



All'interno

- Sfratti, in vigore il nuovo decreto legge

- Convegno legali, il 13 settembre

- Entrati in vigore il T.U. espropriazioni e il T.U. edilizia (in parte)

- Piscine e libretti riscaldamento

- Le lucciole spegnete in assemblea

- Entro il 31 luglio le dichiarazioni Ici

- Case di campagna e cacciatori

- Ici, mille stranezze

- Portieri, indennità di vacanza contrattuale

- Cavi e condutture, puliamo le facciate

- Cartoncino del tempo, in vacanza con Confedilizia

- Un Tg anche per i proprietari di casa

CASE & FISCO

Gettito Ici, nuovo scontro tra Confedilizia e Comuni

L'Ici scatena una nuova battaglia tra Confedilizia e Comuni. A far scattare la scintilla le dichiarazioni di Lucio D'Ubaldo, direttore generale dell'Anci-Cnc (associazione dei Comuni italiani), secondo il quale il gettito 2003 dell'imposta comunale sugli immobili (Ici) è «sostanzialmente stabile, con un incremento, secondo le previsioni, intorno all'1%, inferiore cioè alla crescita del 2% considerata fisiologica». Di avviso completamente opposto la Confedilizia, che tramite il suo presidente Corrado Sforza Fogliani, chiede addirittura una commissione d'indagine. Secondo l'associazione dei proprietari di immobili «l'Ici è aumentata di più del 3% nel 2001 sul 2000 e di quasi il 2% nel 2002 sul 2001». Il dato diffuso dall'Anci-Cnc - avverte Sforza Fogliani - «è peraltro solo una previsione pura e semplice dal momento che non si è ancora versato neppure l'acconto. La verità è una sola: che a fronte di quel che risulta a tutti gli italiani che pagano il tributo comunale, non si può più dipendere da dati comunicati esclusivamente dai percettori, e cioè dai Comuni. È ora che i conti li faccia lo Stato e che si avvii prontamente una seria indagine sulla fiscalità immobiliare. Per questo Confedilizia, insieme ad altre 12 organizzazioni rappresentative dell'intero mondo immobiliare, ha chiesto al presidente della Commissione Finanze della Camera, La Malfa, l'istituzione di una apposita commissione d'indagine».

(da: *Corriere della Sera*, 22.6.'03)

Arrivederci a settembre

Nel mese di agosto, *Confedilizia notizie* - come al solito - non uscirà. Arrivederci, dunque, a settembre. E buone vacanze a tutti (a tutti quelli che le faranno, naturalmente...).

Il Presidente alle Commissioni Finanze

Il Presidente confederale - che era accompagnato, oltre che dai Vicepresidenti confederali Amerio, Tesan e Vigne, dal segretario generale Spaziani Testa e dall'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale - ha guidato la delegazione composta dalla Confedilizia e da rappresentanti di altre 12 organizzazioni dell'immobiliare (ADSI, ALAC, AMPIC, ANBBA, APPC, ASPESI, ASSOTRUSTS, CNR CASA, COFIC, CORAM, FIAIP, UNIONCASA), che ha incontrato le Commissioni Finanze di Senato e Camera sui problemi della fiscalità immobiliare. Alla Farnesina, il Presidente confederale ha poi incontrato il Sottosegretario agli Esteri, Baccini, e al Ministero dell'economia il Capogabinetto del ministro, cons. Fortunato. Sempre a Roma, Sforza Fogliani ha visitato, su invito, la chiesa di San Silvestro al Quirinale e partecipato alle assemblee annuali dell'ANIA, dell'ANCE e dell'ACER. A Caidate, il Presidente confederale è intervenuto al tradizionale incontro al Castello Confalonieri-Belgioso, quest'anno dedicato all'Unione europea e alla situazione internazionale. Al Castello Visconti di San Vito in Somma Lombarda, ha partecipato all'inaugurazione annuale dell'attività culturale della Fondazione Visconti.

Il Presidente confederale ha concesso interviste al TG uno, al TG5, a TGp, a Radio Capital, a Radio Città futura e partecipato a dibattiti in diretta a Rai Uno (rubrica Radio anch'io) e Radio 24 ore.

Il Vicepresidente confederale Vigne ha partecipato all'assemblea generale dell'Associazione territoriale di Venezia.

Il segretario generale Spaziani Testa ha partecipato alla trasmissione in diretta «Istruzioni per l'uso» su Rai uno.

Testo unico edilizia: al 2004, la seconda parte Entrato in vigore il T.U. espropriazioni

È stata prorogata all'1.1.'04 l'entrata in vigore della Parte seconda ("Normativa tecnica per l'edilizia") del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (articoli 52-135, d.p.r. 6.6.'01, n. 380). Lo ha stabilito il Consiglio dei ministri del 21.6.'03 nell'ambito di un decreto-legge recante varie proroghe di termini.

Per la Parte prima del provvedimento - contenente la disciplina dell'attività edilizia, fra cui le disposizioni sulla denuncia di inizio di attività (D.I.A.) - è stata confermata la data di entrata in vigore del 30.6.'03.

Il 30 giugno è entrato in vigore anche l'intero T.U. espropriazioni.

Nuove tariffe d'estimo nei 268 Comuni: per le imposte dirette, efficaci dal 2002

La rideterminazione delle tariffe d'estimo disposta - per 268 Comuni - con decreto 6.6.'02, n. 159 (cfr. Cn sett. e ott. '02), ha efficacia, ai fini delle imposte sui redditi (Irpef, Irpeg), dal 2002 e quindi deve essere considerata in sede di dichiarazione dei redditi relativa a tale anno, da presentarsi entro il 31.7.'03 (in forma cartacea) ovvero entro il 31.10.'03 (per via telematica).

È quanto ha precisato l'Agenzia delle entrate con comunicato stampa del 19.6.'03.

Scudo fiscale entro il 30 settembre

È slittato al 30 settembre il termine per la conclusione degli adempimenti necessari per avvalersi delle norme sulla regolarizzazione di attività detenute all'estero, fra le quali rientrano anche quelle relative ad investimenti immobiliari, con il pagamento di una somma pari al 2,5% del valore del bene. Le precedenti scadenze erano quelle del 16 maggio (con aliquota del 2,5%) e del 30 giugno (con aliquota del 4%).

Lo ha stabilito il Consiglio dei ministri del 19.6.'03, prevedendo inoltre che coloro che hanno aderito alla sanatoria nel periodo successivo al 17 maggio, scontando l'aliquota del 4%, potranno ottenere la restituzione dell'1,5% di quanto versato.

I regimi liberali normalmente, assicurando migliori condizioni d'ambiente agli individui, garantiscono con ciò in pari tempo impulsi più ricchi e fecondi all'intera società. Secondo un vecchio paragone, la foresta è fatta di alberi e chi cura ogni singolo albero cura la foresta. Non si dovrebbe dubitare che, laddove ogni singolo uomo viene rispettato e favorito nella libera manifestazione del suo genio personale, il risultato complessivo sarà più felice che laddove sono in atto forze mortificanti e oppressive.

Panfilo Gentile

Sfratti, in vigore il nuovo decreto-legge

A seguito della pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*, è entrato in vigore - col 25 giugno - il nuovo provvedimento di proroga degli sfratti (decreto-legge n. 147 del 24 giugno), di cui allo scorso numero di Cn.

Il testo del provvedimento è scaricabile dal sito della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it), ove si può altresì consultare uno specifico "vademecum blocco sfratti", aggiornato con quest'ultimo decreto-legge e contenente tutto quello che sull'argomento è bene sapersi il proprietario. Viene in esso sottolineato, tra l'altro, che il proprietario interessato a uno sfratto può ricorrere al Giudice, che deve - nel giro di 8 giorni - decidere se l'inquilino possiede i requisiti per beneficiare della proroga dello sfratto.

Si tratta - ha sottolineato la nostra Organizzazione in un comunicato - del sedicesimo provvedimento di blocco emanato dopo la legge dell'equo canone: nella fattispecie, di una proroga in termini già decisi addirittura nel 2000. Siamo quindi in presenza di una disposizione che rende permanente il blocco delle esecuzioni di rilascio, la cui costituzionalità sarà tutta da valutare e che senz'altro rappresenta un nuovo attentato ai diritti di proprietà.

Convegno legali il 13 settembre a Piacenza

Come analiticamente illustrato sul numero di giugno di Cn, il Convegno del Coordinamento legali Confedilizia (giunto alla 13ª edizione) si terrà a Piacenza il 13 settembre, con inizio alle 9,30. Si articolerà, come al solito, su un tema condominiale (che verrà quest'anno trattato per primo) e su un tema locatizio.

Il programma dettagliato del Convegno è consultabile dagli interessati presso le sedi delle Associazioni territoriali così come è estraibile dal sito della proprietà immobiliare www.confedilizia.it.

Sullo stesso sito, ogni altra informazione utile (alberghi a Piacenza, come raggiungere la Sala convegni ecc.) nonché il programma per il dopoconvegno, per partecipanti ed accompagnatori.

De Albertis confermato alla presidenza ANCE

Claudio De Albertis è stato, all'unanimità, confermato alla presidenza dell'ANCE-Associazione nazionale costruttori edili.

Il Presidente confederale gli ha espresso le felicitazioni, e l'augurio, della nostra Confederazione.

Stesilio Paletti presidente ASPESI

Stesilio Paletti, presidente di Filcasa, è stato riconfermato alla presidenza di Aspesi, l'Associazione nazionale tra società di promozione e sviluppo immobiliare. Riconfermati anche come Vicepresidenti Franco Minardi di Michetti, Federico Filippo Oriana e Gianfranco Traversa, mentre Antonio Anzani, Gualtiero Cualbu e Federico Sassoli de Bianchi sono stati eletti consiglieri.

Ai nuovi quadri dirigenti dell'Aspesi, il Presidente confederale ha espresso il compiacimento della Confedilizia.

Di Paola alla presidenza dei Giovani Costruttori

Marco Di Paola è il nuovo Presidente del Comitato nazionale dei Giovani imprenditori edili dell'Ance per il triennio 2003-2006. Avvocato, romano, 35 anni, Di Paola è stato, a partire dal 2000, Vicepresidente nazionale del Comitato mentre dal 1998 al 2000 ha ricoperto la carica di Presidente regionale del Gruppo Giovani costruttori del Lazio. Di Paola, oltre ad avere numerosi incarichi a livello accademico, è alla guida di un gruppo di società che operano sia nel comparto immobiliare che in quello degli appalti pubblici e privati.

Insieme a Marco Di Paola, che succede a Giuseppe Provisiero, sono stati eletti come Vicepresidenti Claudio Cunial (Treviso), Marco Doneda (Como), e Gennaro Vitale (Napoli).

Lutto in Confedilizia per un antico collaboratore

È recentemente scomparso Vittorio Follini, già Segretario particolare del Presidente Viziano.

Il Presidente confederale ha espresso il cordoglio della nostra organizzazione al figlio Marco, Segretario nazionale UDC.

Passa questo notiziario
ad un amico

Iscrivi un tuo amico
alla CONFEDILIZIA
L'UNIONE, FA LA FORZA

Obiettivo casa

Le lucciole spegnete in assemblea



CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Il disegno di legge del Governo "sulla prostituzione in casa" continua il suo iter parlamentare. Il timore è che, una volta varata la legge e cacciato dalle strade, il fenomeno della prostituzione entri di prepotenza nelle case (ove è già entrato e può benissimo rimanere — infatti la legge attuale non lo impedisce — salvo casi di disturbo della quiete o di norme di divieto, diretto o indiretto, già presenti nei regolamenti di stabile o di condominio).

La Confedilizia ha già diramato ai Presidenti dei Registri amministratori (di condominio, e non) costituiti presso le sue Associazioni territoriali, un modello di delibera condominiale da adottare, a sventare sul nascere — vietandosi, con essa, la prostituzione — ogni possibile pericolo. Naturalmente, si deve trattare di una delibera assunta all'unanimità (perché obblighi tutti), che deve anche essere trascritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari. Ciò comporta l'adozione della delibera medesima alla presenza di un notaio (o anche, più semplicemente, il suo deposito presso un notaio, ove i singoli condomini si rechino poi a firmarla ed a farsi autenticare la firma).

Naturalmente, da parte di qualche amministratore condominiale si è subito sentito dire che è meglio rimandare, che è meglio aspettare la legge... La verità, invece, è esattamente il contrario. Prima di tutto, non si sa quale sarà l'esatto testo della legge che sarà varato. Ma se anche rimanesse l'attuale (maggioranza di due terzi per vietare la prostituzione) chi assicura che, prima, qualcuno non acquisti — specie nei piccoli condomini — tante unità immobiliari da poter impedire, in futuro, che quella maggioranza venga raggiunta? Niente storie, amici condomini. Chi vuol evitare di dover magari piangere, fra un po' di tempo (informarsi, per credere), pretenda che l'argomento venga sottoposto all'assemblea (perché sono i condomini che devono decidere; e non, altri per loro). Lo pretenda a costo, anche, di proporre di cambiare amministratore.

*Presidente Confedilizia

Entro il 31 luglio le dichiarazioni Ici

Il 31 luglio è l'ultimo giorno per la presentazione, da parte delle persone fisiche e delle società di persone che siano tenute a farlo, della dichiarazione Ici per il 2002.

La dichiarazione deve essere presentata per gli immobili per i quali nel corso del 2002 si sono verificate modificazioni nella soggettività passiva, oppure nella struttura o destinazione dell'immobile, che hanno determinato un diverso debito d'imposta.

Ogni maggiore informazione è scaricabile dal sito www.confedilizia.it (che reca anche una completa "Guida" al pagamento dell'imposta: che cosa colpisce, chi deve pagare, come si calcola, come si paga, sanzioni ecc.). Informazioni, anche, presso ogni Associazione territoriale e Delegazione della Confedilizia.

Contrattazione contratti regolamentati

Ricordiamo a tutti i soci Confedilizia che nei Comuni per i quali non è ancora stato stipulato il nuovo Accordo territoriale per le locazioni regolamentate (contratti agevolati, transitori e per studenti universitari) la contrattazione relativa - come tempestivamente comunicato alle Associazioni territoriali aderenti ed alle Delegazioni - può proseguire sulla base dell'Accordo territoriale 1999, fino alla stipula del nuovo Accordo territoriale o fino all'emanazione del Decreto ministeriale sostitutivo.

Lo prevede espressamente - con norma introdotta su specifica indicazione della nostra organizzazione - il Decreto ministeriale 30.12.'02 (art. 7, comma 2).

Tributi propri, elenco in Gazzetta

Il supplemento ordinario n. 93 alla G.U. del 7.7.'03 ha pubblicato il 16° Avviso del Ministero dell'economia e delle finanze concernente l'adozione da parte di Comuni di regolamenti disciplinanti tributi propri.

Sullo stesso Supplemento, in apertura, anche l'indicazione dei Supplementi - con relativa data di pubblicazione - che hanno dato conto dei precedenti, analoghi elenchi.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

ESISTE UN LIMITE PER LA CAUZIONE?

La legge 431-98 ha abrogato l'art. 79 della normativa dell'equo canone, che presidiava l'inderogabilità di una serie di disposizioni. È così rientrata nella disponibilità delle parti che stipulano i singoli contratti, la regolamentazione di una molteplicità di istituti non dotati di indiscutibile rilievo pubblicistico (processuale e non) - fra questi - quello del deposito cauzionale. Come fa presente un'autorevole dottrina, oggi è possibile che proprietario e conduttore contrattino un deposito in misura superiore alla soglia (3 mesi), ovvero che stabiliscano che esso non sia produttivo di interessi a favore del conduttore (o produttivo di interessi con cadenza non annuale).

Tutto questo, vale per i contratti di locazione liberi. Ma vale anche per quelli regolamentati (agevolati, transitori, universitari)? Qualcuno ha detto che "il decreto Martinat ha liberalizzato il deposito cauzionale" dei contratti in questione. Ma è vero il contrario: il provvedimento si è limitato a prendere atto di una situazione sulla quale concordano tutti. Martinat non avrebbe potuto fare diversamente, sarebbe andato contro la legge 431. Semmai il viceministro ha solo avallato la (ormai pacifica) interpretazione di derogabilità di cui s'è detto. Così, i tipi di contratto allegati al decreto ministeriale e relativi ai contratti agevolati sia della grande proprietà sia dei proprietari individuali, non riportano - per il deposito cauzionale - il limite di tre mensilità, che invece si ritrova per i contratti transitori e per i contratti universitari (all'evidenza, la durata limitata di tali contratti inibisce la previsione di una maggiore estensione del deposito cauzionale). Nei contratti agevolati, dunque, proprietario e conduttore possono oggi quantificare il limite del deposito, ferma la corresponsione annuale degli interessi, in piena autonomia (a differenza di quanto avveniva finora, dato che il D.M. del 1999 per le locazioni regolamentate non aveva recepito l'orientamento derogatorio della legge 431 - d'altra parte, allora appena emanata - e aveva tenuto fermo il limite delle 3 mensilità).

CONTRATTI TRANSITORI

La legge 9-12-1998 n. 431 sulle locazioni abitative ha stabilito, al suo art. 5, che il decreto che il ministro dei lavori pubblici deve emanare - di concerto con il ministro dell'economia e dopo la convenzione nazionale delle organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini - per regolare i «contratti agevolati», deve anche definire «le condizioni e le modalità per la stipula di contratti di locazione di natura transitoria (...) per soddisfare particolari esigenze delle parti». Il limite (e la direttiva), dunque, del legislatore è che si possano stipulare contratti di durata inferiore a quella dei contratti cd. liberi e «agevolati», ad una precisa condizione: quella che si rispettino i criteri ministeriali fissati per soddisfare - in una con i contratti stessi, in sé - «particolari esigenze delle parti» (delle parti, al plurale: quindi, o del proprietario o dell'inquilino, come stabilito - e fu una norma del tutto innovati-

va rispetto alla situazione voluta dalla legge dell'equo canone - dalla nuova legge del '98).

Questa precisa condizione non è però stata ritenuta sufficiente dal Tribunale di Brescia, che ha sollevato questione di costituzionalità relativamente ai contratti transitori facendo presente che la loro disciplina viene rimessa ad un decreto ministeriale, senza peraltro che la normazione secondaria, pur incidendo così gravemente sull'autonomia delle parti, trovi nella legge un'indicazione «circa principi e direttrici della disciplina emananda». In ragione di questa - sempre a parere del Tribunale rimettente - «assoluta, illimitata discrezionalità» del decreto ministeriale, sarebbero violati gli artt. 41, comma 3, e 42, comma 2, della Costituzione (cioè, l'autonomia negoziale delle parti e la libertà d'iniziativa economica privata).

Contratti transitori al capolinea, dunque?

* presidente Confedilizia



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



Il numero di giugno dell'Associazione, inviato a tutti i soci



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Beni vincolati: attenti ai figli!

Attenti, proprietari di edifici vincolati. Non consentite - fa presente la Confedilizia - alle società elettriche, telefoniche e di comunicazione di deporre fili e cavi sugli immobili storico-artistici senza approvazione della Soprintendenza, perché potreste essere chiamati a rispondere - in concorso - della violazione di precise disposizioni del Testo unico sui beni culturali.

Infatti (art. 163, d. lgs. 490/99), "chiunque, senza la prescritta autorizzazione (...), esegue lavori di qualsiasi genere su beni ambientali è punito" con sanzioni penali (ammenda e anche arresto) oggi previste dall'art. 44 del nuovo T.U. sull'edilizia. L'obbligo per i proprietari di beni culturali di sottoporre alla Soprintendenza "i progetti delle opere di qualsiasi genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva approvazione" è sancito dall'art. 23 del citato d. lgs. 490/99.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

In Gazzetta il modello per lo studio di settore delle agenzie immobiliari

È stato pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 84 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 122 del 28.5.'03, il modello per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione dello Studio di settore SG39U, relativo al codice attività 70.31.0 (Agenzie di mediazione immobiliare).

Il modello - che costituisce parte integrante della dichiarazione dei redditi da presentare con il Modello Unico 2003 - deve essere compilato da parte dei soggetti, ai quali si applicano gli studi di settore, che nel periodo di imposta 2002 hanno esercitato in via prevalente l'attività di cui al relativo codice.

Il modello deve essere trasmesso, per via telematica, unitamente alla dichiarazione dei redditi.

Contratto di mediazione, giurisprudenza

Giustizia civile (n. 2-3/03) pubblica un'esaustiva nota a sentenza di Emanuela Giacobbe. Titolo: «Il contratto di mediazione e la giurisprudenza, tra spunti ricostruttivi e dubbi applicativi».



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

Bed and breakfast ed alberghi: due realtà diverse e compatibili

Il B&B moderno è nato in terra anglosassone, non in Italia, più di 50 anni fa, anche se il dormire presso una famiglia ha origini sin dalle peregrinazioni in Terra Santa, dal Nord Europa alla Palestina. In Francia si contano, nel circuito Gites de France e Maison d'Hotes, più di 40.000 case! In Irlanda sono circa 5.000, di cui 3.500 solo per il circuito più grande, Town and Country Homes, che noi consideriamo i nostri maestri. Il B&B è diffuso in Germania, Austria e, oltreoceano, in USA, Australia, Nuova Zelanda. Dopo appena 5 anni, in Italia abbiamo già più di 2.000 case che offrono questo servizio. Il B&B è una grande opportunità per l'occupazione femminile (soprattutto!) e per la domanda turistica. Capisco sia un po' meno un'opportunità per gli albergatori. Alberghi e bed & breakfast non sono peraltro in concorrenza - lo dico per inciso perché non voglio dilungarmi sull'argomento in questa sede - perché il B&B è una formula ricettiva svincolata dai numeri, totalmente aderente alla realtà radicata già all'estero, che avvicina proprietari e ospiti grazie ad una formula particolare che nessun albergo può dare. La formula è quella dell'accoglienza in famiglia, in casa propria, dove le abitudini, la gentilezza, il rapporto spontaneo, fino al modo di vivere un dato luogo, entrano in stretta relazione nel rapporto tra ospite e proprietario. Il passaparola, l'amicizia o l'identificazione sono concetti che uniscono saldamente proprietario ed ospite, fino a fare sparire completamente l'idea di cliente: non è raro che il prezzo pagato sia considerato come un rimborso spese del disturbo arrecato per essere vissuti in famiglia! Quindi: target diverso rispetto a quello dell'hotel, e non: concorrenza con quest'ultimo. Riguardo al cuore del discorso, poi, cioè se i B&B debbano o no essere considerati attività imprenditoriali, l'Anbba non è d'accordo sul fatto che lo siano in automatico. Al contrario, c'è una sostanziale differenza tra un B&B che apra l'attività per uno svolgersi saltuario della stessa e il caso invece in cui l'attività si dimostri poi non più occasionale nel corso del tempo e diventi, per questo, imprenditoriale. Se un B&B apre 2-6 mesi all'anno, esso non è imprenditoriale tout court. A confortare questa tesi è il parere conseguente ad un interpellato effettuato dall'Anbba all'Agenzia delle entrate di Venezia, nella persona del dirigente di settore, dott. Muratori, che ha risposto con una lettera del 6 giugno 2001. In essa si scrive espressamente: "Per gestione in forma non imprenditoriale di detta attività (con riferimento all'attività di Bed & Breakfast in base alla legge regionale vigente, n.d.r.) deve intendersi, ai fini fiscali, secondo quanto previsto dall'art. 51, comma 1, d.p.r. n. 917/86, l'esercizio dei servizi di Bed & Breakfast senza il requisito di abitualità, con la precisazione che è classificabile come reddito d'impresa, di cui al Capo VI del citato d.p.r. n. 917, l'attività di servizi in questione svolta in forma abituale, ancorché non esclusiva, anche senza l'organizzazione in forma di impresa (...). Se esercitato in forma saltuaria il servizio di cui trattasi si configura, ai fini dell'imposta sui redditi, come attività commerciale occasionale di cui all'art. 81, comma 1, lett. i), del d.p.r. n. 917, in quanto rientrante fra le attività indicate nell'art. 2195 c.c. (...)" È evidente come l'Agenzia delle entrate consideri esistente e reale l'eventualità di un B&B occasionale, non imprenditoriale. Aggiungiamo noi, a questo punto, che la base imponibile del B&B resta la stessa sia in presenza di attività imprenditoriale (con partita Iva) che nel caso di attività occasionale (senza partita Iva) e l'Agenzia delle entrate ha indicato la strada per dichiararla in entrambi i casi.

Stefano Calandra, Presidente ANBBA

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Come indicare i terreni nella dichiarazione Ici

Ai fini della compilazione della dichiarazione dell'imposta comunale sugli immobili, nel quadro descrittivo degli immobili, qualora il contribuente non sia in possesso dei dati catastali aggiornati di un terreno, può indicare, in luogo della particella, il numero. Inoltre, se il terreno è composto da varie particelle, il contribuente può evitare di compilare tanti riquadri quante sono le relative particelle, in quanto può precisare tale circostanza nella parte del modello di dichiarazione relativa alle "Annotazioni". Al contribuente è anche concesso di allegare alla dichiarazione, copia della visura catastale aggiornata.

I chiarimenti di cui sopra sono contenuti nella Risoluzione 3.6.'03, n. 4/DPF, del Ministero dell'economia e delle finanze.



Ancora sul fondo volontario di previdenza per la casalinga: quando è opportuno iscriversi

Si è già ampiamente illustrato in che cosa consista il fondo volontario per la casalinga e si è anche già detto che lo stesso si basa su un criterio contributivo (cfr. Cn lug. '02 e dic. '02): quindi, prima di iscriversi è bene fare due conti sulla somma che si intende versare e sul corrispondente importo di pensione che si andrà a maturare. Oggi vi è l'opportunità - tramite un programma predisposto proprio dall'Inps - di simulare varie situazioni per capire, in proporzione a quello che si versa, a che cosa si avrà diritto. Ecco alcuni esempi.

Anni del soggetto che inizia a versare nel 2003	Importo annuo del versamento*	Periodo di versamento (pensione a 65 anni)	Assegno annuo maturato di pensione**
30	311,04 euro	36 anni	1.474 euro
48	311,04 euro	18 anni	490 euro
38	622,30 euro	28 anni	1.920 euro

* L'importo del versamento contributivo inizialmente indicato, nel programma utilizzato è stato rivalutato anno per anno tenendo conto del tasso di inflazione previsto.

** L'importo della pensione è stato anch'esso valutato sulla base di ipotesi macroeconomiche contenute nel più recente Documento di programmazione economica e finanziaria del governo.

Fondo volontario per la casalinga: rassegna di risposte fornite dall'Inps

Sul fondo volontario di previdenza per le casalinghe e per le persone che svolgono - in seno alla propria famiglia e in modo gratuito - tutti i lavori necessari per il buon andamento della casa (cfr. Cn febb. '02), l'Inps ha ritenuto opportuno fornire alcuni chiarimenti. Iniziamo a pubblicare alcune domande e le relative risposte dell'istituto.

Spese di gestione del fondo, a carico della casalinga

D. "Ci sono spese di gestione del fondo?"

R. "Sulla contribuzione del Fondo è prevista, almeno in fase di prima applicazione, un'aliquota del 2% a titolo di compensazione dei costi amministrativi. Pertanto sarà accreditato l'ammontare lordo (comprensivo del 2%) per il calcolo dell'anzianità contributiva ai fini del diritto alla pensione e il 98% dei contributi ai fini del calcolo dell'importo della pensione".

Non sono una casalinga

D. "Sono un lavoratore domestico. Posso iscrivermi?"

R. "Puoi iscriverti se il lavoro domestico viene prestato per meno di 24 ore settimanali".

Sono un disoccupato

D. "Non ho al momento prospettive di lavoro. Mi posso iscrivere? Potrò continuare a versare quando inizierò un'attività lavorativa?"

R. "Sì. Ti puoi iscrivere. Dovrai sospendere i versamenti quando inizierai l'attività lavorativa, se per i periodi di lavoro ti verrà garantita l'intera copertura assicurativa".

Non ho l'età

D. "Ho più di 60 anni, posso iscrivermi?"

R. "Se hai più di 60 anni puoi iscriverti. In questo caso, per maturare il diritto a pensione all'età di 65 anni (5 anni di contributi), puoi riscattare gli anni che mancano e che non possono essere coperti con i versamenti correnti".



Nuova newsletter

È uscita la newsletter Assotrusters relativa alle novità sul trust nei mesi di giugno-luglio. Nella stessa, accanto alle ultime sentenze in materia di trust (e ad un approfondito commento della recente sentenza in tema del Tribunale di Belluno - cfr. Cn apr. '03), è riportato anche un modello di atto di trust per la protezione del patrimonio di portatori di handicap e disabili.

Tutti coloro che siano interessati a ricevere le newsletters possono iscriversi presso il sito Internet www.assotrusters.it ovvero farne richiesta via e-mail: info@assotrusters.it.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Censimento e inventariazione del patrimonio archivistico

La Conferenza Stato-Regioni ha varato l'Accordo 27.3.2003 tra il Ministero per i beni e le attività culturali, le Regioni, le Province autonome di Trento e Bolzano, le Province, i Comuni e le Comunità montane per il censimento e l'inventariazione del patrimonio archivistico. L'obiettivo è unificare ed emanare standard e metodologie da seguire nel censimento e nell'inventariazione degli archivi storici, strumenti conoscitivi indispensabili per tutelare efficacemente il patrimonio artistico del Paese. In ogni Regione sarà realizzato un sistema informativo, in grado di comunicare con quello nazionale. Una commissione tecnica paritetica nazionale, composta da dodici membri, promuoverà e verificherà la definizione delle metodologie, coordinerà monitoraggio e verifiche sull'attuazione dei programmi.



Assemblea annuale

Si è svolta a Roma l'assemblea annuale dell'ANIA, presente il ministro Marzano. Vi ha partecipato anche il Presidente confederale.

Nella sua relazione, il presidente Cerchiai, in risposta a chi dipinge gli assicuratori soltanto interessati ai propri utili, ha voluto ricordare "con una punta d'orgoglio" il contributo che il settore dà all'economia nazionale ed al benessere dei cittadini.

Nel 2002 le 249 imprese operanti nel mercato italiano hanno pagato oltre 21 miliardi di indennizzi a circa 9 milioni di soggetti. Hanno coperto i rischi connessi alla vita umana ad oltre 24 milioni di persone e, Rc auto a parte, hanno protetto i patrimoni di 29 milioni di italiani. Contemporaneamente hanno anche realizzato profitti - 3.450 milioni su un portafoglio di premi emessi diretti pari a 87.715 milioni - ciò che non era affatto scontato in un anno assai difficile dei mercati finanziari. Il mercato italiano delle polizze continua a crescere ad un ritmo sostenuto ed anche per il 2003 le previsioni dell'Ania parlano di un ulteriore, significativo, incremento della raccolta premi dell'11,1% a 97.467 milioni, con un trend più accentuato nel ramo vita (+14,3% a 63.190 milioni) rispetto ai danni (+5,7%, a 34.277 milioni).

L'Ania ha riproposto la soluzione dei pool assicurativi con il contributo dello Stato (in qualità di riassicuratore di ultima istanza) per dare soluzioni concrete ai rischi emergenti delle calamità naturali - la associazione sta finanziando un progetto per la classificazione idrogeologica del territorio italiano - e del terrorismo. Iniziative del genere sono già state attuate, dopo l'11 settembre, nei principali Paesi europei (Francia, Germania, Regno Unito e Spagna).

Fondo patrimoniale, contrasto in Cassazione

Cassazione, sezione tributaria; sent. 6 giugno 2002, n. 8162; Pres. Papa, Est. Amari, P.M. Destro (concl. conf.)

In tema di imposta di registro, l'atto costitutivo del fondo patrimoniale avente ad oggetto un bene immobile di proprietà esclusiva di uno dei coniugi e da questo conferito con espressa riserva di proprietà, non avendo natura dichiarativa e non comportando alcuna attribuzione patrimoniale, deve essere sottoposto a tassazione in misura fissa, ai sensi dell'art. 11 tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131.

Cassazione, sezione tributaria; sent. 7 marzo 2002, n. 3343; Pres. Saccucci, Est. Ceccherini, P.M. Pivetti (concl. diff.)

In tema di imposta di registro, l'atto costitutivo del fondo patrimoniale avente ad oggetto beni immobili ricadenti nella comunione legale, rientrando tra gli atti di natura dichiarativa relativi a beni o rapporti di qualsiasi natura, deve essere sottoposto a tassazione proporzionale, ai sensi dell'art. 3 tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131.

LIBRI I fitti bloccati uccidono il mercato edilizio

di ALBERTO MINGARDI

Se l'imprenditore ne gode di buona stampa, il proprietario di casa accetta una ripetizione persino peggiore.

Di quella curiosità, e il significato, di un analogo scritto, "L'interventismo, il liberalismo e la politica della casa", curata da Massimo Baldini sotto gli auspici di Confedilizia. Essa mira - lo palesa il titolo stesso - a ricostruire quelle che sono le posizioni dei liberali sul tema della politica della casa. A firmare l'introduzione è Corrado Fiora Fogliani, che intravede il senso del libro nella capacità di dimostrare "al di là di ogni ragionevole dubbio la fallacia di rimedi (bloccati dei fitti, alloggi gratuiti, regolamenti pubblici di costruzioni, ecc.) che non hanno mai risolto alcun problema", dimostrazione affidata a scritti illustri di Ernst Remy, Ludwig von Mises, Friedrich von Hayek e Wilhelm Roepke.

Il saggio di Hayek, consacrato a "edilizia ed urbanistica", prende avvio dalla constatazione che "la civiltà, come nei la consociamo, è inseparabile dalla vita urbana. Quanto meno quel che distingue una società civile da una primitiva è intrinsecamente connesso con i grandi agglomerati di popolazione che noi chiamiamo città". Tuttavia, l'esistenza di questi enormi conglomerati identifica un serio problema di "conciliare l'efficace utilizzazione delle conoscenze e delle capacità dei singoli proprietari con i limiti entro cui le loro azioni vanno mantenute perché essi non si avvantaggino a spese di altri".

Il bilancio delle politiche canonicamente adottate a tale scopo (a cominciare dai piani regolatori) è dei grandi peccatori: "coibitare determinati spazi, li hanno la realtà peggiore". E' ad esempio il caso del blocco dei fitti, misura ancor oggi soggettata da alcuni politici italiani. "Finire gli affitti al di sotto del prezzo di mercato inevitabilmente rende perpetua la penuria di alloggi. La domanda continua ad essere superiore all'offerta, e se il limite massimo dei prezzi è efficacemente applicato si costringe a costruire un meccanismo per l'assegnazione d'autorità dello spazio



L.J.R. Remy, E. A. von Hayek, W. Roepke - "L'interventismo, il liberalismo e la politica della casa". Introduzione di Corrado Fiora Fogliani, Severia Mammeli, Roberto Bubbittino (2001) 4 euro
Friedrich A. von Hayek (1889-1992) vinse il premio Nobel per l'economia nel 1974, per il lavoro scientifico da lui svolto a complemento degli insegnamenti del suo maestro, Ludwig von Mises (1881-1973). Mises fu il maggiore economista di scuola austriaca di tutto il biennio, e uno dei difensori più astuti e sinceri della libertà di mercato.

abitabile". Tuttavia, George Hayek, "la cosa più importante non è il danno materiale. A causa del blocco degli affitti, sostengono della popolazione dei paesi occidentali sono diventati successi delle arbitrarie decisioni dell'autorità nei loro affari quotidiani e abitano ad aspettare il permesso e la direttiva nelle più importanti decisioni della loro vita. Si sono abituati a considerare una cosa naturale che il capitale pagatore fluisca sopra le loro teste e debba essere fornito

gatalmente da qualche altro e che il benessere economico individuale dipende dal favore del partito politico al potere".
Bisogna dunque una sorta di "socializzazione" all'interventismo, che è un chiaro riconoscimento che individuali risorse e tempi della società civile.
Come uscire? E' un circolo vizioso. Perché una società sana non ha bisogno di Stato, ma per ribellarsi allo Stato ci vuole una società sana. Piccoli libri come questo possono servire a colmare gli istinti più sacri e nobili. (alberto.mingardi@confedilizia.org)

GIURISPRUDENZA CASA

Richiesta di aggiornamento del canone nell'uso diverso, possibili modalità

L'art. 32 della legge dell'equo canone prevede che, nell'uso diverso dall'abitativo, le parti possono convenire che il canone, su richiesta del locatore, sia annualmente aggiornato in relazione ad eventuali variazioni del potere d'acquisto della moneta.

Su questa "richiesta" del locatore, la dottrina - ma anche la giurisprudenza - si è sbizzarrita. Ora, però, la Cassazione ha detto la sua parola, in un'esauritiva sentenza (n. 14655/02, inedita).

"In materia di locazione di immobili urbani ad uso diverso dall'abitazione - ecco la massima della decisione della Suprema Corte - la richiesta di aggiornamento del canone ex art. 32 l. n. 392 del 1978 può essere formulata, in mancanza della previsione di una forma determinata, anche verbalmente nonché implicitamente o per fatti concludenti".

Vale il canone reale, non quello a fini fiscali

"In materia di locazione di immobili urbani ad uso diverso da abitazione, la pattuizione tra le parti di un canone maggiore di quello dichiarato a fini fiscali configura un'ipotesi di simulazione relativa ex art. 1414, secondo comma, cod. civ., irrilevante essendo al riguardo la circostanza che le maggiori somme siano corrisposte contemporaneamente al canone dichiarato".

Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 14655/02 inedita), con una decisione che - confermando, ma a nuovo titolo, una giurisprudenza consolidata - è destinata a porre un decisivo punto fermo sull'argomento. Com'è noto, la disposizione alla quale fa riferimento la massima della sentenza della Suprema Corte stabilisce che "se le parti hanno voluto concludere un contratto diverso da quello apparente, ha effetto tra esse il contratto dissimulato, purché ne sussistano i requisiti di sostanza e di forma".

Deposito cauzionale, ci vorrebbe il giudice ...

L'abitazione è che, se l'inquilino non ha pagato il canone o ha fatto dei danni, il proprietario di casa trattiene (fino alla concurrenza del necessario ristoro, naturalmente) il deposito cauzionale. Di per sé, però, non sarebbe sufficiente: il locatore dovrebbe fare una causa per farselo attribuire. La Cassazione lo ha ribadito in una sua decisione.

"In materia di locazione - ha dunque detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 14655/02, inedita - l'obbligazione del locatore di restituire il deposito cauzionale versato dal conduttore a garanzia degli obblighi contrattuali sorge al termine della locazione, non appena avvenuto il rilascio dell'immobile". Con la conseguenza - ha detto ancora la Cassazione - "che, ove il locatore trattenga la somma anche dopo il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, della stessa a copertura di specifici danni subiti, il conduttore può esigerne la restituzione".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio AGOSTO e SETTEMBRE

18 Agosto 2003 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di luglio 2003.

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 2003 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 2003, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Settembre 2003 - Martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di agosto 2003.

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 2003 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versa-

mento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2003, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

Obbiettivo casa

Sfratti: meccanismo di garanzia ancora vigenti



CORRADO SPORZA FOGLIANI*

La proroga al 30 giugno 2004 delle esecuzioni di rilascio non pone, nel merito, alcun problema interpretativo. Nulla, infatti, è innovato (cfr., in proposito, il vademecum "Blocco sfratti 1.1.2001-30.6.2004" al sito www.confedilizia.it) rispetto al blocco stabilito nel 2000 e da allora solo via via protrato. Si pone, invece, un problema di natura processuale. Il provvedimento del 2002 disponeva infatti — al primo comma del suo art. 1 — la sospensione degli "sfratti" e — al secondo comma della stessa norma — un meccanismo di garanzia per la proprietà che, introdotto per iniziativa della Confedilizia, dà la possibilità al locatore di fare immediatamente controllare dal Giudice se il conduttore che invoca la proroga possieda effettivamente i requisiti dalla legge richiesti per goderne. Il meccanismo in questione non è, però, stato richiamato dall'ultimo decreto legge di blocco, e ci si chiede — allora — se esso sia da ritenersi ancora in vigore. La risposta non può che essere positiva, per più motivi, concorrenti e pur separatamente validi. Il sistema processuale introdotto nel 2002, intanto, è perfettamente autonomo, e processualmente a sé stante: è quindi entrato a far parte del nostro ordinamento giuridico ed è destinato a rimanervi finché non sarà eventualmente (in modo tacito o espresso) abrogato. Ma anche a voler paradossalmente considerare quel meccanismo strettamente legato alla sospensione nella stessa norma disposta (comma 1), il discorso proprio non cambia: il D.L. 2003 si limita infatti a prorogare la sospensione delle esecuzioni stabilita nel D.L. 2002. E, allora, non si può non ritenere che quelle esecuzioni prorogate trascinino con sé nella proroga anche quel loro "peduncolo" costituito — secondo la tesi sopra esposta, ma non da chi scrive condivisa — dal meccanismo di garanzia più volte precisato. C'è, poi, anche un terzo argomento, a favore della permanente vigenza del meccanismo di garanzia in questione. E' vero, infatti, che esso non è stato richiamato dal D.L. 2003, ma è altrettanto vero che esso non è neppure stato cancellato, o contraddetto. E l'argomento, valido anche a sé stante, rafforza comunque — in modo risolutivo — la prima tesi esposta. Che è quella che, personalmente, condividiamo.

*Presidente Confedilizia

PISCINE E LIBRETTI RISCALDAMENTO

Siamo d'estate e, ora, tutti parlano di piscine e delle nuove norme al proposito. Coll'1 settembre, poi, sono obbligatori i nuovi libretti d'impianto e di centrale per il riscaldamento e, ora, tutti parlano anche di questi.

Confedilizia notizie — ricordiamo — ne ha trattato tempestivamente già nel suo numero di maggio, non appena uscite le relative disposizioni (per i libretti, cfr. — anche — su questo numero, pag. 15).

Chi legge il nostro notiziario, è certo di essere tempestivamente informato di ogni novità riguardante la proprietà immobiliare. Basta leggerlo, però. E attentamente, perché poche delle sue righe non trasmettono notizie, preziose.

Anche per i "ritardatari", ad ogni buon conto, la nostra (grande) organizzazione ha sempre un rimedio: per piscine e libretti, troveranno ogni informazione sul nostro sito Internet www.confedilizia.it oltre che presso le Associazioni territoriali e le loro Delegazioni (quindi, in ogni capoluogo di provincia ed anche nei maggiori centri: il loro elenco, sul sito - precitato - della proprietà immobiliare).

Mesi estivi, Iva sul gas al 10%

Nei periodi di divieto di accensione del riscaldamento, deve presumersi (salvo prova contraria) che il gas sia utilizzato per usi domestici: deve, quindi, essere fatturato dall'azienda erogatrice con Iva al 10% invece che al 20% (essendo quest'ultima prevista, appunto, per l'utilizzazione del gas ad uso di riscaldamento).

Lo ha stabilito il Giudice di pace di Davoli, in un'interessante (e, per certi versi, rivoluzionaria) sentenza, che pone a proprio fondamento anche la legge n. 281/98 sulla regolamentazione dei diritti dei consumatori e degli utenti e le loro tutele.

Le Associazioni territoriali interessate possono fare richiesta del testo integrale della decisione alla Segreteria generale della Confedilizia.



Il quotidiano *la Repubblica* del 19 giugno ha pubblicato due intere pagine (con titolo a tre colonne in prima pagina) sull'iniziativa assunta dalla Confedilizia — insieme ad altre 12 organizzazioni rappresentative dell'intero mondo immobiliare (ADSI, ALAC, AMPIC, ANBBA, AP-PC, ASPESI, ASSOTRUSTS, CNR CASA, COFIC, CORAM, FIAIP, UNIONCASA) — di investire direttamente il Parlamento dell'intollerabile situazione della fiscalità immobiliare.

L'autore dell'inchiesta Marco Ruffolo (ha collaborato anche l'esperta Rosa Serrano) sottolinea in due articoli — sopra, i rispettivi titoli — che l'Ici è l'imposta più odiata dagli italiani, che ogni anno milioni di contribuenti sono costretti ad arrampicarsi su montagne di delibere comunali solamente per capire quanto devono pagare, che l'imposizione comunale è ormai fuori controllo, sia per la gravosità che per le modalità applicative ("Ciascun municipio ha la sua idea di chi sia un pensionato, un parente povero, un disoccupato").

Le pagine di *Repubblica* sono piene zeppe di dati e tabelle, sul carico fiscale abnorme che strozza i proprietari di casa e sulle stranezze (o "curiosità", che dir si voglia) che caratterizzano la fiscalità immobiliare ("Volti l'angolo e paghi meno", "Niente sconti se hai la barca", "Coppia aiutata se ha 150 anni" ecc.). Viene illustrata compiutamente anche la proposta della Confedilizia di istituzione di un'unica imposta sulla casa (a carattere reddituale e di spettanza dei Comuni), accompagnata da una tassa sui servizi (a carico di chi usufruisce di questi ultimi).

ATTENZIONE

Ricordate queste sigle

Sono quelle delle organizzazioni che invocano (a beneficio di chi? e a spese di chi? Pensatelo un po'...) il "libretto casa"

AIAPI Associazione Italiana Amministratori Proprietari ed Inquilini, ANACI Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, ANAMMI Associazione Nazionale Europea Amministratori Immobili, ANAIP Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari Professionisti, ANIA Associazione Nazionale Inquilini Assegnatari, ANIAB Associazione Nazionale Ingegneri ed Architetti Bancari Finanziari e Assicurativi, ARPE Associazione Romana Proprietà Edilizia, FEDERPROPRIETA', ASSIRCO Associazione Italiana Recupero e Consolidamento Costruzioni, CODACONS Coord. Ass. Difesa Ambiente e Diritti Utenti Consumatori, Collegi dei Geometri, dei Periti Agrari, dei Periti Industriali, Comando dei Vigili del Fuoco, CONFAPPI Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare, Consiglio Nazionale Architetti, Consiglio Nazionale Geometri, Consiglio Nazionale Ingegneri, CUP Nazionale, FEDERARCHITETTI, INFORAV, Ordini Provinciali degli Agronomi, degli Architetti, dei Geologi e degli Ingegneri, SNID Associazione Nazionale Ingegneri Docenti, SNILPI Sindacato Nazionale Ingegneri Liberi Professionisti, UNAI Unione Nazionale Amministratori Immobili, UPPI Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, URIA Unione Romana Ingegneri ed Architetti, USPI Unione Sindacale Proprietari Immobiliari.

I Paesi che hanno avuto il maggiore sviluppo industriale sono anche quelli che hanno assicurato il maggior benessere ai lavoratori. Povertà e bassi salari conseguono o dall'esiguità del reddito o dall'esiguità della quota detratta a compensare il lavoro. Lo sviluppo del capitalismo non ha portato né all'una né all'altra conseguenza.

Panfilo Gentile

Critico De Albertis (Ance) per le tasse sulla casa

(ma quanto sono aumentate?..)

Si è svolta a Roma l'assemblea dell'ANCE-Associazione nazionale costruttori edili. Vi ha preso parte anche il Presidente confederale.

Nella sua relazione, il presidente De Albertis ha fra l'altro sottolineato: "Sorprende che nella riforma del sistema tributario non sia almeno prevista, ad esempio, la riduzione dell'eccessivo onere dell'ICI specie in rapporto alla revisione delle rendite catastali, come pure l'equiparazione del trattamento fiscale dei proventi immobiliari a quello delle rendite mobiliari", aggiungendo: "Temiamo purtroppo che l'annunciato federalismo fiscale prelude a nuovi balzelli che peggioreranno la situazione".

Sempre il presidente De Albertis, ha sostenuto che "se l'offerta di immobili non aumenterà", i prezzi saranno ancora spinti verso l'alto, rappresentando di conseguenza la necessità di costruire ancora (sprestando altro territorio, diciamo noi), in specie immobili da destinare alla locazione. Ciò che non ci convince proprio: perché la locazione non decollerà mai, fin che non le si assicurerà un minimo di redditività; e perché più che di nuove costruzioni, l'Italia ha bisogno di recuperare gli immobili nei centri storici e di ristrutturazioni.

Ugualmente non ci convince il dato sulla fiscalità immobiliare fornito dal presidente De Albertis, che (nel far presente che le imposte sulla produzione del bene - che interessano i costruttori... - sono aumentate del 43%) ha detto che "la pressione fiscale sulla casa è aumentata negli ultimi dieci anni mediamente del 27%". Gli "ultimi dieci anni" vanno, infatti, dal 1993 al 2002. Viene di conseguenza fatto il confronto con un anno in cui la casa era già tartassata dall'ICI. Ma basta andare indietro solo di qualche anno, basta andare solo al 1990, e l'aumento risulta ben superiore a quel 27%. Magari, fosse, solo così...

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Perché una patrimoniale solo per la casa? Zanzare e zanzara tigre, paghiamo già ... Tutti si preoccupano della casa (libretto casa, ascensore ecc.), ma solo per sfruttarla

Floriano Nasseti, di Calderara, così scrive al *Resto del Carlino* (30/5): "Com'è noto l'ammontare di un tributo che viene versato nelle casse comunali è comprensivo di ogni onere di esazione. È pertanto sufficiente recarsi alla tesoreria (di cui il Comune deve fornire gli orari di apertura) e pagare il dovuto. Ovviamente, se lo ritiene opportuno, il contribuente può servirsi di una banca o delle Poste, spendendo di più. Mi chiedo perché, per l'Ici, il Comune di Calderara mi obbliga a recarmi in posta e sborsare un euro in più per ogni bollettino. Spesso gli immobili sono cointestati a più persone, le rate annuali sono due, gli euro indebiti sono ... troppi."

Da Urbino, Mario Spadoni scrive al *Secolo d'Italia* (10/6): "Giugno è il mese dell'Ici. I proprietari di casa debbono pagare una imposta patrimoniale. Dicono che la casa è di per sé sintomo di ricchezza. Perché allora non c'è una imposta patrimoniale anche sui lingotti d'oro, sui quadri antichi, sui tappeti preziosi, sui gioielli, sui diamanti, sui francobolli da collezione, sulle monete? O si tassano in maniera eguale tutte le forme di investimento o non se ne tassa nessuna. Perché solo la casa?"

Dalla *Repubblica* (12/6), questa lettera di Roberto Trotta: "Mia moglie possiede una casa in campagna. Riceviamo la richiesta di pagare la tassa sul passo carraio. Che è in comune con l'abitazione vicina. Facciamo notare all'ufficio competente che la tassa dovrebbe essere pagata in parti uguali da mia moglie e dal vicino. La risposta è sorprendente:

per legge lo Stato individua solo uno dei due fruitori e lo obbliga a pagare. Dovrà essere poi cura di colui che ha pagato farsi risarcire dall'altro fruitore. Se questo poi dovesse decidere di non pagare, non resterebbe altro che rivolgersi al giudice di pace. Vale a dire: lo Stato scarica su altri i suoi compiti."

Alla *Stampa*-cronaca di Roma (12/6), Stefano Marriani così scrive: "Avevano giurato disinfezioni, avevano promesso che quest'anno sarebbe stato diverso. Invece niente, la zanzara tigre non perdona. Abito a Vigna Stelluti e ho un terrazzino dal quale ho tolto le piante per paura che il ristagno d'acqua potesse attirare questi terribili animaletti. Tutto inutile, arrivano a ondate nel pomeriggio, non le senti e in un attimo sei tutto una bolla. Non ho visto nessuno disinfezare, non ho visto anima viva che si facesse carico del problema che, sento, sta aggredendo la città."

Antonio Zironi, di Grosseto, scrive questa lettera, alla *Nazione* (19/6): "Ai tempi in cui l'on. Andreotti era presidente del Consiglio mi sono comprato la casa e pagavo le tasse. Con il governo del 2003 sono preoccupato: rischio di vendere il patrimonio per arricchire i tartassatori."

Per chiudere, queste due lettere, entrambe su *Libero* (22/6). La prima è di Ilaria Berni, di Arezzo: "Si sta diffondendo in maniera esponenziale la zanzara tigre. Credo che per rimediare a questa invasione dovrebbero intervenire, provvedendo alle disinfezioni, le amministrazioni provinciali, le quali introitano uno specifico tributo ecologico (pagato da tutti noi, senza che nessuno se ne accorga, come addizionale sulla tassa rifiuti)." La seconda, è di Virginio Brambilla, di Milano: "Sono il proprietario della casa in cui abito. Sono stufo di sentire in continuazione enti e associazioni che vogliono occuparsi del settore casa per sfruttarlo ai propri fini. I costruttori chiedono finanziamenti pubblici per edificare altri alloggi. Poi ci sono quelli che vogliono controlli sugli ascensori a ritmo quotidiano. I professionisti reclamano il superfluo «libretto casa». Sarebbe meglio che si battessero per tagliare o meglio sopprimere l'Ici, unica tassa patrimoniale d'Italia."

da *la Repubblica* 21.6.'03

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

LA LETTERA DEL MESE

Ici, le seconde case e i coloni della Frontiera

Dante Bellamio
Milano

A PROPOSITO di Ici. Dato che le seconde case pagano un'aliquota maggiorata, i proprietari di seconde case contribuiscono in modo massiccio ai bilanci di molti comuni turistici. A Ponte di Legno, situazione che conosco, oltre quattromila seconde case forniscono almeno i due terzi delle entrate del bilancio comunale, e rendono prospero questo paese di mille ottocento abitanti. Quel che non si capisce è perché questi contribuenti non abbiano alcun mezzo per far sentire la loro voce a proposito di decisioni anche importanti che li riguardano - tutela dell'ambiente e del territorio, viabilità, igiene, sanità, tariffe, parcheggi. Non sarebbe il caso di pensare, in nome del principio dell'America della Frontiera "no taxation without representation", che al pagamento di così rilevanti tributi debba associarsi anche qualche diritto quanto meno di rappresentanza, se non di partecipazione alle decisioni?

Nessun areopago di burocrati, per quanto ben preparati e competenti, potrà mai pretendere di sostituirsi interamente all'opera organica e spontanea di una folla di operatori che si misurino al cimento del mercato. Nessun cervello umano può, investigando e calcolando, emulare quel che compie il mercato senza nessun apparato burocratico, dirigendo la produzione secondo le richieste dei consumatori, ottenendo tutto ciò che si deve produrre al momento giusto, nella quantità necessaria, nella qualità desiderata. Nella pretesa dei pianificatori noi vediamo la pretesa arrogante di sottoporre a una disciplina scientifica quanto vi è di spontaneo e di imprevedibile nella natura umana, di volere ordinare la società con gli schemi di uno pseudo-razionalismo tecnico-scientifico, con i metodi esatti della statistica matematica della correlazione multipla dell'offerta e della domanda e simili (Carlo Mannheim), come se si trattasse di una questione di laboratorio, come se la società fosse una macchina.

Panfilo Gentile

DALLE RIVISTE

Sfratti, le regole del gioco Prontuario Confedilizia contro gli inquilini morosi Ancora sul danno da ritardato rilascio La prescrizione degli oneri accessori

L'argomento delle competenze regolamentari dei Comuni in materia di impianti di telefonia mobile è trattato da Silvia Grassi sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 2/03).

Diversi studi da segnalare su *il fisco*. Sul n. 21/03, Stefano Baruzzi tratta dell'imposizione sui redditi immobiliari e delle relative forme di sgravio. Sul n. 22, lo stesso autore tratta dell'Iva nella vendita di immobili abitativi da parte dell'impresa costruttrice. Sul numero successivo della rivista, Antonio Piccolo tratta dei versamenti Ici 2003 e della presentazione della dichiarazione Ici 2002.

Ai lettori

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

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

Francesco Arcadio si occupa su *L'ufficio tecnico* (n. 5/03) del nuovo certificato di agibilità nell'evoluzione legislativa e giurisprudenziale.

Su *MF* del 20 giugno, articolo di Guglielmo Pelliccioli dal titolo «Mattone, è grande boom per il settore alberghi».

Per concludere, *Immobili & Proprietà* (n. 6/03). Che pubblica un puntuale articolo di Luana Tagliolini sulla prescrizione degli oneri accessori.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Approvata la legge di attuazione del federalismo

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 132 del 10.6.'03 la legge 5.6.'03, n. 131, contenente disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18.6.'01, n. 3.

Si tratta del provvedimento attuativo della riforma del Titolo V della Costituzione varato dal precedente Governo e reso operante - dopo referendum confermativo - con la citata legge n. 3/01.

La legge disciplina i rapporti fra legislazione statale e legislazione regionale e prevede una ricognizione - da parte del Governo - dei principi fondamentali dell'ordinamento italiano, al fine di stabilire i confini entro i quali può essere esercitata la potestà legislativa di Stato e Regioni.

L'incoerenza dei sindacati inquilini

Il Presidente confederale ha denunciato in un suo articolo su *il Giornale* del 17 giugno l'incoerenza dei sindacati inquilini Sunia e Sictet. Che, subito dopo il varo - da parte del Governo - dell'ultimo decreto legge sugli sfratti, si son subito messi a gridare, a gran voce, che il blocco andava allargato a nuove categorie e specificatamente a disoccupati, cassintegrati e famiglie numerose.

Ma l'individuazione delle categorie - ha fatto notare il Presidente - risale al 2000 e, in particolare, al Governo precedente l'attuale, che decise - anche - il primo blocco, di cui l'ultimo non è che la protrazione. Allora, non vi fu protesta alcuna, tutto andava bene...

Non solo. Anche la comunista on. Gabriella Pistone, a fine maggio, ha presentato una proposta di legge di blocco degli sfratti: individuava esattamente le stesse categorie. Sembrava, allora, sufficiente per mettere in difficoltà il Governo Berlusconi. Ma ora - per i sindacati inquilini - anche la compagna comunista ha sbagliato, e di grosso.

Miracoli dei sindacati. O, meglio: miracoli della politica.

Solo per la cronaca aggiungiamo che l'articolo sul *Giornale* del Presidente confederale ha avuto una favorevole eco anche sul *Foglio* di Ferrara, che ne ha riferito.

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

Borsa & Finanza, «Il mattone correrà ancora»

La paura di una bolla speculativa travolge il mercato immobiliare? Neanche per sogno, almeno sul mercato italiano. Se infatti negli Stati Uniti e negli altri Paesi europei il mattone è al capolinea, in Italia i prezzi delle case sono ancora in salita. A fine anno si stima una crescita media del 6,5-7,2% dei prezzi degli immobili. Ma non è tutto. Nell'inchiesta di *Borsa & Finanza* in edicola, si illustra anche il nuovo ruolo dell'abitazione: da bene rifugio a strumento d'investimento. Nei portafogli delle famiglie italiane il mattone, infatti, pesa sempre di più.

Lo scadenario del datore di lavoro domestico - GIUGNO-SETTEMBRE 2003

Ferie

Nel periodo di giugno-settembre, salvo accordi diversi tra le parti, il lavoratore colf è solito usufruire delle proprie ferie. Se la famiglia lo ritiene opportuno, può decidere di assumere un altro lavoratore in sostituzione di quello assente per ferie, con contratto scritto a tempo determinato (ovviamente an-

che in questo caso, al momento dell'assunzione, si devono effettuare tutte le comunicazioni previste per legge). Detta possibilità è espressamente prevista dall'articolo 7 del CCNL, di cui si segnala un ampio commento pubblicato sulla rivista *Notizie Assindatcolf* di giugno 2003, distribuita a tutti i soci dell'Assindatcolf.

In Gazzetta il modello per lo studio di settore delle società immobiliari

È stato pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 91 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 128 del 5.6.'03, il modello per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione dello Studio di settore SG40U (cfr., da ultimo, *Cn* apr.'03), relativo ai codici attività 70.11.0 (Valorizzazione e vendita immobiliare), 70.12.0 (Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri) e 70.20.0 (Locazione beni immobili propri e sub-locazione).

Il modello - che costituisce parte integrante della dichiarazione dei redditi da presentare con il Modello Unico 2003 - deve essere compilato da parte dei contribuenti ai quali si applicano gli studi di settore, che nel periodo di imposta 2002 hanno esercitato in via prevalente una delle attività economiche sopra indicate.

Il modello deve essere trasmesso, per via telematica, unitamente alla dichiarazione dei redditi.

Obiettivo casa

Locazioni, attenti a impianti e sicurezza



CORRADO SFORZA FOGLIANI *

La legge prevede precisi obblighi, in capo al proprietario di casa che loca un immobile, in materia di documentazione amministrativa e tecnica sulla sicurezza degli impianti nonché in materia di certificazione energetica e di certificato di collaudo degli impianti. Vediamoli, sia pure in sintesi.

Quanto alla prima, bisogna distinguere a seconda che l'unità immobiliare locata sia stata costruita (o ristrutturata) prima o dopo il 13 marzo 1990. Per gli immobili con lavori eseguiti successivamente a questa data, il proprietario deve consegnare al conduttore la documentazione relativa ai diversi impianti (elettrica, di riscaldamento ecc.) rilasciata dalle imprese interessate. Per gli immobili antecedenti, il proprietario deve consegnare un atto di notorietà - da lui formato con le modalità di legge - attestante la conformità degli impianti alla vigente normativa. Sia in un caso che nell'altro, gli impianti termici devono comunque essere provvisti del relativo libretto, da consegnarsi all'inquilino (che subentra, infatti, in tutti gli obblighi relativi). Quanto alla certificazione energetica e al certificato di collaudo, è da dirsi che la vigente normativa prevede che sia data informativa al conduttore. Peraltro, mancano le norme regolamentari che avrebbero dovuto rendere possibile l'adempimento in parola. Lo stesso resta quindi sospeso, a meno di specifiche normative regionali (da controllarsi ad opera degli interessati, tramite - se del caso - le Confedilizia locali). Da ultimo, dobbiamo segnalare che la vigente normativa prevede altresì che i proprietari non utenti della fornitura di energia elettrica comunichino all'inquilino il proprio codice fiscale e gli estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare.

Per chiudere, sottolineiamo che tutti questi adempimenti - pur previsti per legge - non sono comunque sanzionati, in caso di omissione. Così come l'inadempimento degli stessi non comporta - ovviamente - conseguenze sulla validità del contratto di locazione tra le parti contraenti.

* Presidente Confedilizia

Confedilizia, consigli utili per andare in ferie

Quando la vacanza è una lunga sosta nella casa di villeggiatura

Scuole chiuse in tutta Italia e temperature al di sopra della media, queste sono le due condizioni essenziali per pensare alle ferie estive e, quindi, per prepararsi per le partenze (brevi o lunghe che siano). La Confedilizia ha predisposto una serie di consigli pensati soprattutto per coloro che possiedono una seconda casa e sono soliti trasferirvisi per periodi anche lunghi di villeggiatura.

Consigli per la casa di villeggiatura

- La prima cosa da fare è dedicarsi alla **pulizia dell'abitazione** rimasta abbandonata durante il periodo invernale. Per pulire la seconda casa si può prendere contatti con una ditta di pulizie che provvederà a far trovare tutto in ordine e cui potrebbe essere affidata anche la **sistemazione del giardino**, ove esistente.
- In particolare, se si ha invece un **lavoratore domestico**, ed il periodo prescelto per il godimento delle sue ferie coincide con quello delle ferie della famiglia, si può decidere di assumere per la villeggiatura un altro lavoratore in sostituzione di quello assente per ferie, con contratto scritto a tempo determinato (inutile dire che in questo caso, al momento dell'assunzione, si devono effettuare tutte le comunicazioni previste per legge e che utili consigli possono essere richiesti direttamente all'**Assindatcolf**, associazione sindacale fra datori dei collaboratori familiari, aderente alla Confedilizia, numero verde 800.162.261).
- Quando la seconda casa è servita da una **piscina condominiale** destinata esclusivamente agli abitanti del condominio ed ai loro ospiti, sarà bene verificare, insieme coll'amministratore dello stabile, che detta piscina rispetti tutti i requisiti igienico-ambientali previsti dall'Accordo Stato-Regioni del 16 gennaio 2003 e quelli relativi alle caratteristiche strutturali e gestionali eventualmente stabiliti dalla Regione competente per territorio.
- Per finire, le casalinghe che sono iscritte all'**assicurazione obbligatoria INAIL**, possono stare tranquille: l'assicurazione copre anche tutti gli infortuni domestici che si verificano nella casa di villeggiatura.

Consigli per la casa in città

- Sarà bene accertarsi al momento della partenza per la località estiva, che l'abitazione cittadina sia lasciata in totale **sicurezza**, innanzitutto avvertendo il **portiere**, se lo stabile ne è provvisto. È sempre bene, nel periodo estivo, assumere o far assumere dal condominio un idoneo **sostituto del portiere** ove quest'ultimo si assenti per le ferie estive: solo così facendo ci si assicura una valida azione deterrente per i ladri. Inutile sottolineare che il portiere, cui è affidata la vigilanza e la custodia dell'immobile, può segnalare per tempo al proprietario o all'amministrazione anche possibili guasti agli impianti.
- Nel caso in cui non vi sia il portiere, è opportuno **accordarsi con gli altri condòmini** per cercare di alternarsi a vicenda nelle ferie in modo tale che lo stabile non resti mai completamente vuoto.
- Se si è stipulato un contratto di vigilanza privata, è bene avvertire dell'assenza anche il **vigilante**. Dove è stato istituito il **poliziotto o il carabiniere di quartiere** è opportuno avvisarlo.
- In relazione alla durata della villeggiatura è il caso di valutare se avvertire **il datore di lavoro** comunicandogli il nuovo recapito estivo. Sempre nel caso di lunghi trasferimenti, se si è **abbonati a qualche periodico**, è utile avvisare per tempo l'ufficio interessato che provvederà a dirottare l'abbonamento verso il nuovo indirizzo.

È essenziale lasciare le chiavi della propria abitazione solo a **persone fidate**. Fra l'altro bisogna ricordarsi che l'eventuale costo di un utilizzo del **telefono** di casa deve poi essere pagato dal titolare dell'utenza, anche se assente.

Problema preminente resta ancora quello di difendere l'individuo dal Potere, dai suoi abusi, dalla sua invadenza. Un ordinamento liberale è prima di tutto un ordinamento nel quale il Potere riceve delle regole e dei limiti; perché per il liberalismo è lo Stato che esiste per l'individuo e non sono gli individui che esistono per lo Stato.

Panfilo Gentile

BELL'ITALIA

Bello quel locale: tuteliamolo. Sta bene: ma chi paga?

È sempre più in voga lo "sport" (comodissimo, perché a chi lo pratica non costa nulla) di esaltare i negozi artigiani, i locali antichi, le botteghe definite storiche. Si intonano peana ai centri antichi, visti rigogliosi di operosi artigiani intenti al loro secolare mestiere in vecchie botteghe. Naturalmente - si asserisce - bisogna tutelare questi mestieri, questi locali, questi negozi.

Fra i tanti esempi di praticanti questo sport della tutela del negozio cosiddetto tradizionale si segnala anche **Famiglia cristiana** (n. 24/03). "La vitalità non è legata a comportamenti e usi estranei al centro storico, ma dalla (sic) permanenza di residenti con antiche radici e di esercizi tradizionali, custodi di memorie e sapienze, come il confettiere e la merlettaia, il falegname e il corniciaio, l'osteria. Vanno tutelati quanto il Caffè Greco o il Florian". A parte l'ultima frase - che fa il paio con chi mettesse sullo stesso piano Dante Alighieri e Serafino Aquilano, siccome ambedue poeti - una domanda non si pongono mai questi sostenitori (a spese altrui) del bel negozietto dal sapore antico: chi paga? Chi paga il canone di mercato (e le imposte) di questi negozi? Chi paga, se l'inquilino (artigiano, commerciante o altro) non versa il dovuto? Perché dev'essere il proprietario dell'immobile a tenersi un'attività nel proprio negozio rimettendoci di tasca propria?

Quando gli "sportivi" anzidetti vengono messi di fronte ad elementari considerazioni economiche, spesso si assiste a inopinati ravvedimenti. Non ci avevano pensato! Non avevano riflettuto che per appagare le loro nostalgie estetiche del buon tempo andato qualcuno avrebbe dovuto rimmetterci. Alcuni, invero, non si ravvedono proprio. Ma si capisce perché. Sono i più ferventi sostenitori di provvedimenti che in ogni caso sarebbero anticostituzionali (vista la recente pronuncia della Consulta sulla legge regionale del Lazio per i locali storici: cf. Cn apr. '03): guarda caso, si scopre che sono inquilini dei negozi storici. Sono poi quelli che spingono i Comuni a deliberare (illegittimamente) e che premono sui parlamentari. Ah, quando si dice il conflitto d'interesse...

Cavi e condutture, puliamo le facciate

Vota
SI

AL REFERENDUM
SULLA SERVITÙ DI ELETTRODOTTO

PROTESTA ANCHE TU

Dal 30 giugno le aziende elettriche potranno deturpare la facciata della tua casa o del tuo condominio senza neppure dover pagare un'indennità!

ANDIAMO A VOTARE
ALMENO UNO PER FAMIGLIA



Per informazioni: Confedilizia, via Borgognona 47,
00187 Roma, tel. 06.679.34.89 (r.a.)

www.confedilizia.it

La manchette pubblicitaria che la Confedilizia ha fatto pubblicare su alcuni quotidiani per invitare almeno un elettore per famiglia (come poi, in sostanza, si è verificato) a votare SI al referendum sulla servitù di elettrodotto. Contemporaneamente, numerose conferenze stampa in argomento sono state organizzate dalle Associazioni territoriali aderenti, in diverse città d'Italia.

È stato un modo - ha dichiarato il Presidente confederale - «per richiamare l'attenzione sul problema, sullo scempio - in particolare - e sul degrado urbano che cavi e condutture coattivamente apposti alle facciate dei palazzi e dei condomini provocano nei nostri centri storici». È stato un modo per protestare, anche, contro la Rai, che - benché avvertita - ha continuato a diffondere un'errata informazione sul referendum, facendo riferimento esclusivamente alla servitù di elettrodotto sui terreni (in merito, ed essendo in discussione la validità stessa - per questa errata informazione - del referendum, è allo studio, da parte dell'Ufficio legale confederale, una particolare iniziativa, di cui - in caso - sarà dato tempestivamente conto).

L'indicazione di voto della Confedilizia è stata, da ultimo, un modo per protestare anche contro il fatto che dal 30 giugno (per un perverso gioco di abrogazioni che è qui difficile spiegare) le aziende elettriche potranno apporre cavi e condutture sui prospetti delle case senza corrispondere alcuna indennità (ciò che, tra l'altro, aumenterà ancora lo scempio e il degrado urbano). In merito, la Confedilizia si è già attivata presso il Ministero delle attività produttive, istituzionalmente competente a provvedere.

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 190

Associazioni territoriali

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

ATTENZIONE

Case di campagna e cacciatori

Viene segnalato il disturbo che reca l'esercizio della caccia a chi abita in case di campagna.

Ricordiamo allora che l'esercizio venatorio è vietato - tra l'altro - nei giardini, nei parchi pubblici e privati, nei parchi storici e archeologici e nei terreni adibiti ad attività sportive (art. 21, lett. a), legge n. 157/92) e nelle aie e nelle corti o altre pertinenze di fabbricati rurali, nelle zone comprese nel raggio di cento metri da immobili, fabbricati e stabili adibiti ad abitazione o a posto di lavoro e a distanza inferiore a 50 m. da vie di comunicazione ferroviaria e da strade carrozzabili, eccettuate le strade poderali ed interpoderali (norma predetta, lett. e); è pure vietato sparare da distanza inferiore a 150 m. con uso di fucile da caccia con canna ad anima liscia, o da distanza corrispondente a meno di una volta e mezza la gittata massima in caso di uso di altre armi, in direzione di immobili, fabbricati e stabili adibiti ad abitazione o a posto di lavoro; nonché di vie di comunicazione ferroviaria e di strade carrozzabili, eccettuate quelle poderali e interpoderali (norma precitata, lettera f).

Le violazioni al divieto di cui alla lettera a) sopra indicata sono punite con l'arresto sino a 6 mesi e con l'ammenda da 464 euro a 1549, oltre che con il sequestro delle armi e - in caso di condanna - con la loro confisca e la sospensione del porto di fucile. Le violazioni ai divieti di cui alle lettere e) ed f) pure precitate, sono punite con il pagamento di 206 euro (se eseguito entro 60 giorni dalla contestazione).

A norma dell'art. 12, comma 2, della legge sulla caccia, «costituisce esercizio venatorio ogni atto diretto all'abbattimento o alla cattura di fauna selvatica mediante l'impiego dei mezzi» consentiti (fucile, nei tipi leciti). A tenore del comma 3 della stessa norma, «è considerato altresì esercizio venatorio il vagare o il soffermarsi con i mezzi destinati a tale scopo o in attitudine di ricerca della fauna selvatica o di attesa della medesima per abatterla».

Ove l'esercizio venatorio sia finalizzato al compimento di altri reati (ad accertare, ad esempio, le abitudini di vita degli abitanti delle case di campagna, specie se isolate), i colpevoli incorrono nei relativi reati, tentati o consumati.

La dittatura economica non può non portare alla dittatura politica e viceversa. Quando al mercato si sostituisce l'ufficio, al diritto privato il diritto pubblico, ai servizi spontanei l'adempimento dei doveri di ufficio, alla formazione dei prezzi al libero mercato la fissazione d'imperio, alle negoziazioni contrattuali gli atti di sovranità, diventa assolutamente impossibile un regime libero e democratico.

Panfilo Gentile

Viadotto vicino, si all'indennizzo

Indennità anche per il deprezzamento causato da opere pubbliche: questo è il principio sottolineato dalla sentenza della Cassazione n. 9341 dell'11 giugno 2003, resa a sezioni unite.

La sentenza è dedicata al caso di un viadotto di una tangenziale che passa a pochi metri di distanza da un edificio, sottraendo luminosità e soleggiamento, generando inquinamento acustico e atmosferico, nonché polverosità, e acuendo un senso di insicurezza psicologica. Tutto ciò ora significa indennizzo, che per la legge 2359/1865 può essere di due tipi: a titolo di servitù, se l'opera pubblica danneggia fisicamente la proprietà (ad esempio, se il viadotto corre al di sopra della casa), oppure a titolo di danni, se si perde o diminuisce un diritto.

Così, essere nel cono d'ombra di un viadotto, genera una servitù per le abitazioni che prima erano soleggiate (che quindi vanno indennizzate), ma genera anche un indennizzo per il danno causato alle altre abitazioni, che non perdono il sole, ma si deprezzano per la polverosità e il rumore.

Altro punto importante della sentenza riguarda l'indennizzo per il periodo di lavori di costruzione dell'opera. La Cassazione ha ritenuto corretta la richiesta del privato e ha quantificato il danno per diminuito godimento dell'immobile nel periodo dei lavori, in misura corrispondente agli interessi legali sul 30% del valore venale della costruzione.

Obiettivo Casa

Botteghe storiche
State attenti
alla Consulta



CORRADO SPORZA FOGLIANI *

Nel marzo scorso, la Corte costituzionale (sent. n. 94/03) aveva detto che neanche le leggi regionali (e tantomeno, quindi, le delibere o i regolamenti comunali) possono comprimere i diritti dei proprietari, per "difendere" i locali storici. E ora, con una nuova sentenza (n. 185/03), la Corte costituzionale è tornata in argomento, ulteriormente precisando il proprio pensiero e ulteriormente definendo i confini della "tutela" dei locali in questione.

All'esame della Consulta era una norma del nuovo T.U. dei Beni culturali (D. Lgs. n. 490/99) che prevedeva che non fossero soggetti ai provvedimenti di rilascio previsti dalla vigente normativa in materia di locazioni urbane, "gli studi d'artista il cui contenuto in opere, documenti, cimeli e simili è tutelato, per il suo storico valore, da un provvedimento ministeriale che ne prescrive l'immobilità da uno stabile del quale contestualmente si vieta la modificazione della destinazione d'uso". E la Corte costituzionale non ha avuto dubbi nel cassare la disposizione in questione, dichiarandone l'illegittimità costituzionale.

In effetti, un conto è la tutela dei locali storici e un conto è la tutela dei loro inquilini (spesse volte più facoltosi dei proprietari, come capita per certi commercianti griffati che, quasi sempre, sono anche gli unici - non a caso - ad invocare la "tutela", da politici demagoghi). Vietare, in ogni caso e comunque, l'escomio degli inquilini di questi locali, significa locuplettare i loro occupanti e basta, ha detto in buona sostanza la Corte costituzionale. Che invece (anche perché non era investita dello specifico problema) non ha avuto nulla da dire sul vincolo alla destinazione d'uso, stabilita non da un provvedimento generico e generalizzato - si badi bene - ma, al contrario, da un provvedimento ad hoc, ben motivato per il singolo caso.

*presidente Confedilizia

BELL'ITALIA ...

Ci voleva anche Di Pietro ...

Lotta ai graffiti, a Milano. Il Comune - a quanto ha scritto il *Corriere della sera* (22.6.'03) - si sta impegnando a fondo.

Ma Di Pietro ha detto la sua: "Una nota di colore - ha sentenziato - non può che fare bene, in una città grigia".

Com'è noto, Di Pietro abitava - a Milano - in una casa vicino a Piazza Duomo, ad equo canone. E non risulta che abbia facciate da proteggere (o da ripulire dai graffiti a proprie spese).

... E BELL'AMERICA

New York, in vendita la casa di Agnelli

Gianni Agnelli aveva casa a New York: 15 stanze su due piani (il 17° e il 18°), due enormi terrazze e un ascensore che entra dentro casa, al numero 770 di Park Avenue. I quasi 700 metri quadrati dell'unità immobiliare sono stati messi in vendita per 25 milioni di dollari (50 miliardi circa di vecchie lire), quadri esclusi.

Per acquistare l'appartamento, però, non basterà avere i mezzi sufficienti. Solo se il candidato all'acquisto sarà stato giudicato "degno" dal "board of directors" del palazzo, la vendita si potrà completare; diversamente, la casa con le migliaia di dollari al mese di "maintenance" dovrà rimanere degli Agnelli.

Il "770 Park Avenue" così come tutti i più prestigiosi e antichi indirizzi di Manhattan è un "coop", una sorta di cooperativa abitativa di lusso, nella quale i proprietari posseggono azioni pari alla grandezza del loro immobile, ma non i muri. In altri termini, tutto il potere è del "board of directors", una sorta di comitato direttivo eletto ogni anno, il solo che può decidere se ammettere o non ammettere ad abitarvi nuovi proprietari (o inquilini).

Tempo fa, da analoghe "coop" furono rifiutati Nixon, Madonna, Clinton: troppo noti, avrebbero disturbato la quiete.

Ici, mille stranezze

I Comuni hanno di nuovo - tra consueti ritardi e conseguenti proroghe - deliberato le aliquote Ici da applicare per l'anno 2003. Ed anche per il 2003, la Confedilizia ha considerato con attenzione le delibere comunali (cfr. *Cn gen.* '02). Il panorama normativo che si apre davanti agli occhi dei contribuenti è ancora una volta sconcertante: aliquote diversificate per gli immobili - si arriva fino ad un Comune che ne ha stabilite ben 20 tipi (Godeca di Sant'Urbano) - e soprattutto stranezze a non finire. Ecco una lettura "edificante" (che non ha bisogno, quindi, di ulteriori commenti) di stralci di alcune delibere comunali così come sono state pubblicate sulla *Gazzetta Ufficiale*.

Via alla libera interpretazione

Santa Maria di Sala (Venezia): detrazione maggiore (da euro 103,30 a euro 154,94) "per particolari condizioni socio-sanitarie-economiche", in delibera non specificate.

Alla ricerca di una vecchia delibera di Giunta (emanata nel lontano 1993)

Amatrice (Rieti): "Aliquota da applicare per i soggetti passivi per gli immobili che rientrano nelle categorie terreni fabbricabili: 5 per mille, ribadendo quanto stabilito dalla Giunta comunale con propria delibera n. 83 del 26 giugno 1993".

Quando la delibera da sola non è sufficiente

Brenta (Varese): aliquota agevolata del 5,5 per mille "da applicarsi alle abitazioni principali... in aggiunta alla fattispecie di cui sopra si rinvia all'articolo 20 del regolamento".

Euro vuol dire arrotondamento: sempre a discapito dei proprietari

Barzago (Lecco): ha deliberato "di adeguare la detrazione di lire 500.000 (euro 258,23)... arrotondandola a euro 258,00" ovvero lire 499.558.

Tra euro e lire, l'amministrazione fa un pasticcio

Soresina (Cremona): detrazione maggiorata (da euro 103,29 a euro 258,23) per famiglie "con reddito imponibile riferito al nucleo familiare non superiore a euro 10.845,60 annui elevato a euro 14.460,79 annui se il coniuge è a carico e di un ulteriore milione per ogni altro familiare a carico".

Allora, forse è meglio dimenticare l'euro

S. Germano dei Berici (Vicenza): "detrazione lire 200.000".

S. Martino Buon Albergo (Verona): conferma la "detrazione concessa per l'abitazione principale in lire 250.000".

Senza parole...

Cantalupa (Torino): ha deciso "di confermare la misura del 5 per mille per l'imposta comunale sugli immobili (per tutti gli immobili) per l'anno 2003 senza altresì avvalersi della facoltà di cui all'art. 1, comma 4, legge 449/97 per fissare aliquote agevolate dell'I.C.I.".

... e parole inutili

Castell'Arquato (Piacenza): il Comune, invece di determinare *sic et simpliciter* l'aliquota ordinaria nella delibera, chiarisce (inutilmente): "Tutti gli altri beni immobili (opifici, terreni, negozi, immobili adibiti ad attività produttiva etc.) indipendentemente dal fatto che siano posseduti da cittadini residenti o da cittadini non residenti, sono assoggettati all'aliquota del 5 per mille".

Abitazione principale: casa, grotta, palafitta...

Diso (Lecce): aliquota "del 4 per mille per le abitazioni principali e similari".

Tassiamo gli immobili e, visto che ci siamo...

Palagianello (Taranto): "unica aliquota del 6,5 per mille per immobili e altro".

Quando è la localizzazione dell'immobile quello che conta

Casabona (Crotone): aliquota del 4 per mille (tutti gli altri immobili soggiacciono a quella del 7) per "tutte le tipologie di immobili soggetti ad I.C.I. localizzati nel perimetro P.I.P. (piano insediamenti produttivi) ed in eventuali ampliamenti dello stesso".

Quando il reddito minimo è vitale

Calasca Castiglione (Verbanico-Cusio-Ossola): "La detrazione viene confermata a euro 103,29 per le persone con un reddito annuo al di sotto del minimo vitale, approvato con delibera del Consiglio comunale n. 64 in data 30 novembre 1999 (viene comunque applicata, nella stessa misura, anche a tutti i proprietari di casa in quanto tali).

Quando la delibera dà indicazioni statistiche rispetto l'anno precedente

Calto (Rovigo): "Aliquota I.C.I. 2003: 5,5 per mille (-0,25 rispetto al 2002)".

Quando la delibera è fuorilegge

Cadoneghe (Padova): la legge prevede la possibilità di stabilire l'aliquota del 9 per mille limitatamente al caso di immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni; il Comune, invece, delibera detta aliquota per "le abitazioni non occupate per almeno un anno".

Alloggi non locati ovvero...?

Bovolenta (Padova): si delibera "di stabilire nella misura del 6 per mille l'aliquota che sarà applicata per l'anno 2003 sugli alloggi non locati ed inutilizzati, cioè non adibiti ad abitazione principale e risultanti vuoti, o a disposizione, cioè utilizzati in modo saltuario, o privi di regolare contratto di affitto; «la condizione di alloggi non locati» è tale quando risultino trascorsi due anni dall'ultima locazione".

Equo canone sì, contratti regolamentati no

Bucine (Arezzo): aliquota ridotta per "abitazioni locare ad equo canone...".

Evviva i commercianti

Bicari (Foggia): aliquota del 4 per mille (abitazione principale: 5,5 per mille) per uffici e studi privati, negozi e botteghe, laboratori e locali deposito, fabbricati per arti e mestieri, opifici, alberghi e pensioni, fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale etc. (tutti situati nella zona P.I.P. e zona industriale e centro storico ovvero "immobili compresi all'interno dell'area delimitata da via F.P. Annunziata, via F.P. Garofalo e Piazza Matteotti").

Il bed and breakfast (ed anche l'agriturismo) aiutano il proprietario

Camporgiano (Lucca): detrazione maggiorata per "abitazione principale ove venga esercitata attività di bed and breakfast e... attività di agriturismo".

Aliquota agevolata, ma non per i parenti

Certaldo (Firenze): "Aliquota del 2 per mille per gli alloggi con contratti di affitto concordati di cui alla legge n. 431 del 9 dicembre 1998, con esclusione dei contratti stipulati tra parenti o affini fino al secondo grado".

Un aiuto solo ai giovani sposi

Adelfia (Bari): il Comune ha deliberato, accanto all'ordinaria detrazione per l'abitazione principale (euro 103,30) una "ulteriore detrazione di euro 146,70 per l'abitazione principale ai giovani sposi che contraggono matrimonio nell'anno in corso". *Adria* (Rovigo): aliquota ridotta per le "abitazioni principali acquistate nel territorio comunale da giovani coppie sposate che abbiano contratto matrimonio e acquistato l'immobile oggetto dell'imposizione negli ultimi cinque anni compreso l'anno in corso il cui reddito complessivo del nucleo familiare per l'anno 2003 non superi l'importo di euro 25.000". Peccato che le delibere non contengano indicazioni utili per stabilire chi siano i giovani sposi.

Un aiuto ai conviventi?

Piadena (Cremona): aliquota ridotta e detrazione maggiorata per le "abitazioni dove hanno residenza e dimora dal 1° gennaio 2002 coppie di nuova formazione".

C'è chi favorisce i single ...

Comerio (Varese): "detrazione per persone sole".

... e chi i nuovi residenti

Crespino (Rovigo): aliquota ridotta per "gli immobili adibiti a residenza da parte di cittadini provenienti da altri comuni che nel corso dell'anno 2003 trasferiscano la residenza nel comune di Crespino".

Chi favorisce solo i nipoti sposati

Scillato (Palermo): detrazione riconosciuta anche per "l'abitazione concessa in uso gratuito del possessore a figli e nipoti in linea diretta coniugati o già coniugati".

Chi favorisce gli alloggi "beati"

Castione della Presolana (Bergamo): si applica l'aliquota della prima casa anche per le abitazioni "beate".

Chi favorisce gli abitanti di certi quartieri

Falconara Marittima (Ancona): detrazione maggiorata per "le abitazioni di residenza dei soggetti passivi residenti nei quartieri di Villanova, Fiumesino, Poiole e Rocca Priora (con esclusione di via Lungomare)".

E c'è chi privilegia determinati e specifici immobili

Fiesso D'Artico (Venezia): si prevede una detrazione specifica di euro 258,23 "a favore dei contribuenti la cui abitazione principale ha subito dei danni a seguito dello scoppio dell'immobile di via Milano nella notte del 31 agosto 2002. Rientrano in tale fattispecie gli immobili già individuati mediante sopralluogo della Polizia Municipale e/o a seguito di documentazione depositata a tempo all'ufficio del Comando di P.M., non coperti da polizza assicurativa o quelli per i quali l'eventuale polizza stipulata dal contribuente non abbia coperto il danno subito per l'intero importo".

Alcuni Comuni penalizzano gli istituti di credito ed affini

S. Giorgio di Mantova (Mantova): aliquota maggiorata del 7 per mille per "unità immobiliari destinate ad attività proprie di Istituti di credito, cambio e assicurazione".

PORTIERI

Ccnl portieri: dal 1° luglio, indennità di vacanza contrattuale maggiorata

Come già comunicato su *Cn* giu. '03, il datore di lavoro, nelle more del rinnovo del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati (scaduto il 31 dicembre 2002), è tenuto a corrispondere al proprio dipendente la relativa indennità di vacanza contrattuale determinata - a partire dal 1° luglio - sulla base del 50% del tasso di inflazione programmato.

La tabella dell'indennità (pubblicata sul citato numero di *Confedilizia notizie*), con tutte le istruzioni operative del caso, è reperibile sul sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it), nella sezione "Portieri".

BELL'ITALIA

Pagamento dell'Ici tramite F24: ai Comuni non piace

Con un comunicato stampa del 6.6.'03, l'Agenzia delle entrate riferisce che "nell'ambito del servizio «fiscaltà locale» per il versamento dell'Ici tramite modello telematico F24 - sperimentato con successo durante il 2002 - a oggi sono 33 le convenzioni sottoscritte dall'Agenzia delle entrate con altrettanti Comuni italiani" e che "numerosi sono le intese in via di perfezionamento in queste ore e i contatti con città anche di rilevanti dimensioni".

Nel definire un'adesione di 33 Comuni su più di 8.000 come un "successo", l'Agenzia ricorda quali sono i benefici che il nuovo servizio di riscossione offre a contribuenti e Comuni. Ai primi permette di evitare di sostenere spese per il servizio postale o bancario e di corrispondere l'Ici in compensazione, utilizzando cioè crediti derivanti dallo stesso tributo o da altre imposte. Ai secondi consente di avere l'immediata disponibilità degli importi riscossi.

Alla data del comunicato, però, un sistema di riscossione così vantaggioso, soprattutto per il cittadino, veniva attuato - si ripete - da 33 Comuni su oltre 8.000.

Alla prossima puntata, il perché.

BELL'ITALIA

I Consorzi si dilatano (e inglobano un oppositore)

Nell'ambito delle iniziative d'immagine lanciate dall'Anbi, Associazione che raggruppa i Consorzi di bonifica, un po' in tutt'Italia (con spreco di convegni, manifesti, visite, articoli di giornale, servizi radiotelevisivi, beninteso a spese dei contribuenti di bonifica), rientra anche l'intervento del presidente dell'Anbi on. Lobianco in tema di certificazione ambientale. Parlando al riguardo a Reggio Emilia, Lobianco ha rilevato che i Consorzi "sono ora impegnati in una trasformazione verso attività di tutela ambientale e difesa territoriale". Molto ci sarebbe da dire sulla possibilità che tale "trasformazione" sia pagata coi contributi di bonifica, che il r.d. 217/33 (sempre in vigore, anzi unica fonte regolatrice della contribuzione specifica) autorizza a riscuotere per tutt'altre opere.

In ogni caso, è opportuno rilevare che l'argomento è stato ripreso dall'assessore regionale alla difesa del suolo dell'Emilia-Romagna, Marioluigi Bruschini, dei Comunisti italiani. Il personaggio, prima di assurgere all'incarico suddetto, è sempre stato considerato un oppositore dei Consorzi. Curioso come egli sembri aver totalmente cambiato opinione una volta assunto al rango assessorile. Molto curioso. Vorrà dire che nell'azione di inglobamento che le bonifiche da anni conducono per praticare sempre nuove attività (a spese dei proprietari immobiliari) i Consorzi sono riusciti anche ad inglobare l'esponente comunista.

Ogni idea filantropica, caritatevole, paternalistica è bene spesa nell'ambito dei problemi di coscienza di ogni privato ed ai fini di consolare senza ricompensa le esistenze visitate dalla sventura. L'idea caritatevole diventa immorale e perfino crudele, quando vuole erigersi a sistema sociale e pagare un debito di libertà con la moneta falsa di una sicurezza e di un benessere che hanno per inseparabile compagna la schiavitù.

Panfilo Gentile

ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

Proroga «sfratti»

Il Tribunale di Palermo ha sollevato questione di legittimità costituzionale nei confronti dell'art. 80, comma 20, legge n. 388/00 (è la norma base - com'è noto - delle proroghe «sfratti» succedutesi sino ad ora) nella parte in cui non prevede - a differenza da quanto stabilito dall'art. 6, comma 5, legge n. 431/98 - che ultrasessantacinquenni ed handicappati gravi debbano far parte del nucleo familiare del conduttore soggetto ad esecuzione di rilascio, da almeno 6 mesi.

Un regime collettivista, come ogni altro regime dispotico, sarà sempre niente altro che un regime di favori sovranici, strappati per pressione od ottenuti per grazia dai gruppi che rappresentano interessi egoistici meglio organizzati. Il collettivismo significa miseria, perché esso è il sistema economicamente meno efficiente che sia stato mai immaginato. Esso sopprime lo stimolo del profitto e dell'assunzione personale dei rischi e delle perdite, conferisce perdite esorbitanti all'apparato burocratico, consente interventi politici di disturbo nelle decisioni economiche, rende impossibile il calcolo economico.

Panfilo Gentile

CURIOSITÀ

Accordi locali: elogi all'Uppi (dai sindacati inquilini)

A Siena nel corso delle trattative per la sottoscrizione dei nuovi Accordi locali ex legge 431/98 le associazioni degli'inquilini hanno contestato la Confedilizia per la sua "posizione intransigente". Viceversa, i sindacati hanno espresso compiacimento per l'Uppi, che ha "apprezzato le proposte" dell'inquilinato.

In vacanza con Confedilizia: servizio meteorologico e cartoncino del tempo

Cartoncino del tempo	
Il sig. informa che a Roma per oggi 15 luglio 2003 si prevede	
tempo bello	
cielo scarsamente nuvoloso	
cielo nuvoloso	
cielo coperto	
cielo coperto con temporali sparsi	
grandine	
neve	
Temperatura minima _____ Temperatura massima _____	
Vento _____	
Umidità _____	

Si ricorda che anche durante il periodo estivo è attivo il telefono meteorologico (numero 06.69940314) cui si possono rivolgere sia i proprietari di casa (iscritti ad un'Associazione territoriale della Confedilizia) sia gli associati all'ANBBA (Associazione nazionale dei Bed & Breakfast e degli Affittacamere, aderente alla Confedilizia). Il servizio è disponibile dalle ore 9,00 alle ore 10,00 di tutti i giorni, eccetto la domenica (e solo dal lunedì al venerdì nel mese di agosto, durante il periodo di apertura della Confedilizia). I proprietari di casa che concedono in locazione un immobile con un contratto ad uso turistico (per esempio, avvalendosi della formula "contratto week-end") possono richiedere quotidianamente le informazioni meteorologiche e, poi, compilare il "cartoncino del tempo" scaricabile dal sito Internet www.confedilizia.it e consegnarlo al proprio ospite, fornendogli un utile servizio aggiuntivo, come si usa fare nei migliori alberghi, che gli permetterà di organizzare al meglio la permanenza.

CONFEDILIZIA ON LINE

IL SITO CONTIENE UNA PARTE RISERVATA AI SOCI

Password personali richiedibili alle Associazioni territoriali

SU INTERNET www.confedilizia.it

Un Tgp anche per i proprietari di casa

Abbiamo visto la lettera del dott. Iginio Lentini (*ItaliaOggi*, 14 maggio) su Tgp, il Telegiornale dei professionisti.

Ci permettiamo, a riguardo di quanto scritto in tale lettera, di segnalare che lo spazio che *ItaliaOggi* riserva periodicamente alla Confedilizia è autogestito, a conferma di una consolidata collaborazione *ItaliaOggi*-Confedilizia iniziata quando ancora il quotidiano era diretto da Pierluigi Magnaschi,

oggi direttore dell'Ansa.

Per il resto, condividiamo totalmente le proposte del dottor Lentini perché il Tgp sia anche un telegiornale delle associazioni, tant'è che la Confedilizia sta già prendendo gli accordi per una sua presenza a servizio dei proprietari di casa nel nuovo prodotto televisivo.

**Alessandra Egidi,
ufficio stampa
Confedilizia, Roma**

Per i condoni tributari c'è tempo fino al 16 ottobre

Il Consiglio dei ministri del 19.6.'03 ha riaperto i termini - scaduti il 16.5.'03 - per poter usufruire delle varie forme di sanatoria fiscale previsti dalla Finanziaria 2003 (cfr. *Cn. gen. '03*).

Entro tale data potranno pertanto essere adempiuti, senza alcuna maggiorazione, gli obblighi relativi - fra l'altro - a condono tombale, definizione agevolata delle imposte indirette, chiusura delle liti fiscali pendenti, definizione degli accertamenti.

Schema di decreto sul mercato del lavoro: muove i primi passi la cosiddetta "riforma Biagi"

Nella riunione del 6 giugno 2003, il Consiglio dei ministri ha approvato uno schema di decreto legislativo in attuazione della legge delega 14.2.'03, n. 30 (c.d. "riforma Biagi"). Il testo in questione sarà sottoposto all'attenzione delle parti sociali, delle Commissioni parlamentari nonché della Conferenza Stato-Regioni.

Le principali novità previste dal documento riguardano il collocamento (accanto ai Centri per l'impiego potranno nascere le Agenzie per il lavoro di organismi privati); la nascita della Borsa del lavoro; le nuove figure dei lavoratori a progetto; la possibilità di ricorrere al lavoro in affitto anche a tempo indeterminato (*staff leasing*), al lavoro ripartito (*job sharing*) ed a quello a chiamata (*job on call*). Inoltre, novità di particolare interesse per i privati sarà la possibilità di avvalersi del lavoro occasionale - da remunerarsi tramite dei *voucher* prepagati per ogni ora di lavoro e senza necessità di versare direttamente i contributi all'Inps e all'Inail - per lo svolgimento di piccoli lavori domestici quali, per esempio, il giardinaggio o l'assistenza per i bambini e per gli anziani.

Non è certamente esatto che la proprietà privata dei mezzi di produzione sia sempre e necessariamente un indebito sfruttamento del lavoro e che ogni proprietario sia per ciò stesso un parassita che vive e prospera del lavoro altrui. Se questo rimprovero può essere lecito per alcune forme storiche di capitalismo, del resto oggi marginali, non è però estendibile al capitalismo come tale.

Panfilo Gentile

BELL'ITALIA

Biblioteca del proprietario: un nuovo volume (ligure)

La "Biblioteca del proprietario" (copertina di *Cn* dic. '01) si arricchisce di un nuovo volume. Dopo il libretto dell'ascensore, il fascicolo delle opere, il libretto di centrale (da rinnovare: vedasi *Cn* magg. '03 e qua a fianco), il libretto d'impianto (*idem*), il sempre propagandato libretto casa o fascicolo del fabbricato, c'è pure il libretto dell'impianto aeraulico. Si deve alla sbrigliata fantasia della Regione Liguria l'introduzione di questa nuova incombenza (per ora, relativa ai soli ambienti con volume d'aria superiore ai mille metri cubi) che concerne gl'impianti di diffusione dell'aria. Lo prevede la legge regionale 24/02, cui è stata data attuazione col decreto del presidente della Giunta regionale 16.4.'03 n. 8/Reg. Le Associazioni interessate possono chiedere i due provvedimenti alla Sede centrale.

Condono: il no dei Comuni causato dalle società di servizi

Perché molti Comuni appaiono restii a concedere il condono per le imposte di pertinenza, fra le quali primeggia l'Ici? Secondo Lucio D'Ubaldo, direttore del Consorzio Anci-Cnc, un motivo "potrebbe essere il fatto che i Comuni siano consigliati in tal senso dalle società concessionarie della riscossione che li scongiurerebbero ad aderire". Affermazione, questa, che dà ragione alla tesi della Confedilizia, secondo la quale sono gli interessi di tali aziende di servizi (di cui, va aggiunto, sovente i Comuni stessi sono azionisti e nelle quali hanno dunque concrete partecipazioni) a condizionare le decisioni degli enti locali.

RICORSI AL TRIBUNALE SE L'UFFICIALE GIUDIZIARIO SOSPENDE LO SFRATTO

Le decisioni dei Giudici nel loro testo integrale al sito della proprietà immobiliare, continuamente aggiornato
www.confedilizia.it

IMPORTANTE

Presso le Associazioni i nuovi libretti di impianto e di centrale

00187 ROMA - Via Borgognona, 47
Tel. 06/679.24.86 (r.a.)
Fax 06/679.24.47

EDIFICIO/APPARTAMENTO sito in _____
Via/Piazza _____

Libretto di impianto

(aggiornato dal D.M. 17 marzo 2003)
per impianti termici con potenza nominale superiore o uguale a 35 kW
Art. 11, comma 2, D.P.R. 26 agosto 1982, n. 412

D.M. 17 marzo 2003 (ESTRATTO) ART. 1
Modello di libretto di centrale e di libretto di impianto

1. A partire dal 1° settembre 2003 gli impianti termici con potenza nominale superiore o uguale a 35 kW e gli impianti termici con potenza nominale inferiore a 35 kW devono essere muniti rispettivamente di un "Libretto di impianto" e di un "Libretto di centrale" (dal presente decreto e di un "Libretto di impianto" conforme all'articolo 1 del presente decreto).

2. Per gli impianti esistenti alla data del 1° settembre 2003 il "Libretto di impianto" e il "Libretto di centrale" del condono e del regolamento di condominio non vengono più allegati e il D.M. del decreto del Presidente della Repubblica di data 29 agosto 1982, n. 412, deve essere allegato al libretto di impianto ed al libretto di centrale di cui al comma 1 del presente articolo.

00187 ROMA - Via Borgognona, 47
Tel. 06/679.24.86 (r.a.)
Fax 06/679.24.47

EDIFICIO sito in _____
Via/Piazza _____

Libretto di centrale

(aggiornato dal D.M. 17 marzo 2003)
per impianti termici con potenza nominale superiore o uguale a 35 kW
Art. 11, comma 2, D.P.R. 26 agosto 1982, n. 412

D.M. 17 marzo 2003 (ESTRATTO) ART. 1
Modello di libretto di centrale e di libretto di impianto

1. A partire dal 1° settembre 2003 gli impianti termici con potenza nominale superiore o uguale a 35 kW e gli impianti termici con potenza nominale inferiore a 35 kW devono essere muniti rispettivamente di un "Libretto di impianto" e di un "Libretto di centrale" (dal presente decreto e di un "Libretto di impianto" conforme all'articolo 1 del presente decreto).

2. Per gli impianti esistenti alla data del 1° settembre 2003 il "Libretto di impianto" e il "Libretto di centrale" del condono e del regolamento di condominio non vengono più allegati e il D.M. del decreto del Presidente della Repubblica di data 29 agosto 1982, n. 412, deve essere allegato al libretto di impianto ed al libretto di centrale di cui al comma 1 del presente articolo.

I libretti di impianto e di centrale predisposti dalla Confedilizia (sopra, la copertina) recano anche la normativa vigente, con tutte le disposizioni attuative da osservare

Sono disponibili presso le Associazioni territoriali della Confedilizia i nuovi libretti di impianto e di centrale, vale a dire i documenti che proprietari di casa e condomini sono tenuti ad avere con riferimento, rispettivamente, alle caldaie singole e centralizzate e che, in seguito al decreto ministeriale 17.3.'03 (cfr. *Cn* magg. '03), hanno cambiato veste e contenuto, con effetto dal 1° settembre 2003.

Il libretto di impianto - si ricorda - è previsto per gli impianti termici con potenza nominale inferiore a 35kW, mentre il libretto di centrale riguarda gli impianti termici con potenza nominale superiore o uguale a 35kW.

Come già specificato a suo tempo (cfr. *Cn* maggio), i nuovi libretti devono essere conservati insieme ai vecchi.

La dottrina liberale vuole il libero sviluppo della personalità umana, ed ecco che non dissente punto da Engels quando questi dichiara di volere un «sistema che assicuri la possibilità di sviluppo di ogni uomo e di tutte le sue disposizioni fisiche e morali»; e non dissente nemmeno da Marx, quando questi assegna allo svolgimento della società la meta di avviarsi a «trapassare dal regno della necessità a quello della libertà».

Panfilo Gentile

INTERESSANTE

Il rischio-locatario

L'affidabilità e la forza contrattuale del conduttore del fabbricato rappresentano il primo insieme di fattori che occorre valutare per stimare la variabilità dei rendimenti di locazione.

Perdite su affitti possono derivare dalla morosità, insolubilità o litigiosità del locatario. Tali condizioni possono infatti comportare ritardi nella riscossione del canone, necessità di rinegoziare lo stesso o temporanea *vacancy* dell'immobile.

La rilevanza di tale macrocategoria di rischio risulta correlata ai costi e ai tempi di sostituzione del locatario. Se la sostituibilità del conduttore, funzione in primo luogo della tipologia e dell'ubicazione dell'immobile, è elevata, di limitato interesse è infatti la determinazione del relativo grado di solvibilità. Al contrario, una maggiore enfasi sulla valutazione del rischio di controparte è richiesta quando il grado di sostituibilità è limitato.

(da: C. Cacciamani, *Il rischio immobiliare*, Egea ed.)

Domanda ...

Siamo sicuri che l'Ici sia costituzionale?

Ancora sull'Ici. L'esistenza dell'imposta comunale sugli immobili (Ici) non può essere sottoposta a referendum popolare, poiché in materia di tributi il referendum non è ammesso (art. 75 Cost.) Resta comunque tutta da chiarire la natura di questo balzello.

La Costituzione (art. 53) prevede una imposta progressiva basata sulla capacità contributiva, cioè sul reddito, giacché il patrimonio, di per sé, non produce reddito. E i redditi - reali o virtuali - derivanti dagli immobili concorrono da sempre a formare la base imponibile su cui calcolare l'imposta personale sul reddito (Irpef). L'Ici invece non insiste su un reddito, anzi dal reddito prescinde totalmente e irragionevolmente. Perché, in realtà, anche se mimetizzata, è una vera e propria imposta patrimoniale, non prevista dall'ordinamento, e che colpisce per la seconda volta una stessa fonte (*Ne bis in idem* dicevano gli antichi testi). Sull'Ici bisogna arrivare a un giudizio di costituzionalità della Corte costituzionale. Perché sinora nessuno (privato, ente o associazione) se ne è fatto promotore?

Antonio Massioni
amassioni@virgilio.it

da *il Giornale* 20.5.'03

... e risposta

La Confedilizia in difesa dei proprietari di casa

Ci riferiamo alla lettera del signor Antonio Massioni pubblicata sul *Giornale* il 20 maggio, dal titolo: «Siamo sicuri che l'Ici sia costituzionale?», in cui il lettore, da un lato lamenta, a ragione, l'iniquità dell'imposta comunale sugli immobili e la sua contrarietà al principio costituzionale che prevede la tassazione in base alla capacità contributiva (principio non rispettato se ad essere tassato è un bene che non produce reddito) e dall'altro, sollecita il rinvio alla Corte costituzionale.

In realtà la Confedilizia ha molto tempo addietro promosso varie cause avanti la Corte costituzionale ha deciso che il possesso di un immobile è in sé un «indice di capacità contributiva». In ogni caso, la Confedilizia non lascerà nulla di intentato per raggiungere l'obiettivo dell'equità fiscale, risultato che si potrà raggiungere esclusivamente ponendo fine ad una situazione che vede da dieci anni, un'imposta patrimoniale a carico di una sola categoria, quella dei proprietari di casa.

Ufficio stampa Confedilizia
 Roma

da *il Giornale* 26.5.'03

RECENSIONI

Attualità

Franco Mauri, *Corsivi di un ragazzo di paese*, pref. di Vittorio Feltri, introd. di Francesco Cossiga, Rubbettino ed., pp. XVIII + 78.

Raccolta di articoli apparsi sul quotidiano *Liberò* a firma di quello che viene definito "l'allievo prediletto di Cossiga" e che tutti gli osservatori identificano con lo stesso presidente emerito della Repubblica.

Economia

Italo Magnani, *Dibattito tra economisti italiani di fine Ottocento*, FrancoAngeli ed., pp. 342.

Tra i periodici *Giornale degli economisti* e *La riforma sociale*, fra liberisti e protezionisti, tra de Viti, de Marco, Pareto, Nitti, Pantaleoni e Mazzola, mentre si approssima Einaudi: una densa ricostruzione del pensiero economico italiano dopo il Risorgimento.

Edilizia

Giovanna Mottura, *La realizzazione di un sottotetto abitato*, Maggioli ed., pp. 188.

Aspetti normativi e progettuali relativi al recupero di sottotetti a fini residenziali, tema variamente trattato dalla legislazione regionale, soprattutto recente.

Fisco

Il Fisco e la Casa, Seac ed., pp. 296.

Come muoversi nei meandri tributari concepiti ai danni degli immobili: guida pratica con diverse tabelle e schede di sintesi.

Locazioni

Guida alle Locazioni immobiliari, Seac ed., pp. 276 + Cd-rom.

Panoramica dei diversi tipi di locazione, con consigli pratici, molte tabelle e informazioni concrete.

Il processo civile delle locazioni, a cura di Fabio Borioni e Domenico Condello, Giappichelli ed., pp. 342 + Cd-rom.

Guida operativa di procedura civile in tema locativo, con ricchezza di moduli e formulario; molto utile anche il Cd-rom.

Francesco Tamborrino, *Come si affitta un immobile*, IV ediz., Giuffrè ed., pp. 172.

Introduzione alla locazione, con consigli economici, contrattuali e fiscali per le varie fattispecie.

Storia

Lorenzo Del Boca, *Indietro Savoia!*, Piemme ed., pp. 282.

Il Risorgimento riscritto in chiave antisabauda, alla ricerca di qualsiasi spunto sfavorevole alla condotta della dinastia.

Paolo Pillitteri, *Il conformista indifferente e il delitto Rosselli*, Bietti ed., pp. 326.

Ricostruzione polemica e documentata dell'assassinio dei fratelli Rosselli, nel 1937, anche in relazione al comportamento del cugino dei due, lo scrittore Alberto Moravia, che fece oggetto della vicenda il romanzo *Il conformista*.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Un disegno di legge dedicato alla montagna - con disposizioni, fra l'altro, sulle costruzioni rurali e sul gas ad uso domestico - è stato presentato dal senatore Cavallaro (Margh.).

Una proposta di legge volta ad introdurre norme a sostegno della tecnica di edificazione in terra cruda è stata depositata dal deputato Cossa (Misto).

Misure per la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici provocati dagli impianti di illuminazione esterna sono richieste, in un disegno di legge, dal senatore Basile (FI).

La deputata Pistone (Com. it.) ha presentato una proposta di legge (oggi superata dal decreto legge governativo) con la quale si propone la proroga delle esecuzioni di rilascio al 30 giugno 2004.

Del senatore Eufemi (UDC) è un disegno di legge che chiede il riequilibrio del carico fiscale della famiglia secondo il numero dei componenti a carico.

L'istituzione di una Commissione parlamentare di vigilanza sulle società "Patrimonio dello Stato s.p.a." e "Infrastrutture s.p.a." è l'oggetto di una proposta di legge del deputato Lettieri (Margh.) e altri. Il deputato Lettieri ha pure chiesto al ministro del lavoro, con una interrogazione parlamentare, di chiarire perché il Governo non abbia ancora adottato tutti i provvedimenti attuativi dell'art. 46 della legge 289/02 (Finanziaria 2003), con la quale si prevedeva l'erogazione di agevolazioni in favore delle giovani coppie che intendono acquistare una casa.

Da parte del deputato Vigni (Ds) ed altri è stata presentata una interrogazione al ministro delle infrastrutture e dei trasporti, per chiedere se il Governo non ritenga di dover assumere iniziative volte a prorogare fino a tutto il 2005 le agevolazioni per tutti gli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia. Il viceministro Martinat, rispondendo all'interrogazione in parola, ha precisato che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è favorevole ad una proroga strutturale dello sconto fiscale del 36% sulle ristrutturazioni edilizie da inserire nel Dpef, mentre per quanto riguarda la riduzione dell'IVA al 10%, sarà presentata una apposita proposta in sede comunitaria.

La creazione di un fondo comune di investimento immobiliare da parte della società "Patrimonio s.p.a." è l'oggetto di una interrogazione della deputata Chiaromonte (Ds) e altri indirizzata al ministro per i Beni e le attività culturali, con la quale si chiede a quest'ultimo se intenda intervenire al fine di garantire il rispetto dei vincoli demaniali paesaggistici e culturali dei beni di particolare valore storico che possono essere inseriti nel fondo immobiliare.

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 novembre 2001 - novembre 2002	2,7 %	2,02 %
Variazione dicembre 2001 - dicembre 2002	2,7 %	2,02 %
Variazione gennaio 2002 - gennaio 2003	2,7 %	2,02 %
Variazione febbraio 2002 - febbraio 2003	2,5 %	1,87 %
Variazione marzo 2002 - marzo 2003	2,6 %	1,95 %
Variazione aprile 2002 - aprile 2003	2,5 %	1,87 %
Variazione maggio 2002 - maggio 2003	2,4 %	1,80 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione novembre 2000 - novembre 2002	5,0 %	3,75 %
Variazione dicembre 2000 - dicembre 2002	5,0 %	3,75 %
Variazione gennaio 2001 - gennaio 2003	5,0 %	3,75 %
Variazione febbraio 2001 - febbraio 2003	4,8 %	3,60 %
Variazione marzo 2001 - marzo 2003	5,1 %	3,82 %
Variazione aprile 2001 - aprile 2003	4,9 %	3,67 %
Variazione maggio 2001 - maggio 2003	4,7 %	3,52 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione novembre 2001 - novembre 2002	2,9 %	2,9 %
Variazione dicembre 2001 - dicembre 2002	3,0 %	3,0 %
Variazione gennaio 2002 - gennaio 2003	2,9 %	2,9 %
Variazione febbraio 2002 - febbraio 2003	2,6 %	2,6 %
Variazione marzo 2002 - marzo 2003	2,9 %	2,9 %
Variazione aprile 2002 - aprile 2003	3,0 %	3,0 %
Variazione maggio 2002 - maggio 2003	2,9 %	2,9 %

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

Citazioni



Le frasi di Panfilo Gentile pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *L'idea liberale*, Rubbettino Editore.

BELL'ITALIA

Contro i Consorzi, siamo alle bombe?

Un rudimentale ordigno, all'apparenza a basso potenziale, è stato rinvenuto davanti alla porta del Consorzio di bonifica di Squillace (Catanzaro). L'ordigno, fabbricato artigianalmente, era composto da polvere da sparo e chiodi, compressi in un contenitore.



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

**Anno 13
Numero 7**

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma

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

Impaginazione
e fotocomposizione
Publprint - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
l'1 luglio 2003