, e vince, ogni demagogia ed ogni illusione di «vie brevi» (sono, ancora, ben note espressioni di Einaudi) alla soluzione duratura dei problemi sociali».

Sforza Fogliani, presentando a Palazzo Galli il libro, non ha nascosto la simpatia che ha sempre nutrito per Luigi Einaudi, presidente della repubblica, docente universitario, uomo; in gioventù il presiden-



te di Confedilizia ha avuto la possibilità di conoscere personalmente il Maestro e indubbiamente il suo intervento a Palazzo Galli era segnato anche da un affetto personale. Su una frase Sforza Fogliani ha posto l'accento in modo particolare: "La lettura di questo libro è in grado di procurare un vero piacere intellettuale".

Può essere difficile immaginare lo scritto di un economista fonte di un piacere intellettuale. Eppure è proprio così: la prosa di Einaudi si distingue per la sua chiarezza, per la capacità di andare oltre il fatto tecnico (in questo caso il problema delle locazioni) per collegarsi direttamente con il quadro sociale ed è per questo che una lezione specialistica diventa una finestra aperta sulla società. E la prosa è semplice, scorrevole, rifugge da tecnicismi per pochi intimi e, se si tiene conto che siamo nel 1920, questo libro diventa anche un punto di riferimento per l'evoluzione (a volte involuzione) della storia della comunicazione scritta. Veramente queste pagine si leggono con piacere, anche per chi "il problema delle abitazioni" non è prioritario.

da il *Nuovo Giornale* settimanale della Diocesi Piacenza-Bobbio 21.11.'08

## Iride-Enia, Scajola contro i municipi-azionisti

Il sindaco di Genova, Marta Vincenzi (Pd), si prepara a portare in consiglio comunale l'accordo tra Iride e Enia (le aziende di gas e acqua di Genova-Torino e dell'Emilia) e il ministro allo Sviluppo Economico Claudio Scajola critica l'operazione. «La strada migliore per le ex municipalizzate — dice — è la liberalizzazione. Io, poi, penso che sarebbe molto positivo l'affido

ai privati della gestione della rete. I Comuni farebbero bene a pensare ad altro che alle fusioni in campo energetico, ci sono altre urgenze». Le parole del ministro sono un segnale della battaglia che l'opposizione di centrodestra ingaggerà in consiglio comunale sui primi passi della Multiutility.

E. D.

da *Corriere della Sera* 4.11.'08

CHI NON VUOLE  
LA CAPACITÀ GIURIDICA  
PER I CONDOMINI  
NON VUOLE  
LA TRASPARENZA NEI  
CONDOMINI

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani\*

## Condominio, la riforma sarà monca senza capacità giuridica

Il Senato (commissione Giustizia) ha al proprio esame alcuni disegni di legge di riforma della normativa condominiale. Si tratta, in sostanza, di testi che vengono - tutti - da passate legislature, nelle quali la problematica in parola era stata affrontata sempre, e solo, in Senato. Ma il fatto che nessuno di essi sia mai pervenuto all'approvazione neppure di un ramo del Parlamento, dovrebbe pur insegnare qualcosa.

La verità, infatti, è questa: che ogni riforma dell'istituto condominiale nascerà, comunque, già vecchia se non si risolverà, anzitutto, il problema dell'attribuzione al condominio della capacità giuridica, come alcuni dei precitati disegni di legge prealtro prevedono.

Un'innovazione - quest'ultima - che metterebbe anzitutto l'Italia al passo con l'Europa e che servirebbe, soprattutto, a dare snellezza all'istituto condominiale, a ridurne le spese di gestione e a facilitarne i rapporti con i terzi, tramite amministratori condominiali necessariamente capaci.

Risolto positivamente (così come da tempo la Confedilizia propone, e sostiene) il problema della capacità giuridica, la nuova normativa - per fare opera utile, e coerente - dovrebbe essere costruita attorno a essa, e in funzione di essa. Differentemente, si sostituiranno alcune norme con altre, sostanzialmente solo recependo l'elaborazione giurisprudenziale che in tanti anni si è sviluppata (e che è già pacificamente accettata, e da tutti i giudici applicata).

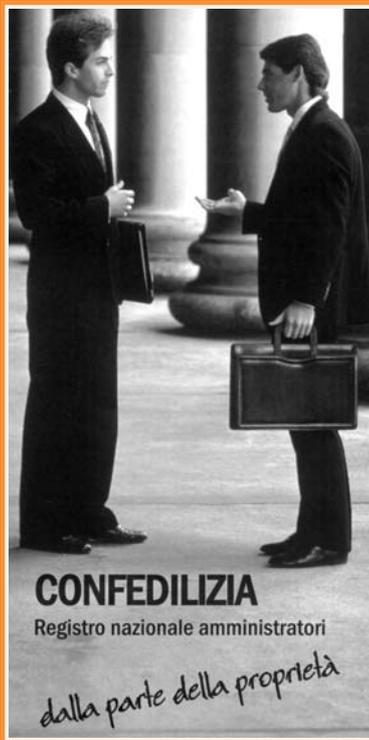
E si farà sempre, e comunque, opera monca, pervenendo a un risultato che a breve dovrà ancora essere rivisto (se non in gran parte abrogato, ove divenissero leggi certe norme - contenute in alcuni dei testi all'esame - chiaramente concepite in funzione delle corporazioni che le vogliono o estremamente invasive nei confronti della proprietà, come mai prima d'ora si era neppure pensato di ipotizzare). Confedilizia auspica che il Senato si adoperi per (e lavori a) una riforma davvero degna di questo nome, e quindi destinata a durare nel tempo.

\*Presidente Confedilizia

da il Giornale 6.12.'08

CERTIFICAZIONE  
QUALITÀ  
IMMOBILI

Rivolgersi alla Confedilizia



Da tempo, presso le Associazioni territoriali della Confedilizia, sono istituiti - tenuti da apposite Commissioni - i Registri amministratori. Tali Registri si pongono su un piano di esclusivo servizio ai soci che, presentandosi alle strutture territoriali della Confedilizia, hanno in tali Registri un ausilio per la scelta di un amministratore di fiducia, la cui professionalità è assicurata anche attraverso corsi di formazione e aggiornamento organizzati nelle varie sedi. E poi stato costituito il Coordinamento Registri amministratori (Coram), con lo scopo di riunire, collegare e coordinare l'attività delle Commissioni di tenuta dei singoli Registri. Fra le sue iniziative, il varo anche di un preciso "Mansionario".

Il Coram ha dal canto suo deciso l'istituzione di un Registro nazionale amministratori. Presupposto per far parte del Registro è l'iscrizione in un Registro amministratori presso una Confedilizia locale nonché la richiesta di adesione degli interessati.

L'iscrizione nel Registro nazionale offre fra l'altro agli amministratori la possibilità di essere contattati, attraverso la Sede centrale, anche da persone residenti in altre città, ma che abbiano immobili da amministrare, eventualmente, nelle città di residenza (o in località vicine) degli amministratori iscritti nel Registro.

L'iscrizione al Registro nazionale amministratori - che avviene a richiesta dei singoli iscritti ai Registri locali - dà diritto, senza alcuna spesa a carico degli interessati:

- ad avvalersi del Servizio quesiti predisposto dalla Confedilizia, ottenendo le risposte anche via email
- ad avvalersi del servizio di informazioni tramite sms
- a ricevere il periodico mensile "Confedilizia notizie"
- ad ottenere il rilascio di un diploma attestante l'avvenuta ammissione al Registro nazionale amministratori firmato in originale dal

Presidente della Confedilizia e dal Presidente del Coram

- a partecipare alle iniziative del Centro Studi del Coram
- a specifica richiesta dell'interessato, a vedere inserito il proprio nome e recapito nello spazio del sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) con l'elenco degli iscritti al Registro nazionale amministratori
- ad ottenere dalla Sede centrale della Confedilizia-Ufficio amministrazione la password per l'accesso alla parte riservata del sito Internet della Confedilizia
- all'invio, a richiesta, delle pubblicazioni curate dalla Confedilizia edizioni
- a specifica richiesta dell'interessato, a vedere inserito il proprio nome nell'elenco degli iscritti al Registro nazionale pubblicato nell'agenda tascabile della Confedilizia
- a ricevere mensilmente il numero di Italia Oggi contenente la pagina riservata alla Confedilizia
- ad avvalersi della possibilità di apporre sulla propria carta intestata la dizione "Iscritto al n. .... del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- a dotarsi di timbro, da utilizzarsi nella corrispondenza ed altro, con la dizione "Iscritto al n. .... del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- ad avvalersi dei servizi delle Giunte di conciliazione costituite presso le Associazioni territoriali della Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento condominiale Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento legali Confedilizia
- ad usufruire delle agevolazioni assicurate da un'apposita convenzione con Poste italiane SpA
- ad ottenere, anche per familiari e/o collaboratori e a condizioni di favore, le prestazioni di cui alla copertura integrativa sanitaria assicurata dal FIMPE (Fondo Integrativo Multiservizi Proprietari Edilizi) aderente alla Confedilizia

# Non manca il lavoro ma la voglia di lavorare

Trovare un idraulico è impossibile, in compenso siamo pieni di sociologi disoccupati  
Sognare va bene, però aspettando l'occasione giusta bisogna iniziare ad accontentarsi

segue dalla prima  
GIANLUIGI PARAGONE

Il Pensiero è una gran bella cosa ma non sfama. La Cultura è un companatico che di giornalisti o di notai, perché al termine dell'andata non si chiama

da Libero 8.11.'08

## Bonifica, contributi a carico di chi possiede un'abitazione

I contributi di bonifica ammontano, in tutt'Italia, a oltre 362 milioni di euro (dati 2006). Circa un terzo di questi tributi (147 milioni) è pagato da proprietari di casa. Vi sono regioni nelle quali la partecipazione dei proprietari non agricoli raggiunge cifre e percentuali di tutto rispetto: quasi 15 milioni di euro in Lombardia (il 28% del totale dei contributi), oltre 7 milioni in Campania (il 37%), ben 36 milioni nel Veneto (il 38%). In una piccola regione come l'Umbria i contribuenti urbani versano poco meno di 3 milioni di euro (il 45%). In Liguria i proprietari non agricoli pagano in valori assoluti una cifra limitata (400mila euro), ma che rappresenta il 54% del totale. Due situazioni, infine, particolarmente pesanti sono costituite da Emilia e Toscana. In Emilia la proprietà urbana versa ai Consorzi quasi 50 milioni di euro (il 47%), mentre in Toscana la cifra è minore (24 milioni), ma costituisce addirittura più dei due terzi dell'onere complessivo. Come giustificano i Consorzi di bonifica questa estensione dei contributi? Asserendo che gli immobili colpiti ricevono un beneficio dai lavori di bonifica. Sia la legge Serpieri che regola la bonifica (risalente al 1933,

r.d. 215), sia l'ampia giurisprudenza interpretativa emanata in tema di contributi (ai massimi livelli, con sentenze plurime della Cassazione, anche a sezioni unite) sono però molto rigorose in tema di natura del beneficio. Dev'essere diretto e specifico, e soprattutto deve tradursi in un incremento del valore dell'immobile sottoposto a contributo. È comunque illegittima l'imposizione per opere che non sono comprese nell'elenco della legge Serpieri, ma vengono realizzate sulla base di compiti nuovi, che i Consorzi si sono assunti da sé o che sono stati ad essi affidati dalle Regioni. In realtà, la riserva di legge in tema di prestazioni patrimoniali (Costituzione,



art. 23) non consente di pretendere contributi senza che sia una legge a prevederle. Ne consegue che opere escluse dall'elencazione della legge Serpieri, anche ammettendo che rechino un beneficio, debbono essere finanziate o con la fiscalità generale o in altra maniera, individuata però da una norma legislativa. •

da Noi Geometri n. 4.'08

**CONFEDILIZIA**

**Un bene rifugio che sa ripagare**

Quello in immobili può essere un buon investimento, a patto di avere un orizzonte temporale adeguato: «Sul lungo periodo la casa è un bene rifugio - spiega Corrado Sforza Fogliani, presidente della Confedilizia (nella foto) -, anzi, con tutta la liquidità che le Banche centrali stanno immettendo sul mercato è probabile che l'inflazione rialzi la testa e la casa potrebbe diventare ancora più conveniente come investimento difensivo». Secondo la Confedilizia se si acquista un immobile come puro investimento, da mettere a reddito, non bisogna però attendersi grandi ritorni dalla locazione, perché vengono praticamente annullati da imposte e spese. In ogni caso, il mercato della locazione in Italia rimane dinamico. Lo dice il Rapporto Fiaip (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali) 2008. Rispetto al 2007 le locazioni residenziali registrano un aumento della domanda, un'offerta stabile e un incremento dell'1,7% del numero dei contratti. Tra le tipologie di immobile, le più richieste sono il bilocale (38%) e il trilocale (34%), a patto che siano ubicati in zone centrali (39%) o semicentrali (54%).



da *Il Giornale* 27.12.'08

**Assistenza contratti di locazione, sempre**

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

**Il quesito**

**Che cosa succede se si cade sulle scale del condominio?**

Il condominio, in quanto custode dei beni e dei servizi comuni, è tenuto ad adottare (e l'amministratore a far eseguire) tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde dei danni da queste cagionati agli immobili di proprietà esclusiva di uno dei condòmini o alle persone.

Per custodia deve intendersi l'effettivo potere fisico sulle cose condominiali, che implica il dovere di vigilare e di mantenere il controllo, in modo da impedire che, per loro natura o per particolari contingenze, producano danni (Cassazione, sent. 9.3.2007, n. 5575).

La responsabilità del condominio viene meno di fronte ad eventi imprevedibili e inevitabili quali il caso fortuito, la fatalità cui non si può resistere, il fatto del terzo ed il fatto dello stesso danneggiato, purché tale fatto costituisca la causa esclusiva del danno.

Nel caso di una persona scivolata nell'atrio dell'edificio condominiale, a causa della

cera applicata dal custode dello stabile, combinata con l'acqua piovana trasportata dal passaggio degli inquilini, quando la persona (prima di assicurare la presa ai corrimani delle scale) aveva alzato il piede (nel caso, il sinistro) sul primo gradino, rendendo così più instabile il proprio equilibrio e rovinando a terra, pur potendo verificare in condizioni di normale visibilità che il pavimento appariva in condizioni di percepibile scivolosità, la Suprema Corte ha ritenuto che la persona danneggiata non abbia prestato la normale diligenza e la dovuta particolare attenzione alla situazione anomala dei luoghi (Cassazione, sent. 19.6.'08, n. 16607).

Accertato, in via di fatto, che l'evento lesivo sia stato cagionato esclusivamente dal comportamento della persona danneggiata, viene conseguentemente esclusa la responsabilità (presunta) del condominio, derivante dall'art. 2051 cod.civ.

**Ha collaborato  
PIER PAOLO BOSSO  
Confedilizia**

da *La Stampa* 6.10.'08

**Le "belle di notte" ci sono ancora  
Nessuno controlla**

**CAORSANA.** Con cronista e fotografo abbiamo fatto un giro ieri serale lungo le strade del sesso: meno affollate, ma solo perché il sesso è...

da *La Cronaca* 28.10.'08

**LA CONFEDILIZIA  
NON È SOLTANTO UN SINDACATO  
NON È SOLTANTO  
UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA  
NON È SOLTANTO  
UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI  
MA È QUESTO TUTT'INSIEME**

**Poste come Alitalia?**

Quando fu introdotta la tariffa per la posta prioritaria, costo 1.200 delle vecchie lire, vi fu un gran battage pubblicitario sulla consegna entro 24 ore delle lettere. La posta prioritaria non c'è più, la tariffa è rimasta invariata. Le lettere che il cittadino-cliente mette nelle cassette della posta che fine fanno? La consegna della corrispondenza è rimasta a livello di quando segretario del sindacato dei postelegrafonici era Franco Marini... Le Poste, per far cassa, sono diventate una banca, ma non svolgono il loro compito essenziale: la consegna della corrispondenza, che ha tempi sempre più lunghi. Cosa aspetta il Governo a intervenire? Si vuole fare delle Poste italiane un altro caso Alitalia?

Luca Turati  
e-mail

da 24 ore 29.8.'08

**ATTENZIONE**

La Confedilizia ha istituito il **REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI**. Chi avesse necessità di trovare un Amministratore nella propria città o in altre può chiedere **INFORMAZIONI** alla **SEGRETERIA GENERALE**

**La posta prioritaria è una chimera**

Una mattina le Poste italiane "scoprono" che la maggioranza degli utenti preferisce affrontare una spesa maggiore purché la consegna della posta sia "prioritaria". "Bene - si son detti - allora aboliamo quella ordinaria": un modo truffaldino per aumentare la tariffa-base del 33,33% (da 45 a 60 centesimi di euro), avendo in realtà abolita la posta prioritaria! Ora le "raccomandate" non vengono più recapitate, ma viene lasciato direttamente l'"avviso per il ritiro". Così, oltre il supplizio di lunghe code, il cittadino deve spesso subire anche il pagamento della "giacenza". Crediamo ancora di essere in Europa?

**Fabio Liguori**

da *Il Tempo* 7.9.'08

**La Confedilizia rivendica per il condominio la capacità giuridica**

*Costi più chiari  
Amministratori più autorevoli  
Condominio più forte  
nei confronti delle aziende  
fornitrici di servizi*

## Secondo case

È ora che il Garante per l'elettricità e il Governo riconsiderino la tariffa elettrica "uso domestico non residente". Il maggior costo dei chilovattora diventa una terza tassa a carico dell'utente; oltre alle imposte e all'Iva che troviamo in bolletta, c'è il maggior costo unitario per il non residente. Sarebbe tempo di unificare le tariffe elettriche per residenti e non residenti. Il maggior costo si trasforma unicamente in un profitto per la società elettrica, mentre non si giustifica che un non residente paghi una tariffa superiore ai residenti. Già l'Ici a carico dei non residenti va a ingrossare i bilanci dei Comuni senza una contropartita, perché i villeggianti non trascorrono tutto l'anno nella casa di campagna. Questo è un problema che andrà posto nelle sedi politiche opportune.

Incominciamo intanto a unificare le tariffe elettriche, anche perché il maggior costo per chilovattora è un aggravio a titolo grazioso in quanto il costo dell'elettricità per le società elettriche è sempre lo stesso.

Lettera firmata

da 24 ore 1.10.'08

## CATTIVI PENSIERI

### I governi passano La proroga degli sfratti resta

Negli ultimi 30 anni si sono succeduti governi di tutti i colori. Di destra, di sinistra e di centro più o meno colorato di rosso o di blu.

C'è una sola cosa che, nello stesso periodo, non è cambiata e che tutti gli esecutivi hanno continuato a praticare: la proroga degli sfratti. Il ventiduesimo provvedimento di questo tipo dalla fine degli anni Settanta



è stato varato nei giorni scorsi dal governo Berlusconi su proposta del ministro delle Infrastrutture Altero Matteoli (nella foto). Invariato il copione delle reazioni: i proprietari di casa che protestano e gli inquilini che plaudono. Quando c'era la sinistra nella maggioranza, la proroga degli sfratti aveva un preciso significato politico. Ma ora che a governare è la destra, un provvedimento contro la proprietà edilizia risulta incomprensibile. È vero che i confini tra i partiti si sono fatti labili, ma qui si esagera...

da Il Mondo 31.10.'08

## Il Gse alla Conferenza organizzativa

All'ottava Conferenza organizzativa della Confedilizia (il cui resoconto è riportato su questo stesso numero di *Confedilizia notizie*) ha partecipato anche il Gestore dei servizi elettrici (Gse), la società (di proprietà pubblica) che opera per la promozione dello sviluppo sostenibile, attraverso l'erogazione di incentivi economici destinati alla produzione energetica da fonti rinnovabili oltre che con azioni informative tese a diffondere la cultura dell'uso dell'energia compatibile con le esigenze dell'ambiente.

Ad illustrare i contenuti esatti dell'attività svolta dal Gse nonché le opportunità che i relativi settori di intervento offrono ai proprietari di casa, sono stati il dott. Fabrizio Tomada, Direttore Affari istituzionali e Comunicazione dell'ente, e l'ing. Daniele Bacchiocchi, Responsabile energie rinnovabili della Direzione operativa.

Ogni informazione utile sull'attività del Gse e sulle opportunità per i proprietari di casa derivanti dall'uso di fonti di energia rinnovabili (un approfondimento delle quali è presente su questo numero di *Cn*) può essere reperita sul sito Internet del Gestore ([www.gsel.it](http://www.gsel.it)). Per contatti diretti: tel. 06.80111; email [info@gsel.it](mailto:info@gsel.it).

## IMPORTANTE

### Ccnl portieri, ancora sull'orario

I lavoratori con funzioni principali o sussidiarie di portiere che non usufruiscono dell'alloggio di servizio (A1/A5) svolgono un orario di lavoro settimanale di 45 ore (artt. 46, 47, 48, 50 del Ccnl Confedilizia/Cgil-Cisl-Uil).

L'orario può essere distribuito su un arco di 6 giornate e l'orario giornaliero deve essere svolto in modo continuativo tra le ore 7 e le ore 20 con un intervallo di un'ora. Una diversa distribuzione dell'orario settimanale e giornaliero di lavoro può peraltro essere stata concordata a livello territoriale (informazioni, al proposito, presso le Confedilizie locali e i sindacati lavoratori stipulanti). Per le ore di lavoro eccedenti l'orario settimanale e giornaliero pattuito tra le parti, è dovuta una maggiorazione del 15% a partire dalla nona ora giornaliera, e a partire dalla decima ora giornaliera del 20%.

Anche in questo caso (cfr. *Cn* ott. '08) il Contratto collettivo di settore non prevede un limite massimo all'orario giornaliero di lavoro che quindi, fermo restando il vincolo delle 6 giornate lavorative e salvo diversi accordi sindacali territoriali, può arrivare anche a 13 ore giornaliere. Dal combinato disposto degli articoli citati, è però del tutto evidente che le parti sociali abbiano inteso prediligere lo svolgimento della prestazione su 6 giorni, con un orario di 8 ore giornaliere dal lunedì al venerdì e 5 ore al sabato.

## Variazioni culturali, fabbricati non dichiarati e non più rurali, elenchi Comuni interessati

Con tre distinti comunicati pubblicati in Gazzetta Ufficiale, l'Agenzia del territorio ha reso noto: a) un elenco di Comuni nei quali è stata accertata la presenza di fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto; b) un elenco di Comuni nei quali è stata accertata la presenza di immobili per i quali sono venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali; c) un elenco di Comuni per i quali è stata completata l'operazione di aggiornamento della banca dati catastale eseguita sulla base del contenuto delle dichiarazioni presentate nell'anno 2008 agli organismi pagatori, riconosciuti ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli.

Tutte le informazioni di dettaglio possono essere reperite presso ciascun Comune interessato, presso le sedi provinciali dell'Agenzia nonché sul sito web della stessa ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)).

## Iva sugli impianti fotovoltaici

Con la risoluzione n. 474/E del 5.12.'08, l'Agenzia delle entrate ha fornito alcune risposte sul trattamento Iva da applicare alla fornitura e installazione di impianti fotovoltaici ed eolici. In particolare, l'interpellante chiedeva:

- se determinati beni, destinati alla costruzione delle opere fotovoltaiche, si possano definire "beni finiti", comportando così l'applicazione dell'Iva al 10%: sul punto, l'Agenzia risponde che le cessioni relative ai beni finiti, da destinarsi alla costruzione degli impianti fotovoltaici o eolici, scontano l'Iva al 10% purché l'acquirente rilasci una dichiarazione al cedente dalla quale risulti che i beni verranno utilizzati per l'installazione delle suddette strutture;
- se fra i servizi con Iva agevolata rientri anche il contratto di prestazione d'opera, che può essere utilizzato per l'installazione dell'impianto: al quesito, l'Agenzia risponde che l'aliquota agevolata prevista per le prestazioni di servizi relative a contratti di appalto può essere applicata anche ai contratti d'opera volti a realizzare le strutture beneficiarie dell'agevolazione in questione;
- se l'applicazione dell'Iva ordinaria anziché agevolata comporti una parziale indebitabilità dell'imposta: al proposito, l'Agenzia precisa che a nulla rileva il fatto che l'aliquota applicata sia quella ordinaria o quella agevolata, l'importante è che non sia inficiato il principio che presiede alla detraibilità dell'Iva;
- se l'attività svolta possa essere soggetta al meccanismo del *reverse charge* (inversione contabile): nel caso in esame - risponde l'Agenzia - la società si potrà avvalere dello specifico meccanismo solo se provvede non solo all'acquisto dei componenti dell'impianto ma anche all'installazione dello stesso, incaricando artigiani o aziende specializzate.

## Il quesito

### Partecipazione degli acquirenti all'assemblea

L'art. 1136 Cod. Civ. dispone che l'assemblea di condominio non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Succede spesso che, nel condominio, qualche condòmino venda l'immobile, e quindi si verificano mutamenti nella titolarità delle unità immobiliari, senza che ciò venga comunicato all'amministratore.

L'acquirente, per legittimarsi e farsi conoscere di fronte al condominio quale nuovo proprietario nonché quale condòmino interessato a partecipare alle assemblee, deve porre in essere, da solo o unitamente al venditore (vecchio condòmino), iniziative idonee a rendere noto detto cambio di proprietà. Molto semplicemente, potrebbe inviare una raccomandata all'amministratore con cui comunica gli estremi dell'atto notarile di acquisto e la data da cui è quindi da ritenersi a tutti gli effetti partecipante al condominio.

Se ciò non avviene, e fin quando ciò non avvenga, resta legittimato a partecipare alle assemblee condominiali, ed a queste deve essere dunque invitato, il venditore (Cassazione, sent. 4.2.1999, n. 985). Non è quindi sufficiente, per aver diritto alla convocazione assembleare, essere condòmini, ma è necessario che tale qualità risulti al condominio.

In particolare, nessuna norma stabilisce che l'amministratore condominiale, prima di convocare una assemblea, debba verificare presso la conservatoria dei Registri Immobiliari la qualità di condòmini di coloro che deve invitare e gli eventuali mutamenti di proprietà intervenuti.

Egualmente la Cassazione (sent. 22.3.2007, n. 6926) ha ritenuto che l'amministratore a conoscenza del decesso di un condòmino, fino a quando gli eredi non gli manifesteranno la loro qualità.

Ha collaborato  
**PIER PAOLO BOSSO**  
Confedilizia

da La Stampa 5.11.'08

### Impianti: nessun obbligo per compravendite e locazioni

Il decreto legge 25.6.'08, numero 112, che ha introdotto (all'articolo 35) disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, etc., ha previsto la semplificazione della disciplina per l'installazione degli impianti all'interno degli edifici.

In particolare, ha soppresso l'articolo 13 del decreto ministeriale 22.1.'08, numero 37 (decreto sicurezza impianti), che aveva sollevato tante preoccupazioni e tante questioni interpretative ed aveva imposto ai proprietari l'obbligo di consegna agli acquirenti (e agli inquilini) della documentazione amministrativa e tecnica relativa agli impianti presenti negli immobili venduti o affittati.

La nuova normativa prevede che, entro il 31 marzo 2009, il Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro per la semplificazione normativa, debba emanare uno o più decreti finalizzati a disciplinare l'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, prevedendo semplifi-

cazioni di adempimenti per i proprietari di abitazioni ad uso privato e per le imprese. Dovrà anche essere definito un reale sistema di verifiche degli impianti; appare lodevole, in particolare, l'obiettivo primario di tutelare gli utilizzatori degli impianti, garantendo una sicurezza effettiva (più che un sistema cartaceo di certificazioni a pagamento e di sicurezza virtuale). Sarà anche rivisto il sistema delle sanzioni.

E' quindi caduto ogni obbligo di consegna o di allegazione di documentazione relativa alla sicurezza degli impianti in caso di compravendita o di affitto di un immobile abitativo e non abitativo.

Se la futura normativa rispetterà fedelmente tali finalità e aspirazioni si dovrebbe evitare il business, spesso auspicato da categorie professionali variamente interessate ai ritorni economici di ogni nuovo onere burocratico a carico dei proprietari di immobili.

Ha collaborato  
**PIER PAOLO BOSSO**  
Confedilizia

da La Stampa 15.9.'08

### Locazione conclusa dall'usufruttuario

Cassazione, 10 aprile 2008, n. 9545 - Varrone, *Presidente* - Filadoro, *Relatore*.

Ai contratti di locazione urbani conclusi dall'usufruttuario si applica l'art. 999 c.c. (concernente la durata di tali contratti) in quanto norma speciale e quindi prevalente rispetto alla nuova disciplina generale in materia di locazioni urbane (legge n. 392/1978), così che le locazioni concluse dall'usufruttuario, in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, continuano per la durata stabilita, ma non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto, purché tali locazioni risultino da atto pubblico o da scrittura privata di data certa anteriore (1).

(1) Con questa sentenza per la prima volta, a quanto consta, la suprema Corte si è pronunciata in merito a tale problema, condividendo l'orientamento che si è consolidato in occasione della verifica della compatibilità dell'art. 999 c.c. con un'altra legge: la normativa generale in materia di affitto, contenuta nella legge n. 203/1982.

### Anche quest'anno, decreto Milleproroghe

Come da tradizione, fra i provvedimenti di fine anno c'è un provvedimento (decreto legge 50.12.'08 n. 207) contenente proroghe di termini stabiliti da varie disposizioni di legge in vigore. Vediamo quelli di maggiore interesse.

#### Class action

Viene prorogata al 30.6.'09 l'entrata in vigore delle disposizioni sull'azione collettiva risarcitoria (cosiddetta *class action*) contenute nella Finanziaria 2008, al fine di consentire la redazione di modifiche al Codice del consumo.

#### Sicurezza sul lavoro

Viene rinviata al 16.5.'09 l'entrata in vigore di parte delle disposizioni del Testo unico sulla sicurezza del lavoro relative alla valutazione dei rischi.

#### Autorizzazione paesaggistica

Viene prorogata al 30.6.'09 l'entrata in vigore del nuovo regime dell'autorizzazione paesaggistica previsto dall'art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.



### Servizi locali inefficienti

Che fine ha fatto la commissione per l'attuazione della legge sulle liberalizzazioni dei servizi pubblici? Sene è parlato a lungo, forse troppo, con promesse da destra e da sinistra. La verità è che i partiti si tengono ben strette le poltrone delle municipalizzate e il servizio, quasi ovunque, ma in particolare a Roma, continua a essere inefficiente.

Lettera firmata  
Roma

da 24 Ore 4.1.'09

## Detrazione 55% per un portoncino, solo a certe condizioni

Nelle disposizioni relative alla detrazione Irpef/Irpeg del 55% non viene fatto alcun riferimento alla fornitura e posa in opera di "portoni d'ingresso", per cui si deve ritenere che tale intervento non sia stato ritenuto di per sé significativo ai fini del conseguimento del risparmio energetico, finalità alla quale è preordinata l'agevolazione in esame. Ne consegue che sulle relative spese potrà essere applicata la detrazione in questione soltanto se il portone, "inteso come lavoro eseguito sulle strutture opache", consente di conseguire gli indici di risparmio energetico specificamente richiesti per dette strutture opache o se, presentando le medesime componenti costruttive richieste per le finestre, possa essere considerato alla stregua di tale elemento, ossia se si tratti di una porta-finestra. In tal caso, il risparmio energetico conseguito deve essere comprovato dall'asseverazione di un tecnico abilitato che attesti la rispondenza dell'intervento ai requisiti previsti e dall'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica.

Così l'Agenzia delle entrate nella Risoluzione n. 475/E del 9.12.'08.

## Ecco gli immobili targati con la certificazione di qualità

3 livelli: stato dell'immobile, manutenzione, gestione economico-finanziaria

La proprietà immobiliare ha a disposizione una certificazione di qualità (volontaria, indipendente, non assistita) dei propri beni, istituita dalla Confedilizia, Organizzazione storica della proprietà edilizia, in collaborazione con il Rina, storico ente certificatore italiano (in attività dal 1861).

Il progetto è stato illustrato nel corso di un incontro che ha visto riuniti a Roma i quadri dirigenti della Confedilizia.

La certificazione si sviluppa su 3 livelli di analisi. Il primo (BUILD-CERT) riguarda lo stato dell'edificio e consiste nell'identificazione dell'immobile attraverso l'acquisizione e l'esame dei dati generali e dei documenti autorizzativi dello stesso, nell'analisi degli elaborati tecnici che lo riguardano, nella verifica del suo stato di conservazione.

Il secondo livello (BUILD-MAN) esamina l'attività di manutenzione dell'immobile.

Il terzo livello (BUILD-PLAN) verifica il piano di gestione economico-finanziaria dell'edificio.

Dal sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) sono scaricabili i testi delle *Linee guida per la certificazione di qualità degli immobili* e del *Regolamento per la certificazione di qualità degli immobili* unitamente ad uno schema esemplificativo dei costi dell'attività di certificazione, *sui quali ai soci della Confedilizia è riservato uno sconto del 10% rispetto alle tariffe ordinarie*. Informazioni sulla certificazione di qualità anche presso le oltre 210 sedi territoriali della Confedilizia, i cui referenti ed indirizzi sono ricavabili dal sito sopra indicato o si possono avere telefonando al numero 06.6795489 (r.a.).

Gli immobili certificati (ma la certificazione è praticabile anche per singole unità immobiliari) saranno dotati di un particolare *segno identificativo*.

"La campagna per il bollino di qualità degli immobili che abbiamo lanciato - ha dichiarato il Presidente confederale - trova la sua forza nell'assoluta volontarietà della certificazione, che offre certezze a tutti (ai condòmini e ai singoli proprietari così come agli acquirenti, specie dell'estero) e piena sicurezza agli immobili che ne abbisognino. Il bollino - per la valorizzazione degli immobili che comporta - è inoltre un antidoto, il migliore antidoto, contro ogni rischio di bolla immobiliare a carico dei singoli".

## IMPORTANTE

### Servizio Garanzia Affitto: superamento esigenza conto

Con una recente lettera del suo Direttore Generale alla Presidenza confederale (che si era allo scopo attivata), Intesa San Paolo ha formalmente comunicato le seguenti due importanti novità in merito al Servizio garanzia Affitto:

1. il Servizio, nato in Banca Intesa, è stato esteso a tutte le filiali della nuova Banca, Intesa San Paolo
2. essendo stata portata a conclusione la "migrazione informatica" sul nuovo sistema target, è ora previsto l'incasso allo sportello delle commissioni dovute dall'inquilino: non è pertanto necessaria l'apertura di un conto da parte dello stesso inquilino.

**CONFEDILIZIA**  
**ON LINE**

IL SITO  
CONTIENE  
UNA PARTE  
RISERVATA  
AI SOCI

Password personali  
richiedibili alle  
Associazioni territoriali

SU INTERNET  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)



## L'ASSOCIATO FIAIP E IL CITTADINO CONSUMATORE

### L'associato Fiaip consapevole della funzione sociale della professione esercitata

1. Cura la propria formazione professionale con il costante aggiornamento.
2. Ispira la propria attività ai principi etici di lealtà, fedeltà, diligenza e correttezza.
3. Adempie sempre al *dovere di verità*.
4. Accetta esclusivamente gli incarichi che può svolgere con adeguata competenza e si avvale di collaboratori qualificati.
5. Opera a seguito di incarico conferito preferibilmente in forma scritta, con clausole chiare e facilmente comprensibili.
6. Definisce sempre in anticipo chiaramente e senza ambiguità la tipologia della prestazione e l'ammontare dei compensi, dei rimborsi e le altre condizioni contrattuali.
7. Non confonde mai il proprio patrimonio con denaro, titoli o altri valori ricevuti a ragione e causa della propria attività.
8. Informa sempre il cliente sui costi, benefici, limiti e rischi della operazione.
9. Documenta sempre le spese sostenute di cui chiedi il rimborso.
10. Ispira il proprio comportamento ai tre principi fondamentali:
  - Vivi onestamente
  - Non arrecare danni ad altri
  - Dà a ciascuno il suo

IL PRESENTE DECALOGO È TRATTO DAL CODICE DEONTOLOGICO DEGLI ASSOCIATI FIAIP E NE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E INSCINDIBILE

## Scorporo limitato tra terreno e fabbricato

La procedura di scorporo del valore del terreno da quello del fabbricato non è applicabile in presenza di edifici non significativi. In tale ipotesi, infatti, il valore fiscalmente ammortizzabile è pari al costo effettivamente sostenuto per la realizzazione del fabbricato. Così l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 454/E del 12.11.'08.

RECENSIONI

*Codice degli Appalti di Lavori Pubblici*, II ediz., sistemi editoriali, pp. 538

Il minuzioso indice analitico permette di rintracciare con facilità le disposizioni d'interesse all'interno della vasta normativa vigente in materia, fino al terzo decreto correttivo.

Piercamillo Falasca, Carlo Lotteri, *Come il federalismo fiscale può salvare il Mezzogiorno*, Rubbettino ed., pp. 216

In nome del libero mercato, si propone la soppressione di ogni sussidio per il Sud, in cambio di un abbattimento decennale dell'imposta sui redditi d'impresa per chi investe nel Mezzogiorno.

Luigi Cenicola, Antonio Iovine, Pietro Medici, *Il Catasto dei Terreni e Fabbricati Rurali*, II ediz., sistemi editoriali, pp. 520 + 1 Cd rom

Le operazioni legate alla formazione e alla conservazione del catasto dei terreni, con adempimenti e procedure informatiche e, nel Cd rom, norme, istruzioni e circolari.

Ezio Cartotto, *"Operazione Bottili" Berlusconi e la terza marcia su Roma*, sapere 2000 ed., pp. 224

Un testimone diretto, già consulente politico di Berlusconi, parla, citando molti episodi dei primi anni di Forza Italia: dalle discussioni iniziali del '95, alla vittoria elettorale del '94, dal primo gabinetto Berlusconi, al ribaltone di Bossi, dal governo Dini, alle elezioni amministrative del '95.

Antonio Castello, *Il grande amanuoso dei giorni di festa*, A. Valardi ed., pp. XIV + 624

Una corposa guida turistica alle feste religiose in Italia, secondo una divisione regionale: nell'insieme, oltre 1.500 feste sono doviziosamente illustrate, con ricchezza di riferimenti ai santi, agli eventi sacri evocati, agli aspetti concreti dei festeggiamenti, a una selva di curiosità anche minori.

Giuseppe Bedeschi, *Liberalismo vero e falso*, Le Lettere ed., pp. 198

Una serie di acuti saggi sul pensiero liberale, dalle origini allo sviluppo dei concetti centrali, fino ai travisamenti, illustrati soprattutto attraverso le figure di Piero Gobetti e Norberto Bobbio.

*I verbali dei governi Cavour (1859 - 1861)*, a cura di Marco Bertoncini e Aldo G. Ricci, Libro Aperto ed., pp. 120

Gli anni decisivi per l'Unità d'Italia percorsi attraverso i sintetici verbali delle sedute dei governi presieduti da Cavour: un documento poco conosciuto, nel testo ricostruito sulla base dell'originale conservato all'Archivio centrale dello Stato.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni che ci riguardano

Il deputato Antonio Pepe (PDL) ha depositato una proposta di legge volta a facilitare la locazione e l'acquisto dell'abitazione da parte dei nuclei familiari.

Norme in materia di Ici sugli immobili tenuti a disposizione da cittadini non residenti nel territorio comunale sono richieste, con una proposta di legge, dai deputati Costa e Cassinelli (PDL).

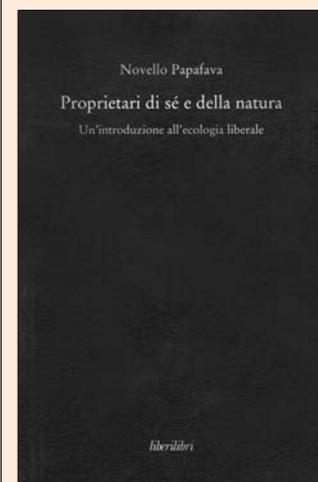
Disposizioni in materia di agevolazioni fiscali per la prima casa in favore delle famiglie con a carico un disabile grave sono contenute in un disegno di legge presentato dal senatore Carra (PDL).

Il senatore Serra (Pd) è il primo firmatario di un disegno di legge volto ad introdurre norme in materia di prostituzione.

Dal deputato Ruminato (Pd) proviene una proposta di legge volta a consentire la permanenza nell'alloggio ai contraenti di mutui per l'acquisto dell'abitazione principale divenuti insolventi.

Al Ministro dell'economia e delle finanze si rivolge, con un'interrogazione parlamentare, il deputato Brandolini (Pd) per sapere quale sia la posizione del ministero in merito alla controversa interpretazione della risoluzione del Ministero delle finanze riguardante l'esenzione Ici per le unità immobiliari locate con contratto registrato a soggetto che le utilizzi come abitazione principale e se non ritenga opportuno emanare un'ulteriore risoluzione che chiarisca definitivamente la questione.

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo *Proprietari di sé e della natura. Un'introduzione all'ecologia liberale* di Novello Papafava, ed. liberilibri.

La bussola della casa

zona	VERCELLI		GROSSETO		BENEVENTO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.000	1.800	1.200	3.200	900	1.880
semicentro	850	1.400	1.050	3.000	700	1.800
periferia	550	1.100	800	2.500	600	1.500
	TRIESTE		SIENA		BARI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	750	2.700	2.500	5.200	1.500	2.300
semicentro	580	2.100	1.700	3.650	1.100	1.900
periferia	450	1.800	1.400	3.400	900	1.200

Fonte Confedilizia. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati. Prezzi medi di compravendita di immobili adibiti ad uso abitativo espressi in euro/mq.

Province da sopprimere

*Abolire le Province*, a cura di Silvio Boccalatte, pref. di Gianfranco Fabi (Rubbettino/Facco edd., pp. 184), è un attento e accurato studio che sostiene che le Province siano enti privi di fondamento storico e di radicamento, tenuti in piedi da fini burocratici, con costi rilevanti per la collettività. I raffronti con la Spagna, la Germania e il Regno Unito, accuratamente svolti, evidenziano che altri Paesi non hanno simili bardature intermedie fra Comuni e Regioni.

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 giugno 2007 - giugno 2008	3,8 %	2,850 %	
Variazione luglio 2007 - luglio 2008	4,0 %	3,000 %	
Variazione agosto 2007 - agosto 2008	3,9 %	2,925 %	
Variazione settembre 2007 - settembre 2008	3,7 %	2,775 %	
Variazione ottobre 2007 - ottobre 2008	3,4 %	2,550 %	
Variazione novembre 2007 - novembre 2008	2,6 %	1,950 %	
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione giugno 2006 - giugno 2008	5,4 %	4,050 %	
Variazione luglio 2006 - luglio 2008	5,6 %	4,200 %	
Variazione agosto 2006 - agosto 2008	5,5 %	4,125 %	
Variazione settembre 2006 - settembre 2008	5,3 %	3,975 %	
Variazione ottobre 2006 - ottobre 2008	5,5 %	4,125 %	
Variazione novembre 2006 - novembre 2008	5,0 %	3,750 %	

**AVVERTENZA - Il dato al 75% viene pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali**

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 giugno 2007 - giugno 2008	4,0 %	
Variazione luglio 2007 - luglio 2008	4,0 %	
Variazione agosto 2007 - agosto 2008	4,2 %	
Variazione settembre 2007 - settembre 2008	3,9 %	
Variazione ottobre 2007 - ottobre 2008	3,6 %	
Variazione novembre 2007 - novembre 2008	2,7 %	

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

**CONFEDILIZIA**  
notizie

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

**Anno 19  
Numero 1**

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 12 gennaio 2009

Il numero di dicembre 2008 è stato postalizzato il 15.12.2008