

www.confedilizia.it

Anno 14 - settembre 2004 - n. 8 Spedizione a.p. art. 1, comma 2, L. n. 46/04 - DCB Roma

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

● Riunioni organizzative a Roma, Piacenza e Napoli

● 25 settembre, Festa del condominio

● Decreto sfratti e decreto sostitutivo per i contratti agevolati

● Convenzione Sky-Anaci

● AMMINISTRATORI CONDOMINIO, tutto sulle nuove sanzioni per l'orario di lavoro

● Cirelli Presidente del Coordinamento Registri Amministratori

● CASSA PORTIERI, indennità e prestazioni. Fondo malattia e assistenza integrativa

● EBINPROF, borse di studio per i figli dei portieri

● Piscine a regola di legge e pronto soccorso in condominio

● Per gli immobili storici più facili gli sconti fiscali

● Certificazione qualità immobili, sconti ai soci Confedilizia

● Consorzi di bonifica, cartelle motivate

● Condono edilizio e Ici

LO SBLOCCO DEGLI SFRATTI HA SVELATO I TRUCCHI DEI COMUNI PIAGNONI

di Corrado Sforza Fogliani*

È l'anno della svolta. Per la prima volta dopo anni e anni, il governo in carica ha avuto il coraggio di uscire dalla ritualità e dalla neghittosità. Sia pure sotto formale diffida da parte della Corte costituzionale (indotta da due procedimenti promossi dalla Confedilizia), il blocco degli sfratti non è stato rinnovato. Un passaggio epocale. Prima della scadenza del blocco (30 giugno 2004), si preannunciavano catastrofi. In un Paese nel quale funziona niente, solo per le esecuzioni di rilascio si descriveva un quadro terrificante: centinaia di ufficiali giudiziari che, il primo luglio, sarebbero immediatamente – e inesorabilmente – scattati per mettere in strada handicappati, vecchi e bambini, vedove. S'è avuto, invece, un solo caso del genere (dovuto al fatto che l'inquilino stesso non si era attivato nelle forme di legge).

Ancora adesso, dopo più di un mese, ogni mattina apro i giornali e controllo cosa è successo. E, sempre, registro che è successo niente, qualche caso isolato – prontamente risolto – e basta. La situazione da tregenda che si era minacciata, è scoppiata in mano agli improvvisati profeti di sventura.

Come diceva Einaudi, "non si è mai vista alcuna normalità tornare da sola". E la normalità, infatti, è in questo settore tornata perché il viceministro Martinat (che governa le politiche abitative al Ministero Infrastrutture) e il suo staff, hanno avuto il coraggio di farla tornare. Attualmente, si sa solo che saranno approntati dei paracadute sociali, solo per i casi di necessità (buoni casa e limitati differimenti, in presenza di proposte irrevocabili di stipula di nuovi contratti di locazione). E intanto, Berlusconi (all'epoca Ministro ad interim dell'Economia) e Martinat hanno firmato il decreto che consente di stipulare contratti calmierati in tutta Italia, e che nella passata legislatura non era stato fatto perché permette ad una più ampia platea di proprietari e di inquilini di attingere alle agevolazioni fiscali erariali (con conseguente aggravio del bilancio dello Stato). Si è governata la situazione nel migliore dei modi, insomma, e si è così scoperto – finalmente – il gioco dei comuni: che non hanno, nella stragrande maggioranza, abbassato l'Ici per i contratti agevolati, ma che chiedevano a gran voce che il blocco sfratti fosse prorogato, di qualche mese, di qualche giorno, basta che non s'interrompesse. Infatti, sarebbe saltato (come è saltato) il castello di menzogne costruito su un'emergenza che esiste solo per chi (Comuni e costruttori) chiedono al governo soldi, e sempre soldi, per costruire (e sprecare verde e territorio) case popolari, richiestissime per il semplice motivo che poi non si paga più niente (mentre il privato – che deve riversare il 50-60 per cento del canone in imposte locali ed erariali – il fitto non può non richiederlo).

Per gli sfratti, dunque, è andata così. Ma quanto è successo in questo settore dovrebbe insegnare qualcosa, perché lo slancio riformatore di un recente passato torni a far sperare nel futuro. A cominciare dall'annosa questione della diminuzione delle tasse, a proposito della quale l'Italia presenta una situazione inedita: un blocco conservatore parassitario (fatto di privilegiati alla greppia, di faccendieri, di sfaticati burocrati, di industriali sovvenzionati, di compartecipi a vario titolo delle entrate tributarie) che teme – addirittura – che le "risorse pubbliche" diminuiscano, e si capisce bene il perché (terminerebbero i finanziamenti e le disponibilità riservate ai suoi componenti).

Capita da noi, insomma, quello che non capita da nessun'altra parte del mondo, che si criminalizzi chi vuole alleviare il carico fiscale. È il risultato del consociativismo che ha esaltato le corporazioni e creato lo spaventoso debito pubblico che, paradossalmente, viene da questo blocco conservatore parassitario invocato oggi per dire che non si possono diminuire le tasse perché non si può diminuire la spesa pubblica. E invece – come dicevano gli innovatori che, con Reagan, ridussero negli Stati Uniti le tasse di quasi due terzi – la via è proprio questa: quella di "affamare la bestia" (la spesa pubblica, cioè). Poi, le cose si assisteranno da sole. Come è capitato, appunto, con gli sfratti.

* presidente Confedilizia

(da *Libero*, 8.5.'04)

Il Presidente dal Sottosegretario Letta

Il Presidente confederale ha incontrato a Palazzo Chigi il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio dei ministri, dott. Gianni Letta. Nella sede confederale ha ricevuto il Presidente del Consiglio nazionale geometri, Piero Panunzi. Ha poi partecipato all'Assemblea generale della Confcommercio, alla presentazione del Rapporto Isae-Istituto di studi e analisi economica su "Le previsioni per l'economia italiana" e alla presentazione del Rapporto annuale 2004 dell'Inail. Sforza Fogliani, sempre a Roma, è intervenuto alla Conferenza internazionale "EU Enlargement: Internationalisation and Local Development" indetta dall'Ispi-Istituto per gli studi di politica internazionale unitamente ad Unicredit.

Il Presidente confederale è stato intervistato da Radio Rai, dall'Agenzia radiofonica GRT, da Radio 24 ore e da Radio onda libera. In diretta, ha partecipato alle trasmissioni Rai "Istruzioni per l'uso" e "Baobab".

Il Segretario Generale ha rappresentato l'organizzazione all'Assemblea annuale dell'ANIA.

L'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale, ha partecipato all'Assemblea generale dell'Andil-Assolaterizi e ad un convegno, organizzato dal Cotec (Fondazione per l'innovazione tecnologica), nel corso del quale è stato presentato il secondo rapporto del Foresight Lab della Fondazione Rosselli sulla priorità della ricerca industriale in Italia.

Riunioni organizzative a Piacenza e Napoli

Conferenza organizzativa a Roma

La Presidenza confederale ha indetto due riunioni organizzative per l'illustrazione tecnica di ogni risvolto del Decreto legge sfratti e del Decreto interministeriale sostitutivo per i contratti agevolati. Destinate alle Associazioni territoriali del Nord e del Centro-Sud, sono state fissate - rispettivamente - a Piacenza (12 settembre, ore 9,30) e a Napoli (23 settembre, ore 11), come da Circolare confederale. Durata prevista di ogni riunione, ore 3.

La Presidenza confederale ha anche convocato la 4ª CONFERENZA ORGANIZZATIVA NAZIONALE per il 16 dicembre, ore 10,30, in Roma. Durata prevista, ore 7 (con pausa pranzo). Particolari organizzativi e tematici nell'apposita Circolare confederale.

Le Associazioni territoriali e i delegati confederali sono tenuti alla presenza.

Il 25 settembre, "Festa del condominio"

Sabato 25 settembre si svolgerà in alcune città d'Italia la "Festa del condominio", indetta dalla Confedilizia.

Si tratta di una iniziativa che ha lo scopo di creare una giornata di aggregazione attorno all'entità più rappresentativa, in Italia, della vita del proprietario di casa. Nei centri interessati saranno organizzate - in una o più strade, ovvero in giardini o cortili condominiali - varie attività di intrattenimento (giochi popolari, lotterie ecc.) alle quali saranno invitati i proprietari di casa della città.

Informazioni gli interessati possono attingere presso la Segreteria generale (avv. Gagliani Caputo) e presso tutte le Associazioni territoriali (alle quali è già stata inviata apposita Circolare confederale).

AMMINISTRATORI CONDOMINIO

Convenzione Sky-Anaci

Sky Italia e Anaci nazionale hanno sottoscritto una Convenzione allo scopo di "favorire il cablaggio dei palazzi per evitare il proliferare delle parabole sui balconi e garantire un miglior servizio agli utenti finali".

Il rapporto Sky/Anaci (in funzione del quale si prevede, tra l'altro, la partecipazione di funzionari Sky alle assemblee condominiali) è previsto si sviluppi mediante incontri mensili nonché mediante la consegna dell'indirizzario degli iscritti Anaci a Sky.

A titolo di corrispettivo per tutte le attività che Anaci svolgerà in esecuzione della Convenzione (che scadrà il 31 luglio 2005), è previsto che Sky corrisponda all'organizzazione di amministratori condominiali l'importo di euro 30.000.

ULTIMISSIME

Decreto sfratti (e "rumors"...)

Il Consiglio dei ministri ha approvato il decreto legge che pone fine alla ritualità (pluridecennale) della proroga degli sfratti. La Confedilizia (che ha attivamente operato allo scopo, anche promuovendo - col Vicepresidente confederale Scripelliti - le cause che hanno portato alla sentenza della Consulta contro la possibilità di nuove proroghe) ha espresso al Governo il suo vivo compiacimento per questa "svolta epocale", dando altresì atto che per il raggiungimento dell'agognato traguardo hanno concretamente collaborato con la nostra organizzazione l'Associazione piccoli proprietari case (Appc), la Federazione agenti immobiliari professionisti (Fiaip) e l'Associazione liberi amministratori condominiali (Alac).

Il testo del decreto legge approvato è presente sul nostro sito Internet unitamente ad uno schema (pre-disposto dall'Ufficio legale confederale) sulle nuove tipologie contrattuali introdotte dal provvedimento. Tutto il materiale è già stato trasmesso anche alle Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia unitamente ai modelli contrattuali da seguire per la stipula delle nuove fattispecie di contratto previste dal decreto legge.

In merito a ricorrenti "rumors" giornalistici circa provvedimenti concernenti le rendite catastali ed altro, siamo in grado di assicurare che ogni intenzione al proposito - fino al momento della chiusura in tipografia del presente numero di *Confedilizia notizie* - è rientrata. La Presidenza e la Segreteria generale della Confedilizia seguiranno comunque attentamente, e attivamente, l'evolversi della situazione.

Il ministro Buttiglione Commissario europeo

Il ministro per le Politiche comunitarie on. Rocco Buttiglione è stato nominato Commissario europeo. Il Presidente confederale gli ha personalmente espresso il compiacimento dell'intera Organizzazione.

Siniscalco Ministro economia e finanza

Il dott. Domenico Siniscalco, già Direttore generale del Ministero, è stato nominato Ministro per l'economia e la finanza. La nostra Organizzazione gli ha fatto pervenire vive felicitazioni ed i migliori auguri di un proficuo lavoro.

Calderoli ministro per le Riforme

Il sen. Roberto Calderoli è stato chiamato a sostituire l'on. Umberto Bossi nella carica di ministro senza portafoglio per le Riforme. Il Presidente confederale gli ha espresso personalmente vivi sensi di rallegramenti.

Brunetta consigliere del Presidente del Consiglio

L'on. Renato Brunetta è stato nominato consigliere economico del Presidente del Consiglio. Vivissime congratulazioni dalla Confedilizia.

Rossi Brigante presidente Autorità LL.PP.

Alfonso Maria Rossi Brigante, già Capo di Gabinetto del Ministero della salute, è il nuovo presidente dell'Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici. Lo ha eletto il Consiglio dell'Autorità. Congratulazioni dalla Confedilizia.

Marranghelo Capo Gabinetto alle Attività produttive

Luciano F. Marranghelo è il nuovo Capo di Gabinetto del Ministero delle attività produttive. Marranghelo sostituisce Luigi Giampaolino, entrato a far parte del Consiglio dell'Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici. Ad entrambi i rallegramenti dalla Confedilizia.

Arredi e Fontana confermati capidipartimento alle Infrastrutture

Il Consiglio dei ministri, su proposta del responsabile delle Infrastrutture, Lunardi, ha confermato nell'incarico di capo dipartimento delle Opere pubbliche e edilizia il dott. Marcello Arredi e di capo dipartimento dello Sviluppo del territorio l'arch. Gaetano Fontana. Ad entrambi vivi rallegramenti.

Grasso confermato presidente Federabitazione

Aldo Grasso è stato confermato presidente di Federabitazione, l'associazione del settore di edilizia abitativa aderente a Confcooperative. La Sede centrale gli ha espresso il compiacimento della nostra Organizzazione.

OBIETTIVO CASA

Case popolari, il 30% è occupato abusivamente

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Il 30% degli appartamenti di edilizia economica e popolare è occupato abusivamente. La morosità raggiunge il livello del 19% dei canoni dovuti. Quella consolidata ammonta ad oltre un milione di euro. La denuncia l'ha fatta la Confedilizia, la quale ha aggiunto in una nota che «a questo punto, è perfettamente naturale che le liste di aspiranti ad alloggi pubblici siano stracolme. L'esperienza insegna che, una volta entrati, si rimane in casa anche senza pagare il canone» per cui «è un controsenso ricercare alloggi sul mercato privato, a canoni il cui livello è condizionato dal fatto che il 50-60% degli stessi viene dal proprietario riversato in Ici ed altre imposte». Costruire nuove case popolari significa a questo punto consolidare e legittimare una situazione che è la vera ragione del disagio sociale. Se il patrimonio abitativo di edilizia economica e popolare (il cui valore catastale ascende a 90 miliardi di euro) fosse effettivamente destinato ai meno abbienti e non a soggetti che si tramandano in eredità il diritto di abitarvi pur avendo redditi sufficienti per accedere al mercato privato, non esisterebbe più nessun disagio abitativo. E' paradossale che si chiedano nuove risorse allo Stato, per sprecare nuovo territorio e togliere spazio al verde e all'agricoltura, prima che si sia fatto ordine nel settore. La via giusta è un'altra, l'ha tracciata una legge varata nella passata legislatura da maggioranza e opposizione di allora unite. E' la via di incentivare la locazione, abbattendo i canoni (fin che non si abatteranno le imposte, specie locali, e non si toglierà la clava dell'Ici dalle mani dei sindacati) attraverso agevolazioni fiscali (che lo Stato ha dato, ma i Comuni, quelli che guidano e chiedono il blocco degli sfratti, no. Salvo rare eccezioni). I contratti agevolati hanno funzionato in molte realtà, dove i sindacati inquilini non li hanno fatti fallire pretendendo la luna nel pozzo, e quindi non in tutte. Bisogna perfezionare il meccanismo di legge, ma sono la via giusta.

*presidente Confedilizia

da IL GIORNO-economia 24.7.04

IMPORTANTE PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Orario di lavoro, straordinari, permessi, ferie, lavoro notturno: dall'1 settembre sono entrate in vigore le nuove sanzioni

L'1.9.'04 è entrato in vigore il d.lgs. 19.7.'04, n. 213, contenente modifiche e integrazioni al d.lgs. 8.4.'03, n. 66, in materia di apparato sanzionatorio dell'orario di lavoro. Le principali novità riguardano soprattutto le sanzioni per l'inosservanza delle norme relative all'orario di lavoro, agli straordinari, ai riposi, alle ferie ed al lavoro notturno. Dette sanzioni si applicano, a seconda della fattispecie considerata, pure ai datori di lavoro che abbiano alle proprie dipendenze portieri o altri lavoratori il cui rapporto sia disciplinato dal Contratto collettivo nazionale per i dipendenti da proprietari di fabbricati stipulato dalla Confedilizia con i sindacati CGIL-CISL-UIL..

Durata normale del lavoro e ricorso al lavoro straordinario

Superare il limite dell'orario normale di lavoro (40 ore settimanali, fatte salve le eccezioni consentite dalla legge), ricorrere al lavoro straordinario per oltre 250 ore annuali oppure non computare il lavoro straordinario a parte e compensarlo con le maggiorazioni retributive previste dai contratti collettivi nazionali (i quali possono in ogni caso consentire che, in alternativa o in aggiunta alle maggiorazioni retributive, i lavoratori usufruiscano dei riposi compensativi) è punito con la sanzione amministrativa da 25 a 154 euro; se la violazione si riferisce a più di 5 lavoratori ovvero si è verificata nel corso dell'anno solare per più di 50 giornate lavorative, la sanzione amministrativa va da 154 a 1.032 euro.

Durata massima dell'orario di lavoro

La violazione della durata massima dell'orario di lavoro, che non può in ogni caso superare, per ogni periodo di 7 giorni, le 48 ore, comprensive - se del caso - di straordinario e calcolate secondo il concetto di durata media dell'orario di lavoro nel periodo di riferimento stabilito dalla legge o dai contratti collettivi di riferimento (per il CCNL portieri la durata media dell'orario di lavoro deve essere calcolata in relazione ad un periodo non superiore a 6 mesi, salvo diverso accordo territoriale, e ad un periodo non superiore a 12 mesi nel caso di lavoratore che esegua la propria prestazione presso residenze turistiche a carattere stagionale) viene punita con la sanzione amministrativa da 130 a 780 euro, per ogni lavoratore e per ciascun periodo cui si riferisca la violazione.

Comunicazione alla Direzione provinciale di lavoro

Nelle unità produttive che occupano più di 10 dipendenti, la mancata comunicazione alla Direzione provinciale del lavoro del superamento delle 48 ore di lavoro settimanale, attraverso prestazioni di lavoro straordinario, viene punita con la sanzione amministrativa da 103 a 200 euro.

Riposo giornaliero consecutivo

La violazione del mancato godimento di 11 ore consecutive di riposo ogni 24 ore viene punita con la sanzione amministrativa da 105 a 630 euro.

Riposo settimanale consecutivo

La violazione del mancato godimento di 24 ore consecutive di riposo ogni 7 giorni viene punita con la sanzione amministrativa da 105 a 630 euro.

Ferie

La violazione del mancato godimento delle ferie (e cioè di almeno 2 settimane, consecutive in caso di richiesta del lavoratore, nel corso dell'anno di maturazione e di altre 2 settimane, nei 18 mesi successivi al termine dell'anno di maturazione) è punita con la sanzione amministrativa da 130 a 780 euro, per ogni lavoratore e per ciascun periodo cui si riferisca la violazione.

Lavoro notturno e tutela della maternità e paternità

La violazione di adibire al lavoro notturno (dalle 24 alle ore 6) le donne in stato di gravidanza e fino al compimento di un anno di età del bambino è punita con l'arresto da 2 a 4 mesi o con l'ammenda da 516 a 2.582 euro; stessa sanzione si applica quando venga adibito al lavoro notturno, nonostante il dissenso del soggetto interessato (espresso in forma scritta e comunicato al datore di lavoro entro 24 ore anteriori al previsto inizio della prestazione), la lavoratrice madre di un figlio di età inferiore a 3 anni, o, in alternativa, il lavoratore padre convivente con la stessa; la lavoratrice o il lavoratore che sia l'unico genitore affidatario di un figlio convivente di età inferiore a 12 anni; la lavoratrice o il lavoratore che abbia a proprio carico un soggetto disabile ai sensi della legge 104/92.

Lavoro notturno e tutela della salute

La mancata effettuazione, almeno ogni 2 anni, per il tramite del medico competente o per il tramite delle competenti strutture sanitarie pubbliche, dei controlli preventivi e periodici sullo stato di salute dei lavoratori adibiti al lavoro notturno è punita con l'arresto da 3 a 6 mesi o con l'ammenda da 1.549 a 4.131 euro.

Durata del lavoro notturno

La violazione dei limiti relativi alla durata del lavoro notturno è punita con la sanzione amministrativa da 51 a 154 euro, per ogni giorno e per ogni lavoratore adibito al lavoro notturno oltre i limiti previsti.

Dato il livello degli oneri fiscali e parafiscali che gravano sull'occupazione, perché un datore di lavoro possa assumere un dipendente deve pagare una "multa" di quasi un milione e centomila lire per ogni milione di remunerazione che corrisponde al lavoratore. Questa "multa" enorme, com'è ovvio, scoraggia le assunzioni ed ha conseguenze particolarmente devastanti nelle regioni meno prospere, che non possono permettersi livelli di fiscalità così elevati.

Antonio Martino



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Rocco Attinà nuovo Presidente Nazionale di FIAIP

Il Consiglio Nazionale ha anche eletto Piersanto Casu Vice Presidente Vicario, Andrea Rubino Segretario e Lucia Diomede Tesoriere

Con il voto unanime del Consiglio Nazionale, Rocco Attinà, già Vice Presidente coordinatore dell'area centro nord e responsabile dell'Osservatorio Immobiliare, ha assunto la carica di Presidente Nazionale di Fiaip, in sostituzione di Eusto Allegretti che, con Romolo Ferrario, Antonio Spina e Mauro Carmagnola, che componevano la sua "squadra", ha lasciato l'incarico dopo sei anni di intensa attività, che ha visto Fiaip triplicarsi in quantità e crescere in qualità.

Il Consiglio ha provveduto alla surroga anche degli altri dirigenti dimissionari: Vice Presidente Vicario è stato eletto Piersanto Casu, attuale Presidente Regionale dell'Emilia Romagna; mentre Andrea Rubino, Presidente del Collegio Regionale Puglia ha assunto la funzione di Segretario Nazionale; il Comitato di Gestione si arricchisce inoltre di una presenza femminile con la nomina a Tesoriere di Lucia Diomede, già Presidente del Collegio Regionale marchigiano.

A tutti, il Presidente della Confedilizia ha espresso – in un personale telegramma al nuovo Presidente Fiaip – i vivi rallegramenti dell'organizzazione della proprietà immobiliare.

Il nuovo Presidente, autore di articoli e pubblicazioni nel settore estimativo ed immobiliare, è anche il responsabile e coordinatore del Comitato Tecnico Scientifico Fiaip che ha per finalità lo studio, la qualità, lo sviluppo, la sperimentazione di nuove metodologie nel campo estimativo e nell'ambito degli Osservatori Immobiliari. Il Vice Presidente Casu arricchirà la Federazione con l'esperienza della sua operatività nell'ambito locale, rivolta a valorizzare la professionalità e la deontologia dell'agente immobiliare, curando i rapporti con l'unione dei Consumatori per la trasparenza dei rapporti con la clientela. Andrea Rubino assume l'incarico di Segretario Nazionale segnalandosi per la sua intensa attività in campo formativo; è promotore, tra l'altro del primo corso di laurea in Economia Aziendale con specializzazione in Intermediazione ed Amministrazione Immobiliare, alla Facoltà di Economia dell'Università di Bari. Lucia Diomede, che tra l'altro negli ultimi anni ha affiancato il Vice Presidente Nazionale Grandin per il settore Turistico di Fiaip, ha intrapreso l'attività di agente immobiliare dopo un lungo periodo di lavoro come consulente commerciale, all'Italia e all'estero, per l'azienda di famiglia.

Pertanto il Comitato di Gestione, tra neo eletti e dirigenti già in carica, risulta così definito: Rocco Attinà Presidente; Piersanto Casu Vice Presidente Vicario; Andrea Rubino Segretario; Osvaldo Grandin Vice Presidente Responsabile Turistico; Lucia Diomede Tesoriere; Luca Faldi Presidente Formed; Alberto Capanna Vice Presidente e coordinatore Area Centro-Sud; Mario Lavarra curatore rapporti tra Fiaip e CDA di Fes.

La Giunta esecutiva procederà alla discussione e all'approvazione del progetto programmatico che la nuova dirigenza predisporrà in vista del Congresso straordinario previsto per la prossima primavera.

L'Iva sulle locazioni turistiche

Con la Risoluzione 10.8.'04, n. 117/E, l'Agenzia delle entrate fornisce il proprio parere sulle seguenti questioni sottoposte in materia di trattamento fiscale delle locazioni turistiche.

1. *Trattamento Iva delle somme pagate dai terzi conduttori alle agenzie di intermediazione in base al contratto di locazione immobiliare con le stesse concluso*

Le agenzie di intermediazione devono assoggettare ad Iva le somme complessivamente percepite dai terzi, con l'aliquota del 10%, quando l'attività da esse svolta sia qualificabile - secondo le norme regionali, ove esistenti - come relativa ad una "struttura (definita) ricettiva", in quanto riconducibile alle attività di alberghi, motels, "esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze", residenze turistico-alberghiere e simili. Di contro, tornerà applicabile il trattamento Iva di esenzione (ex art. 10, n. 8, d.p.r. n. 633/72), riservato alle locazioni di immobili di civile abitazione effettuate da soggetti diversi da quelli che li hanno costruiti, qualora dal combinato disposto delle norme regionali di settore e della normativa ordinaria, emerga che le prestazioni di alloggio sono prive del carattere "alberghiero" (o analogo) in precedenza descritto.

2. *Trattamento Iva delle somme riversate dalle agenzie (che operano in qualità di mandatarie) ai proprietari degli immobili*

Nel caso che la prestazione dell'agenzia di intermediazione, resa nei confronti dei terzi, sconti l'Iva nella misura del 10%, scontano il medesimo

trattamento fiscale le somme rimesse ai proprietari di immobili, che risultino soggetti passivi d'imposta; se tali proprietari non sono soggetti passivi Iva, l'operazione di riversamento a loro favore delle somme incassate dalle agenzie (al netto delle relative provvigioni) risulta fuori del campo impositivo, per difetto del presupposto soggettivo in capo al percipiente.

Nel caso che la suddetta prestazione dell'agenzia di intermediazione sia esente da Iva, tale beneficio può essere fruito solo dal mandante che non risulta impresa costruttrice dell'immobile; diversamente, il riversamento operato nei confronti di quest'ultima sconfiggerebbe l'aliquota Iva del 10%. L'operazione rimane esclusa da Iva, quando il percettore finale delle somme è un privato, vale a dire non è un soggetto passivo d'imposta.

3. *Trattamento Iva delle provvigioni spettanti alle agenzie (ad esse corrisposte, unitamente al prezzo della locazione, dai terzi conduttori)*

L'agenzia mandataria riversa al mandante, proprietario dell'immobile, il canone di locazione corrisposto dal terzo conduttore, trattenendo una quota a titolo di provvigione; quest'ultima avrà già scontato l'Iva, essendo ricompresa nel canone di locazione fatturato dall'agenzia al terzo conduttore.

4. *Trattamento, ai fini delle imposte dirette, delle somme complessivamente pagate dai terzi conduttori alle agenzie*

Costituiscono componenti positive di reddito delle agenzie di intermediazione le sole provvigioni riscosse presso i terzi conduttori, rappresentando le somme relative al prezzo di locazione (oggetto di successiva retrocessione) un mero debito nei confronti dei mandanti, proprietari degli immobili locati.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Pezzana confermato Presidente

Il nuovo Consiglio direttivo dell'ADSI (componenti eletti a Campobasso – cfr. Cn luglio '04 – in aggiunta ai 18 presidenti delle Sezioni regionali) si è riunito a Roma il 17 luglio ed ha confermato alla Presidenza dell'Associazione Aldo Pezzana Capranica del Grillo. Vicepresidenti: Livia Aldobrandini Pediconi, Ippolito Bevilacqua Ariosti, Lupo Bracci, Ippolito Calvi di Bergolo, Niccolò Rosselli Del Turco. Della Giunta esecutiva faranno parte – oltre al Presidente ed ai Vicepresidenti – Sergio Gelmi di Caporiacco, Cetina Lanzara, Giuliano Malvezzi Campeggi, Camillo Paveri Fontana, Emanuele Varano Pinzari.

Capi Dipartimento Ministero Beni culturali

Nella sua riunione del 23 luglio, il Consiglio dei ministri – su proposta del ministro dei Beni culturali, Urbani – ha conferito l'incarico di Capo Dipartimento ai dirigenti di prima fascia prof. Salvatore Italia (beni archivistici e librari), dott. Giuseppe Proietti (ricerca, innovazione ed organizzazione), dott. Francesco Sicilia (spettacolo e sport), arch. Roberto Cecchi (beni culturali e paesaggistici).

Nuova organizzazione Ministero Beni culturali

Il S.O. (n. 126/L) alla Gazzetta ufficiale n. 166 del 17 luglio ha pubblicato il D.P.R. 8.6.'04 n. 173 recante "Regolamento di organizzazione del Ministero per i Beni e le Attività culturali". Nello stesso, poteri in ordine ai beni storici privati vengono riconosciuti anche alle Soprintendenze regionali.

Dimore storiche, categoria autonoma di proprietà

La Rivista giuridica dell'edilizia (n.2/'04) pubblica una nota di Giorgio Lombardi alla sentenza della Corte costituzionale 28.11.'03 sulla tassazione degli immobili storici locati, dal titolo "Verso un nuovo tipo di proprietà".

Sulla Rivista amministrativa della Repubblica italiana (n.10/'03), studio di Pasquale Dago dal titolo "Valorizzazione dei beni culturali e ambientali e titolo V della Costituzione".



Colf: entro l'11 ottobre il versamento dei contributi Inps

Scade lunedì 11.10.'04 (essendo il giorno 10 domenica) il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al terzo trimestre 2004. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata inferiore alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da euro 0 a euro 6,46	1,24 (0,27) 1,40 (0,30)	1,09 (0,27) 1,23 (0,30)
- Retribuzione oraria effettiva oltre euro 6,46 fino a euro 7,88	1,71 (0,37)	1,50 (0,37)
- Retribuzione oraria effettiva oltre euro 7,88		
Rapporto di lavoro oltre le 24 ore settimanali:	0,90 (0,20)	0,80 (0,20)
* Il contributo senza la quota degli assegni familiari è dovuto quando il lavoratore è coniuge del datore di lavoro o è parente o affine entro il 3° grado e convive con il datore di lavoro.		

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria comprensiva della quota parte di tredicesima. La retribuzione oraria effettiva per i conviventi si ottiene aggiungendo, alla retribuzione mensile in denaro concordata, l'importo convenzionale dell'indennità di vitto e alloggio, che è di euro 4,13 al giorno (1,505 per pranzo e/o colazione - 1,505 per cena - 1,303 per alloggio).

L'11 ottobre è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.7.'04 e il 30.9.'04. Per le assunzioni avvenute in tale periodo era anche da comunicare l'assunzione, entro lo stesso giorno, all'Inail, nonché entro 5 giorni, al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento). In caso di lavoratori extracomunitari, si doveva provvedere, entro le 48 ore, anche ad effettuare la comunicazione di inizio rapporto in Questura, indicando specificatamente se si ospita il lavoratore (fattispecie della convivenza); ulteriore comunicazione in Questura deve essere fatta al momento della cessazione del rapporto di lavoro o della convivenza.

Si fa presente che in caso di interruzione del rapporto di lavoro, il versamento dei contributi deve essere effettuato entro 10 giorni dalla data di cessazione del servizio, comunicando contestualmente all'Inps - nell'apposito spazio previsto nello stesso bollettino di versamento - la data di cessazione.

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



Successo della Confcasalinghe in TV

Il 26 luglio alle ore 9,50 - come anticipato su *Cn* lug.'04 - è andata in onda su Rai uno la trasmissione "10 minuti di..." dedicata alla Confcasalinghe.

Numerose sono state le telefonate ricevute dalla Sede nazionale da parte soprattutto di donne che volevano ulteriori notizie sull'assicurazione obbligatoria per le casalinghe e sull'attività di *Bed and Breakfast*. Infatti, utilizzare la propria abitazione per ospitare turisti (ricevendone in cambio un contributo economico) piace sempre più alle casalinghe italiane, che vedono la cosa come un'opportunità per contribuire al *budget* familiare. Inoltre la gestione diretta del *Bed and Breakfast* è utile anche per stringere contatti con altre culture, per rispolverare conoscenze linguistiche oramai arrugginite e, qualche volta, per sentirsi utili e meno soli in una grande casa vuota.



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

Tavola rotonda di concertazione per lo sviluppo della cultura del B&B in Italia

Si è svolta a Venezia, presso la sede nazionale dell'Anbba, l'annuale "Tavola rotonda di concertazione per lo sviluppo della cultura del B&B in Italia". L'incontro si è inserito in una serie di riunioni iniziate nel 2001 e finalizzate alla realizzazione di circuiti di strutture selezionate Bed and Breakfast di alta qualità.

Le materie trattate durante la riunione anzidetta sono state: a) la costituzione dell'Osservatorio Turistico Extralbergiero Italiano (OTEI), che porterà dati statistici alle istituzioni pubbliche e private, inerenti fra l'altro i movimenti di flussi turistici nei B&B (tipi di clientela, permanenza media ecc.), l'identikit del gestore di B&B in Italia (professione principale, profilo anagrafico, lingue conosciute ecc); b) la costituzione di un tavolo di lavoro per lo studio di temi di viaggio per la segmentazione tematica delle proposte di alloggio nei B&B affiliati all'Anbba; c) la creazione di una Commissione di studio per la costituzione di un ente gestore dei servizi che Anbba offre al pubblico (valutazione strutture, consulenze a domicilio ecc.); d) la creazione di una Commissione per fare del sistema Anbba un sistema certificato ISO 9000; e) la creazione di una Commissione per lo studio dei rapporti istituzionali con i Comuni d'Italia ai fini dell'avvio di corsi preparatori all'attività professionale di gestore di B&B-Casa Vacanze-Affittacamere per i cittadini; f) la creazione di una Commissione che analizzi altri studi di fattibilità che verranno in futuro proposti (es. creazione di una rivista sociale, progetti di sviluppo di area su istanza dei delegati ecc.).

L'Anbba e la Confedilizia di La Spezia a Buon'Italia/Bell'Italia, rassegne nazionali del turismo enogastronomico e del turismo culturale

L'Anbba, insieme con la Confedilizia di La Spezia e l'agenzia viaggi Astrovventura spezzina, ha partecipato alla 5ª Mostra mercato dei prodotti agroalimentari tipici-Buon'Italia, rassegna nazionale del turismo enogastronomico tipico rivolta al pubblico e agli operatori di settore. Abbinata a Buon'Italia si è tenuta anche un'ulteriore mostra chiamata Bell'Italia, 1ª Rassegna del Turismo Culturale, delle Città d'Arte, dei Centri Storici Minori e delle loro Rievocazioni Storiche, studiata per dare visibilità, oltre che ai centri storici, anche alle mostre d'arte che sempre più frequentemente sono organizzate in ogni parte del nostro Paese.

L'evento ha avuto un buon successo di visitatori, che hanno affollato gli stands gastronomici durante tutta la durata della manifestazione, nel corso della quale è stata richiestissima la "Guida all'ospitalità in famiglia" dell'Anbba. Interessanti i nuovi contatti sviluppati con l'Associazione dei borghi tipici dei passi italiani, l'Associazione castelli e ville aperte in Lombardia, l'Associazione circuito città d'arte della pianura padana, l'Associazione italiana celiachia sezione Toscana, il Comune di Mondovì, il Comune di Senise, la Comunità montana media e bassa val di Vara e la Provincia di La Spezia-Assessorato al turismo. Infine, hanno suscitato interesse alcune iniziative locali che l'Anbba sta svolgendo affiancata dalla Camera di commercio di La Spezia (promozione del servizio di conciliazione turistica) e dalla Banca della Versilia e della Lunigiana (agevolazioni ai soci Anbba su alcuni prodotti e servizi finanziari).



UIPI
UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE' IMMOBILIERE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Assemblea e Comitato esecutivo a Barcellona

Si svolgerà il prossimo 29 ottobre, a Barcellona, presso la Cambra de la Propietat Urbana de Barcellona, l'Assemblea Generale dell'Unione. Il Presidente van Herwijnen, il Segretario Generale Paradias ed il Tesoriere Steiner, sono in scadenza di mandato e, pertanto, nel corso dell'Assemblea si procederà all'elezione dei nuovi Organi statutari. Si terrà, in concomitanza con i lavori dell'Assemblea, anche una riunione del Comitato esecutivo e proseguiranno le attività dei comitati di lavoro istituiti in seno all'Unione.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Adesioni alla convenzione sanitaria per l'anno 2004

Sono sempre aperte le adesioni alle convenzioni sanitarie (formula completa e ricoveri, rispettivamente FIMPE VERDE e GIALLO) valevoli in tutto il mondo, anche in vista del rinnovo periodico della convenzione; comprendono tra l'altro:

- rimborso di spese mediche per visite specialistiche; esami ed accertamenti diagnostici;
- assistenza infermieristica domiciliare specializzata;
- rimborso spese per ricoveri ospedalieri per grandi interventi; indennità sostitutiva; rimborso spese acquisto protesi, escluse quelle odontoiatriche ed applicazioni di lenti; rimborso cure termali, escluse le spese di natura alberghiera, effettuate in centri convenzionati;
- servizio completo "Sicuri in viaggio" della Europe Assistance spa.

Il testo integrale della convenzione ed i moduli d'adesione sono consultabili presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.

Aperte le adesioni alle altre convenzioni FIMPE

FIMPE GRIGIO: è la convenzione per la tutela legale per la conduzione e/o proprietà dell'unità immobiliare costituente la propria dimora abituale (domicilio), nonché le unità ulteriori a disposizione (secondo case, villeggiatura, ecc...), a costi veramente contenuti.

FIMPE ROSSO: è la convenzione ideata per la tutela legale per le abituali controversie in cui possa essere coinvolto il condominio o l'amministratore, con interessanti massimali e coperture.

Informazioni sul sito www.fimpe.it, per avere ulteriori notizie tramite e-mail, consultare il materiale descrittivo delle singole convenzioni, i regolamenti integrali delle stesse, la modulistica, e richiedere ogni utile informazione alla centrale operativa.

È sempre attiva la CENTRALE OPERATIVA FIMPE, Viale Regina Margherita, 278, 00198 Roma, Tel. 06.44.32.099, Fax 06.44.03.418, con servizio di numero verde (800-010064) per la richiesta di informazioni.

Il materiale può anche essere richiesto alle Associazioni territoriali che svolgono tale servizio.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

"Il Governo Berlusconi per la cultura, lo spettacolo e lo sport": pubblicazione in 8 quaderni tematici

È stata pubblicata, dal Ministero per i beni e le attività culturali, un'opera dal titolo "Il Governo Berlusconi per la cultura, lo spettacolo e lo sport"; gli 8 quaderni tematici che la compongono raccontano, con brevi articoli dallo stile divulgativo, il lavoro fatto dal Governo in carica per affrontare problemi vecchi e nuovi collegati con il patrimonio storico-artistico e il paesaggio, l'architettura, il patrimonio archivistico e librario, il cinema, la musica e il teatro, lo sport, la cultura italiana nel mondo, lo stesso Ministero.

Per quanto riguarda il campo di azione dell'Asages, il terzo quaderno, dedicato al patrimonio archivistico e librario, contiene articoli interessanti, fra i quali si segnalano quello sugli Archivi come impegno per tutelare la memoria ("Acquisire la documentazione prodotta dagli Uffici dello Stato che operano sul territorio è uno dei compiti istituzionali fondamentali dell'amministrazione. Questa è la ragione principale per cui gli istituti hanno ora bisogno di ampi e nuovi spazi e spesso contano più di una sede. La consistenza di un patrimonio documentario, in costante incremento, che si estende per oltre 1.500.000 metri lineari, ha comportato quindi l'allocazione dei 159 Istituti archivistici in 249 sedi, 68 di proprietà demaniale, le restanti in affitto"); quello sugli Archivi in rete (il sito dell'amministrazione archivistica ha avuto 8.400.000 accessi solo nell'anno 2003) e quello sulla tutela degli Archivi privati ("Sono stati dichiarati di notevole interesse storico, e quindi vincolati, 202 Archivi appartenenti a famiglie ed enti privati, partiti politici, sindacati, enti economici, culturali, ecclesiastici ... Circa 100, invece, gli acquisti di Archivi privati ... Nell'ultimo triennio, 86 sono state le donazioni di Archivi e 76 i depositi").



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Call center sui contributi di bonifica nel Lazio

L'Assoutenti ha attivato un *call center* di informazione e assistenza ai cittadini con riferimento ai contributi di bonifica dovuti ai Consorzi del Lazio. Il servizio - attivo dalle 9 alle 13 e dalle 14,30 alle 18,30 - è contattabile al numero telefonico 06.6868472.

L'associazione ha inoltre realizzato - con il contributo del Ministero delle Attività Produttive - un sito Internet (www.utentiacque.it) con l'obiettivo di chiarire agli utenti del servizio idrico del Lazio gli aspetti relativi ai costi delle acque, nel quale saranno esaminati il funzionamento dei Consorzi di bonifica e del servizio idrico integrato, la composizione dei contributi e delle tariffe, le garanzie per l'utente, i mezzi per avere consapevolezza dei propri obblighi e diritti e le strade per farli valere.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Al via il fondo immobiliare "governativo"

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto 9.6.'04 del Ministero dell'economia e delle finanze, con il quale si avvia la procedura di costituzione di un fondo di investimento immobiliare con conferimento di beni immobili ad uso diverso da quello residenziale di proprietà dello Stato (definito fondo immobiliare con immobili "ad uso governativo").

Le modalità di costituzione del fondo, le caratteristiche delle quote emesse a fronte degli immobili conferiti, nonché le relative procedure di collocamento, saranno definite con successivi decreti emanati dal Ministro dell'economia e delle finanze.

La nuova tassazione dei fondi immobiliari secondo le Entrate

La Circolare 5.8.'04, n. 38/E, dell'Agenzia delle entrate, illustra il nuovo regime fiscale dei fondi comuni di investimento immobiliare come scaturente dalla riforma attuata con il d.l. n. 269/'03, convertito dalla l. n. 326/'03 (cfr. *Cn* dic. '03).

Le Associazioni territoriali della Confedilizia possono richiedere alla Sede centrale il testo della Circolare.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Occhio al regolamento comunale: la Tarsu per gli immobili degli italiani all'estero può essere ridotta

Al momento di pagare la Tarsu (tassa rifiuti solidi urbani), è opportuno avere ben presente il relativo regolamento comunale: la legge, infatti, prevede la facoltà per il Comune di stabilire che l'utente che risiede o ha la sua dimora per più di 6 mesi all'anno in località fuori del territorio nazionale e che possiede abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo, possa pagare una tariffa ridotta di un importo non superiore ad un terzo. Per poter godere della riduzione, la legge precisa che l'anzidetta destinazione dell'immobile deve essere specificata nella denuncia ordinaria o di variazione della Tarsu, con indicazione dell'abitazione di residenza e dell'abitazione principale del contribuente e con sua dichiarazione espressa di non voler cedere l'alloggio in locazione o in comodato.

Chi ha goduto della riduzione di cui sopra, è obbligato a denunciare entro il 20 gennaio l'eventuale venir meno delle condizioni di applicazione della tariffa ridotta; in difetto, dovrà corrispondere il tributo integralmente a decorrere dall'anno successivo a quello della denuncia dell'uso che ha dato luogo alla riduzione e le relative sanzioni.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Assistenza Integrativa. Contributo di invalidità 2004

In corso le procedure per l'erogazione del contributo per l'anno 2004. Nel 2005 necessario in alcuni casi il rinnovo della certificazione attestante i requisiti di invalidità

Si sono attivate ultimamente le procedure per il rinnovo del contributo di invalidità per l'anno 2004.

Al proposito si conferma che i soggetti interessati non devono presentare specifica domanda. Sarà cura della Cassa, sulla base dei documenti a suo tempo inviati dal beneficiario, procedere alla verifica della permanenza dei requisiti richiesti dal Regolamento e, se nulla osta, procedere d'ufficio al pagamento. Se al contrario, a seguito dei controlli effettuati, dovesse risultare necessario integrare o rinnovare la documentazione verrà inviata apposita comunicazione all'interessato.

Contributo invalidità 2005. Si ricorda che il Comitato Esecutivo, in data 1° ottobre 2003, ha definito i criteri di rinnovo della certificazione attestante lo stato di invalidità. Pertanto sullo specifico punto il Regolamento ha visto l'introduzione di due importanti principi.

In particolare è stato stabilito che la documentazione medica rilasciata dalla ASL attestante il requisito minimo di invalidità (60%) deve necessariamente essere rinnovata nei seguenti casi:

- A) compimento da parte del soggetto invalido della maggiore età;
- B) trascorsi 5 anni dal riconoscimento del 1° contributo.

Per comprendere le motivazioni del 1° caso (punto A) occorre tenere presente che quando la documentazione medica si riferisce a soggetti minorenni la stessa normalmente non indica la valutazione percentuale dell'invalidità. La Cassa si riserva quindi, al fine di poter verificare il rispetto della misura minima di invalidità richiesta (ad oggi 60%), il diritto di richiederla appena essa può essere attribuita (e cioè al raggiungimento della maggiore età).

LE PRESTAZIONI DI ASSISTENZA INTEGRATIVA EROGATE DALLA CASSA PORTIERI A DIRETTO FAVORE DEI DIPENDENTI		
Prestazione ed aventi diritto	Allegati modulo di domanda (mod. Ass/2)	Tipo
A) contributo spese mediche: dipendenti con età superiore ai 55 anni (profili a)-c)-d) iscritti ed in regola con i versamenti	1) fatture (o ricevute) da dove risultino prestazioni e spesa sostenuta 2) dichiarazione del datore di lavoro di regolarità contributiva (mod. ass/d)	max 160 € biennale
B) contributo invalidità: dipendenti (profili a)-c)-d) iscritti ed in regola con i versamenti per ogni figlio, coniuge o familiare di 1° grado a carico con invalidità non inferiore al 60%	1) stato di famiglia 2) certificato commissione ASL attestante i requisiti richiesti 3) modello CUD 4) dichiarazione del datore di lavoro (mod. ass/d)	1.291,14 € annuo
C) contributo per decesso: eredi diretti conviventi di dipendenti (profili a)-c)-d) iscritti ed in regola con i versamenti	1) stato di famiglia 2) certificato di morte 3) dichiarazione del datore di lavoro di regolarità contributiva (mod. ass/d)	258,23 € una tantum
D) assegno per nascita: dipendenti (profili a)-c)-d) iscritti ed in regola con i versamenti	1) stato di famiglia 2) certificato nascita 3) dichiarazione del datore di lavoro di regolarità contributiva (mod. ass/d)	258,23 € una tantum



Le nuove Direzioni strategiche

La nuova struttura organizzativa dell'Ania prevede - oltre alle nuove figure dei Consiglieri incaricati (cfr. Cn lug. '04) - un'articolazione degli uffici operativi in 6 Direzioni strategiche, di seguito indicate con i relativi responsabili: Vice Direzione generale (Marco Fusciani); Direzione Economia e Finanza (Dario Focarelli); Direzione Affari Giuridici (Francesco Nanni); Direzione Auto (Vittorio Verdone); Direzione Vita (Roberto Manzato); Direzione Servizi Informativi e Organizzazione (Mario Bocca).

EBINPROF

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

Nuovo importante successo della iniziativa di conferimento delle borse di studio Ebinprof

La Presidenza dell'Ebinprof informa che per il terzo anno consecutivo l'iniziativa di conferimento di borse di studio ai figli di portieri dipendenti da proprietari di fabbricati che abbiano frequentato con profitto i corsi di studio di riferimento ha riscosso un nuovo e importante successo.

Sono aumentate infatti le domande di partecipazione sia da parte di studenti di scuola media superiore che nel corso dell'anno scolastico 2002/2003 hanno riportato nell'esame di diploma/maturità una votazione uguale o superiore a 80/100, sia da parte di studenti universitari che iscritti a corsi universitari e in regola con il corso di studi hanno riportato una media, negli esami sostenuti nell'anno accademico 2002/2003, pari ad almeno 25/30.

È pressoché raddoppiato il numero dei partecipanti al bando riservato a studenti di scuola media superiore ed è cresciuto di oltre il 50% il numero dei partecipanti al bando riservato a studenti universitari.

Sono complessivamente oltre 160 gli studenti che quest'anno, avendo vinto la borsa di studio, usufruiranno del contributo di 260 euro (i diplomati) e di 1.100 euro (gli universitari).

Viene così riconfermata la giustezza di una scelta operata dalle Parti Sociali costituenti l'Ebinprof - Confedilizia, Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl, Uiltucs-Uil - che hanno voluto in questo modo sostenere gli studenti particolarmente meritevoli nei loro studi e contribuire all'affermazione di quel diritto allo studio che sempre più oggi è richiesto come garanzia di qualificazione e professionalità per chi si appresta ad affacciarsi al mondo del lavoro.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Tutto sulla multiproprietà

Su *Nuova Rassegna* (n. 9-10/'04), tutto sulla multiproprietà, in un importante (e completo studio) di Oliviero Atzeni. Dai principi ispiratori dell'istituto in sede europea ai soggetti ed all'oggetto del contratto, al documento informativo, ai requisiti del contratto, agli obblighi specifici del venditore, al diritto di recesso, al divieto di acconti, all'obbligo della fideiussione, alla nullità di clausole contrattuali o patti aggiunti, alla competenza territoriale inderogabile, alle sanzioni. Ricca l'appendice di giurisprudenza così come l'illustrazione delle garanzie post-vendita.


 ASSOCIAZIONE NAZIONALE
TRA SOCIETÀ DI PROMOZIONE
E SVILUPPO IMMOBILIARE
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Paletti, con il mattone non si perde mai

Sestilio Paletti, presidente Aspesi, ha dichiarato a ItaliaOggi (18 agosto '04, art. Simonetta Scarane) che "con il mattone non si perde mai": "L'investimento migliore è acquistare un piccolo appartamento nelle zone semicentrali delle città. Il mercato residenziale continua a tirare mentre è il terziario a soffrire la crisi, in particolare persiste la calma, che dura da un paio d'anni, per gli uffici", ha dichiarato Sestilio Paletti, aggiungendo anche che i tempi di vendita delle case in questi ultimi mesi si sono allungati, e non soltanto per colpa del mercato, ma, ha affermato, "anche perché la clientela è più esigente, più preparata e chiede alloggi di qualità e quindi impiega più tempo per decidere". Inoltre, quasi mai il prezzo richiesto è quello che viene poi effettivamente pagato alla chiusura della trattativa e la differenza può, a volte, superare il 10%. Uno scarto che Paletti ritiene elevato e che, ha detto, rivela la scarsa serietà dell'operatore. Il presidente di Aspesi ha confermato che la compravendita si conclude spesso con una diminuzione del prezzo, che però non supera al massimo il 5-6% della richiesta iniziale. "Per gli affitti nel futuro ci sarà sempre meno entusiasmo", è la convinzione di Paletti.

Il regime fiscale del trust nell'ambito delle imposte indirette

Da più parti viene chiesto a quale inquadramento fiscale sia sottoposto il trust. Le molteplicità di scopi, per i quali possono essere applicati i trusts, non permettono però di individuare una classificazione assoluta. Per questo per alcune tipologie di trust la soluzione più adeguata e fiscalmente corretta deve essere individuata di volta in volta, considerando che l'assenza di una normativa civilistica e tributaria sul trust impone di far riferimento ai principi generali dell'ordinamento italiano.

Alla luce di queste premesse individueremo in questo articolo l'inquadramento dell'istituto ai fini delle imposte indirette (di registro, sulle successioni e sulle donazioni, Iva).

Precisamente, i momenti importanti di rilevanza fiscale sono i seguenti: negozio istitutivo; negozi dispositivi; trasferimento dei beni del trust in occasione della successione del trustee; trasferimento dei beni del trust per alienazione da parte del trustee; trasferimento dei beni del trust ad beneficiari.

Tali momenti assumeranno connotazioni diverse a seconda che si tratti di trust *inter vivos* o di trust *mortis causa*.

Trust *inter vivos*

1. Negozio istitutivo

Si distinguono tre differenti casi: quando il negozio istitutivo contiene un "obbligo" del disponente, la fattispecie è assimilabile al contratto preliminare e di conseguenza sarà soggetto a imposta di registro in termine fisso ed in misura fissa; quando il negozio costitutivo contiene una mera facoltà per il disponente, il documento sarà assoggettato all'obbligo di registrazione solo se redatto in forma pubblica o con scrittura privata autenticata ai sensi dell'art. 11, Tariffa, parte prima, d.p.r. 26.4.'86, n. 131, relativo agli atti pubblici e alle scritture private autenticate, escluse le procure, non aventi ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale, e di conseguenza all'imposta di registro; altrimenti, in generale, non vi sarà l'obbligo di registrazione, fatta eccezione per il caso d'uso; quando il negozio istitutivo contiene un atto dispositivo del settlor consistente, come per esempio una dotazione iniziale di una piccola somma di denaro, si prevede, ai sensi dell'art. 9 della Tariffa, un'aliquota del 3%.

Le imposte ipotecarie e catastali, se dovute, si rendono applicabili, in tutti i casi esposti, in misura fissa, secondo la disciplina per esse prevista dalle disposizioni contenute nel d.lgs. 31.10.'90, n. 347.

2. Negozi dispositivi

Non sembra possibile applicare al trust la normativa fiscale in materia di donazioni per due ragioni: non vi è alcun arricchimento per il trustee perché

i beni oggetto di trust *fund* non diventano parte del suo patrimonio personale e non si confondono con lo stesso. La tassazione dovrà restare sospesa fino al momento in cui i beni non si trasferiranno nella sfera giuridica dei beneficiari; non è presente l'*animus donandi* durante il passaggio dei beni dal settlor al trustee richiesto dalla legge italiana. L'intento che muove il disponente è quello di realizzare un trust a favore dei beneficiari.

Sarà generalmente applicabile l'art. 9 Tariffa, parte prima, che prevede l'imposta proporzionale del 3%.

Fanno eccezione i *charitable trusts*, in quanto hanno scopo caritatevole, portano ad un effettivo arricchimento del trustee e non prevedono il ritrasferimento ai beneficiari dei beni in trust, e i trust in cui il trustee e i beneficiari sono la stessa persona.

Nell'ipotesi in cui il documento abbia ad oggetto beni, o diritti, per i quali sia prevista la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, si ricadrà nella fattispecie prevista dall'art. 11, Tariffa parte prima, del d.p.r. n. 131/'86.

Qualora il disponente sia un imprenditore o un libero professionista e trasferisca beni relativi all'impresa o alla professione, si realizza l'ipotesi di destinazione dei beni stessi a finalità estranee all'esercizio d'impresa o all'esercizio dell'arte o della professione, di cui all'art. 2, comma 2, n. 5, del d.p.r. 26.10.'72, n. 633, con la conseguenza che detti trasferimenti, comunque sottoposti ad imposta fissa di registro ai sensi dell'art. 40 del d.p.r. n. 131/'86, saranno soggetti all'applicazione dell'Iva.

Nell'evenienza in cui il trasferimento dei beni al trust avvenga direttamente con l'atto istitutivo di trust, l'imposta di registro, di cui all'art. 11 sopra richiamato, sarà applicabile una sola volta.

3. Trasferimento dei beni del trust in occasione della successione del trustee

Il cambiamento del trustee, in seguito a morte, revoca o sostituzione, comporta il trasferimento della titolarità dei beni al nuovo trustee e qualora si sia in presenza dei presupposti, si renderà applicabile, come per il primo atto, l'imposta di registro in misura fissa di cui all'art. 11 della Tariffa parte prima, del citato d.p.r. n. 131/'86.

Nel caso della successione di guardiani valgono le considerazioni sopra esposte per il trustee.

4. Trasferimento dei beni del trust per alienazione da parte del trustee

Tale trasferimento avviene nell'atto istitutivo se è previsto che il trustee deb-

ba alienare uno o più beni del trust. Gli atti di compravendita di beni saranno soggetti alle ordinarie imposte di registro, con le aliquote previste per i beni oggetto delle predette operazioni, salva l'applicazione dell'Iva nelle ipotesi previste dal d.p.r. n. 633/'72.

Qualora si tratti di beni di proprietà diretta del trustee, si prevede l'applicazione dell'imposta di registro, per quanto riguarda i beni immobili e i beni mobili registrati, e l'imposta sui contratti di borsa, per quanto riguarda le partecipazioni.

D'altro canto se si tratta di beni di proprietà dell'azienda del trustee, si prevede l'applicazione dell'Iva.

5. Trasferimento dei beni del trust dal trustee ai beneficiari

Il trustee agisce in seguito ad un obbligo assunto al momento dell'atto istitutivo e non per uno spirito di liberalità. Sono valide le stesse considerazioni proposte per i negozi dispositivi dal disponente al trustee. Di conseguenza in generale l'imposta di donazione non è applicabile.

Tuttavia nel caso in cui il trustee abbia un'ampia discrezionalità, come ad esempio nei *discretionary trust*, nell'individuazione dei beneficiari, si ravviserebbero gli estremi di un atteggiamento caratterizzato da *animus donandi*.

Diverso sarebbe il caso in cui l'atto di trasferimento, o addirittura l'atto costitutivo del trust, qualora fosse assorbente anche dell'oggetto di trasferimento, individuasse già i beneficiari, come avviene nel *fixed trust*, perché in questo caso tale atto sconterebbe l'imposta proporzionale di registro commisurata al valore dei beni trasferiti e i beneficiari sopporterebbero per parte loro l'imposta sulle donazioni oppure quella, di eguale ammontare, sulle successioni qualora fossero individuati nella disposizione testamentaria istituente il trust e ovviamente accettassero l'eredità

o il legato. Questi però più che tributi propri del trust quale autonomo soggetto d'imposta sono tributi gravanti sui beneficiari personalmente a meno che non sia disposto espressamente dal settlor che siano pagati dal trustee.

Le imposte ipotecarie e catastali, se dovute, si rendono applicabili in misura proporzionale, secondo la disciplina per esse prevista dalle disposizioni contenute nel d.lgs. 31.10.'90, n. 347.

Trust *mortis causa*

Questi trust si caratterizzano per il fatto di essere disposti tramite testamento e quindi il momento del trasferimento dei beni al trustee coincide con la morte del disponente.

Per quanto concerne i negozi istitutivi, il trasferimento dei beni del trust in occasione della successione del trustee e il trasferimento dei beni del trust per alienazione da parte del trustee, valgono le considerazioni fatte per i trust *inter vivos*.

Il trustee non diverrà erede o legatario in quanto non sarà il proprietario giuridico dei beni perché il suo potere di disporre dei beni è disciplinato dall'atto istitutivo del trust. Buona parte della dottrina condivide l'assimilazione del trustee all'esecutore testamentario.

Anche i beneficiari non possono essere considerati eredi in quanto non subentrano al defunto nell'universalità di beni; la dottrina assimila la loro posizione a quella dei legatari: di conseguenza è possibile applicare la tassazione prevista per i legati ai beneficiari ed evitare il salto d'imposta che si verificerebbe nel caso in cui si ricorresse all'imposizione sui beni oggetto di attribuzione al trust.

Riteniamo che le considerazioni riassunte esposte possano inquadrare a grandi linee il trattamento fiscale del trust ai fini delle imposte indirette.

Avv. Andrea Moja
Presidente ASSOTRUSTS

ATMSI
ASSOCIAZIONE TUTELA MEMORIE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Da ottobre l'Atmsi è on line

Sarà consultabile dal mese di ottobre il sito dell'Atmsi, organizzazione senza scopo di lucro che riunisce e rappresenta privati cittadini e comunità locali vittime di furti di oggetti d'arte e di antiquariato.

Collegandosi all'indirizzo www.atmsi.it potranno essere approfonditi gli aspetti relativi ad un fenomeno allarmante, alimentato dall'estrema facilità di circolazione degli oggetti trafugati nel nostro Paese, che rappresenta anche una grave ferita per il patrimonio storico e culturale di tutti gli italiani.

L'Atmsi si propone di promuovere azioni ed interventi legislativi miranti ad una maggiore tutela della proprietà privata dei beni di interesse artistico e ad una lotta più efficace ai traffici illegali in Italia e verso l'estero.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Visconti confermato Presidente

Giuseppe Visconti è stato confermato per acclamazione Presidente dell'organizzazione. Sempre per acclamazione, sono stati eletti Vicepresidenti Leonardo Fassati (con delega per i rapporti con l'Europa) e Ugo Dozzio Cagnoni (con delega per gli aspetti nazionali). Nell'occasione, il presidente Visconti ha tracciato a grandi linee una panoramica sullo stato di attuazione della riforma della PAC, partendo dal Regolamento generale dell'UE n. 1782/2003. Ha quindi citato alcune significative norme del nuovo Regolamento attuativo 795/2004, per arrivare quindi alla posizione governativa italiana sull'attuazione della riforma, al momento ancora in fase di discussione. Il nuovo messaggio che proviene dalla Proprietà Fondiaria, alla luce degli sviluppi attuativi della riforma della Politica Agricola Comune, si può così sintetizzare: nonostante la strada sia ancora in salita, si intravedono concrete possibilità, per la proprietà concedente in affitto, di superare le problematiche derivanti dall'applicazione del cosiddetto disaccoppiamento.

Rivalutazione dei terreni entro il 30 settembre

Con la Circolare 4.8.'04, n. 35/E, l'Agenzia delle entrate fa il punto sulla imminente scadenza (30.9.'04) del termine per avvalersi della possibilità di rideterminare – ai fini del calcolo della plusvalenza – il valore di acquisto di terreni edificabili e con destinazione agricola.

La Circolare precisa fra l'altro che il termine del 30 settembre – fissato, in sede di conversione in legge, dal d.l. n. 355/'03 – si riferisce ai terreni detenuti alla data dell'1.7.'03. La disposizione, quindi, non va intesa come proroga dei precedenti termini. Pertanto, il contribuente che abbia proceduto a rideterminare il valore delle partecipazioni e/o dei terreni alla data dell'1.1.'03 (ovvero alla data dell'1.1.'02), può, ove lo ritenga opportuno, usufruire della nuova norma agevolativa, ma deve in tal caso determinare mediante una nuova perizia giurata di stima il valore delle partecipazioni e/o dei terreni all'1.7.'03 nonché procedere al versamento dell'imposta sostitutiva su questi valori, richiedendo il rimborso dell'importo precedentemente versato.

I contribuenti che intendano avvalersi della rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni, alla data dell'1.7.'03, devono corrispondere un'imposta sostitutiva nella misura del 2% del valore risultante dalla perizia. L'imposta può essere versata entro il 30 settembre in un'unica soluzione ovvero essere rateizzata fino ad un massimo di 3 rate annuali di pari importo, a decorrere dalla medesima data. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo da versarsi contestualmente a ciascuna rata (30.9.'05 e 30.9.'06).



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Cirelli Presidente



Fausto Cirelli

Si è svolta a Roma una riunione dei Presidenti dei Registri, finalizzata – in particolare – all'elezione delle cariche sociali del Coordinamento nazionale. In tale occasione, si è insediato il Consiglio direttivo, che ha eletto Presidente dello stesso Fausto Cirelli, Presidente del Registro amministratori di Bergamo. Vicepresidente, Massimo Bargiacchi (Genova).

Il Presidente Cirelli può essere contattato ai seguenti recapiti: via Vigliani 4 - 24122 Bergamo; tel. 035.224234; fax 035.234315; e-mail: cirellifausto@tiscali.it

Fondo malattia portieri

Gli adempimenti in breve

- A) **COMUNICAZIONE DATI:** i dati di ciascun dipendente devono essere tempestivamente comunicati al Fondo dal datore di lavoro tramite l'invio dell'apposito modulo **MRD**. Parimenti devono essere tempestivamente comunicate le eventuali variazioni di dati (es. cessazione del rapporto di lavoro, cambio dell'amministratore).
- B) **TUTELA DELLA PRIVACY:** il datore di lavoro deve altresì trasmettere l'informativa e la dichiarazione di consenso al trattamento dei dati sensibili firmate dal dipendente (**mod.LP/A-B**). Tali documenti sono indispensabili ai sensi del D.Lgs.196/03 sulla tutela della privacy.

I documenti di cui ai punti A) e B) devono essere inviati una sola volta al momento dell'adesione al Fondo e non in occasione di ciascuna singola richiesta di prestazione.

C) LE PRESTAZIONI

1) L'INDENNITÀ DI MALATTIA (art.8.1 Reg.)

COMUNICAZIONE DELLA MALATTIA: il datore di lavoro deve inviare al Fondo la certificazione medica con **prognosi** (certificato medico, certificato di ricovero/dimissione, referto del Pronto Soccorso ecc.) relativa alla malattia entro 3 giorni dalla ricezione della stessa. Da parte sua il dipendente ha l'obbligo di inviare al Fondo, direttamente o tramite il datore di lavoro, la corrispondente certificazione medica in copia **completa di diagnosi**.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL MOMENTO DELLA RICHIESTA: il datore di lavoro deve inviare al Fondo il **Mod. MRR.81** con allegata la seguente documentazione:

- originale della certificazione medica di cui sopra (quando ovviamente non già inviata dal dipendente in sede di comunicazione);
- (solo nei casi di ricovero) certificazione ospedaliera completa di diagnosi (es. certificato di dimissione con diagnosi, relazione di dimissione) ed eventuali certificati di continuazione convalescenza (anche qui quando non già inviata dal dipendente in sede di comunicazione);
- (solo nei casi di infortunio) referto del Pronto Soccorso con unita idonea documentazione (es. verbale incidente, denuncia assicurativa) da dove sia possibile rilevare le modalità del trauma verificatosi;
- copia degli ultimi 6 modelli DM10/2 INPS;
- copia cedolini paga, firmati per ricevuta dal dipendente, relativi ai mesi interessati dal pagamento dell'indennità; "copia cedolini paga relativi ai 6 mesi precedenti quello di inizio della malattia (**da non inviare in caso la richiesta non superi i minimi di indennità stabiliti dall'art.78 del CCNL**).

La cartella clinica deve essere inviata dal dipendente **solo quando espressamente richiesta** dal Fondo.

DECADENZA: il diritto al rimborso decade nel caso in cui la malattia non venga comunicata entro 2 mesi dall'inizio della malattia stessa (**tardiva comunicazione**). Il diritto al rimborso decade, altresì, nel caso in cui la documentazione come sopra indicata non pervenga o pervenga incompleta entro 1 anno dal termine della malattia. Il datore di lavoro, in caso di decadenza a causa della mancata trasmissione dei documenti di cui sopra da parte del dipendente, può rivalersi nei confronti dello stesso (**tardiva richiesta di rimborso o tardivo completamento della documentazione**) (art.18).

2) IL RIMBORSO DEGLI ONERI PREVIDENZIALI (art.8.2 Reg.)

Per la richiesta di rimborso il datore di lavoro deve utilizzare il modulo **MRR.82** ed allegare la seguente documentazione:

- copia dei modelli DM10/2 da dove risulti il pagamento degli oneri contributivi riferiti al periodo di malattia.

DECADENZA: si considerano decadute le pratiche non completate entro 1 anno dal termine della malattia.

3) L'INDENNITÀ DI RILASCIO ALLOGGIO (art.8.3 Reg.)

Per tale prestazione il datore di lavoro deve utilizzare il modulo **MRR.83**. A tale modulo occorre allegare la seguente documentazione:

- certificato di morte del dipendente
- stato di famiglia del dipendente
- copia dei modelli DM10/2 relativi ai 6 mesi precedenti il mese in cui è avvenuto il decesso
- fotocopia del documento comprovante l'avvenuto pagamento agli aventi diritto dell'indennità di rilascio alloggio (su modulo conforme contenente anche l'autorizzazione ai sensi della legge sulla privacy)
- dichiarazione del datore di lavoro, sotto la propria personale responsabilità, di aver corrisposto l'indennità in questione alle persone conviventi nell'alloggio rilasciato, da almeno sei mesi precedenti il decesso, con piena manleva della Cassa Portieri al riguardo.

DECADENZA: si considerano decadute le pratiche non completate entro 3 mesi dalla data effettiva di rilascio alloggio.

PISCINE CONDOMINIALI E PRIVATE

Consigli per una piscina a regola d'arte e di legge

Piscine private e piscine condominiali devono avere le loro regole. Ecco i consigli di Confedilizia per una piscina a regola d'arte e di legge. Il vademecum, nella versione integrale, è scaricabile dal sito www.confedilizia.it, sezione "Varie".

Agevolazioni fiscali

Gli interventi relativi alla ristrutturazione di una piscina di proprietà privata, quale il rifacimento della stessa con modifica dei caratteri preesistenti, danno diritto - rispettando tutte le condizioni previste dalla legge - alla detrazione del 36% ai fini Irpef ed all'applicazione dell'aliquota Iva ridotta del 10%. Anche l'esecuzione di interventi sulla piscina condominiale, quali la riparazione ed il rinforzo di strutture con conservazione delle caratteristiche preesistenti (materiali, sagoma e colori), dà diritto - sempre nel rispetto delle norme - alla detrazione del 36% ai fini Irpef ed all'aliquota Iva del 10%.

Igiene

La piscina, se destinata esclusivamente agli abitanti il condominio ed ai loro ospiti, deve possedere i requisiti igienico-ambientali previsti dall'Accordo Stato-Regioni del 16 gennaio 2003 (il testo dell'Accordo con la tabella contenente le descrizioni tecniche, è consultabile assieme al vademecum). La piscina deve inoltre avere i requisiti relativi alle caratteristiche strutturali e gestionali (eventualmente) fissati dalla Regione di riferimento (competente per legge).

Bagnino

Per la tranquillità di tutto il condominio è sempre bene ingaggiare un bagnino (figura professionale disciplinata dal Contratto collettivo nazionale per i dipendenti da proprietari di fabbricati, firmato da Confedilizia-Cgil-Cisl-Uil) per il periodo di maggior fruizione della piscina condominiale. Infatti, pur se per le piscine condominiali non è obbligatoria la figura dell'assistente dei bagnanti, è bene ricordarsi che in caso di incidente o addirittura di annegamento di un frequentante la piscina, il condominio - e non l'amministratore - deve considerarsi custode di cosa pericolosa e, di conseguenza, gravato dell'onere di proteggere in modo adeguato la piscina.

Ospitalità

Il diritto di invitare ospiti nella piscina condominiale costituisce un modo come un altro per godere del bene comune. Va quindi rapportato alle caratteristiche dell'impianto e al tipo di condominio in cui è inserito.

Piscina, locazione ed usufrutto

Le spese concernenti la fornitura dei servizi condominiali (pulizia, fornitura dell'acqua, manutenzione ordinaria ecc.) della piscina destinata al servizio di un appartamento dato in locazione sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario. Spettano al proprietario gli oneri relativi ad interventi di straordinaria manutenzione.

All'usufruttuario di un immobile con piscina competono tutte le spese relative all'ordinaria manutenzione della stessa, mentre sono a carico del nudo proprietario gli oneri derivanti dalla manutenzione straordinaria.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 210 sedi territoriali
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

GIURISPRUDENZA CASA

Sostituzione caldaia, si applicano i millesimi di proprietà

Interessante (e, per certi versi, inattesa) sentenza - n. 1420/04, inedita - della Cassazione. "In tema di oneri condominiali - ha detto la Suprema corte - non è applicabile alle spese di conservazione (art. 1123, primo comma cod.civ.), qual è quella per la sostituzione della caldaia, il criterio di ripartizione in proporzione dell'uso (art. 1123, secondo comma cod. civ.). Ne consegue che la ripartizione delle spese per la sostituzione della caldaia va effettuata secondo i millesimi di proprietà e non secondo i millesimi del riscaldamento e tale normativa è derogabile solo per via contrattuale, attraverso una convenzione che obblighi tutti i condòmini, non rientrando tra le attribuzioni della assemblea condominiale quella di deliberare in ordine a criteri di ripartizione delle spese in contrasto con quelli previsti dalla legge, traducendosi una tale delibera in una lesione dei diritti del singolo condòmino attraverso il mutamento del valore riconosciuto alla parte di edifici o di sua proprietà esclusiva".

Riscaldamento centrale, distacco e norme regolamentari

Sempre difficile, in materia condominiale, distinguere tra delibere assembleari che richiedono l'unanimità e delibere che possono essere assunte a maggioranza. Ne è un esempio la sentenza della Cassazione (n. 1558/04, inedita) che ha stabilito questo principio: "In materia di condominio negli edifici, la previsione, nel regolamento condominiale, dell'obbligo di contribuzione alle spese di gestione del riscaldamento svincolato dall'effettivo godimento del servizio (il cui fondamento va ravvisato nell'esigenza di disincentivare il distacco quale fonte di squilibrio sotto il profilo tecnico ed economico dal riscaldamento centralizzato, ben potendo i condòmini, in esplicazione della loro autonomia privata, assumere peraltro in via negoziale la prevista obbligazione corrispettiva) va ricondotta non già nell'ambito della regolamentazione dei servizi comuni, bensì in quello delle disposizioni che attribuiscono diritti o impongono obblighi ai condòmini; ne consegue che essa non è modificabile da delibera assembleare, se non con l'unanimità dei consensi".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

APPUNTAMENTI

Il Presidente apre un Convegno sui mutui residenziali

Il 19 e il 20 ottobre, a Milano (Hotel Principe di Savoia), Convegno - organizzato da Paradigma - su "I mutui bancari residenziali: disciplina civilistica e fiscale, gestione del rischio finanziario, strategie di offerta".

L'introduzione al Convegno per l'apertura dei lavori sarà tenuta dal Presidente confederale.

Info: tf. 011.538686/7/8/9.

Property manager e Contratti immobiliari

Dal 25 al 27 ottobre e dal 16 al 18 marzo 2005, Corsi per la gestione dei Patrimoni immobiliari organizzati dall'Istituto nazionale di ricerca.

Il 9 e il 10 novembre e l'8 e il 9 marzo 2005 - organizzati dallo stesso Istituto - Seminari sui Contratti immobiliari.

Il benessere dei Paesi ricchi è dovuto allo sviluppo non alle risorse, la miseria dei Paesi poveri è dovuta non alla mancanza di risorse ma all'assenza di sviluppo. Inoltre, e più importante, se non sono le risorse naturali a determinare la ricchezza dei Paesi, il trasferimento di risorse materiali non serve a curare il sottosviluppo dei Paesi poveri.

Antonio Martino

IN G.U.

Tributi Comuni

Il S.O. (n. 135) alla G.U. n. 178 del 31.7.04 pubblica, a cura del Ministero dell'economia e delle finanze, l'"Avviso di adozione da parte di Comuni di regolamenti disciplinanti tributi propri".

Imprese pulizia

Il S.O. (n. 137) alla G.U. n. 182 del 5.8.04 pubblica il Decreto 5.7.04 del Ministero del lavoro e delle politiche sociali concernente "Determinazione del costo medio orario del lavoro dei dipendenti da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi, a valere dal 1° luglio 2004".

BLOCCO DEGLI SFRAZZI

SE IL GOVERNO DECIDE DI FARE IL LIBERISTA

HA RAGIONE Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia e liberale sincero, quando sostiene che se si chiede al governo di fare "qualcosa di liberista" non si può poi tacere quando la fa. Il fatto che il blocco degli sfratti non sia stato prorogato è davvero una svolta - anche a fronte del differimento in via transitoria comunque messo in atto. Giù il cappello davanti al viceministro Martinat, che ha scelto di far fare un passo indietro al parassitismo e uno in avanti alla proprietà privata. E da provvedimenti come questo, certo offuscato dalla situazione internazionale, dal ritorno di fiamma del proporzionalismo, dalla *bagarre* interna alla compagine di governo, che passa la via della liberalizzazione del Paese.

Cose minute all'apparenza, nei fatti capaci di cambiare la vita delle persone. Pensate, in tutt'altro ambito, alla riforma delle professioni. Lieto sarà il giorno che un presidente del Consiglio ci libererà dalla tirannia del notaio. La rivoluzione liberale non è un percorso squisitamente intellettuale, una pura parabola di pensiero: deve sbocciare fra le cose della vita, e non può essere altrimenti. Non si misura il tasso di liberalismo di un Paese dai discorsi che circolano nei salotti migliori, semmai dall'altezza delle montagne di carta con cui la burocrazia ci inchioda al nostro inevitabile ruolo di contribuenti riottosi.

La decisione sugli sfratti ci dice che chiedere al governo qualcosa di liberale non è del tutto inutile. Confedilizia lo ha fatto con insistenza e capacità, mietendo meritatissimi risultati. Servono *constituencies* ben attrezzate per conservare libertà e guadagnarne di nuove. Servirebbe un'agguerrita associazione di contribuenti, tipo gli *Americans for tax reform* di Grover Norquist negli Usa, per far sentire il peso dei tartassati.

È triste, però, che la melodia prevalente suoni ben altre note. Quanto poco ampi settori della coalizione al governo abbiano familiarità col valore della proprietà privata è dimostrato dall'opposizione a una mossa che può essere popolare, senza per questo essere meno giusta: tagliare le imposte. Lasciare più ricchezza nelle tasche di quei cittadini che l'hanno prodotta obbedisce a un principio di giustizia istintivo e primordiale, chi ha informato la torta se la deve poter mangiare. Incidentalmente, è una manovra buona per vincere elezioni. Signori del governo, pensate, se non a noi contribuenti, almeno alla cadrega.

ALBERTO MINGARDI

da L'INDIPENDENTE 6.7.'04

Tutte le alternative stataliste all'economia aperta e libera sono state tentate, ovunque hanno prodotto risultati disastrosi. Lo statalismo ha un passato, anche se inglorioso, ma non ha un futuro; a precluderglielo provvede la totale bancarotta intellettuale e soprattutto finanziaria in cui attualmente versa.

Antonio Martino

Le indennità e le prestazioni della Cassa portieri

1) Indennità previste dal nuovo CCNL per dipendenti da proprietari di fabbricati del 4 Dicembre 2003 firmato da CONFEDILIZIA, FILCAMS CGIL, FISASCAT CISL e UILTuCS UIL, che vengono rimborsate dalla CASSA PORTIERI

A) INDENNITA' DI MALATTIA (Artt. 78, 79 e 80 CCNL)

Essa è stabilita in misura proporzionale alla retribuzione media globale lorda giornaliera, con un minimo ed un massimo, secondo i seguenti criteri:

- a) fino al 20° giorno di malattia: l'indennità è pari al 55% della retribuzione media globale lorda giornaliera con un minimo di euro 28,00 ed un massimo di euro 37,00;
- a/1) per quanto riguarda i primi 3 giorni di malattia:
 - qualora la durata continuativa della malattia non superi i 14 giorni, l'indennità giornaliera decorre dal 4° giorno di malattia;
 - qualora la durata continuativa della malattia sia maggiore di 14 giorni, l'indennità giornaliera decorre:
 - dal 1° giorno di malattia, in caso di durata continuativa della stessa superiore ai 28 giorni;
 - dal 2° giorno, nel caso di durata continuativa della stessa superiore ai 21 giorni sino e non oltre ai 28 giorni;
 - dal 3° giorno, nel caso di durata continuativa della stessa superiore ai 14 giorni e non superiore ai 21 giorni;
- b) dal 21° giorno di malattia compreso in poi, una indennità pari al 67% della retribuzione media globale lorda giornaliera con un minimo di euro 31,00 ed un massimo di euro 40,00.

Per i lavoratori con rapporto di lavoro a tempo parziale le indennità di cui sopra sono proporzionalmente ridotte. Tali indennità vengono corrisposte per un massimo di 180 giorni di calendario per ogni evento morboso con il massimo di 180 giorni per anno civile.

La retribuzione media globale lorda giornaliera è definita all'Art. 79 CCNL firmato da CONFEDILIZIA, FILCAMS CGIL, FISASCAT CISL e UILTuCS UIL in data 4 Dicembre 2003.

B) INDENNITA' DI RILASCIO ALLOGGIO IN CASO DI DECESSO DI LAVORATORE CHE USUFRUISCA DELL'ALLOGGIO DI SERVIZIO (Art.113 CCNL)

In caso di decesso di lavoratore che usufruisca dell'alloggio di servizio, a coloro che al momento del decesso siano con lui conviventi da almeno sei mesi, è consentito il godimento dell'alloggio per 4 mesi successivi al decesso.

A fronte del rilascio dell'alloggio entro e non oltre il termine tassativo di cui sopra viene corrisposta un'indennità di rilascio dell'alloggio di importo pari ad euro 1.600,00 complessivi lordi.

2) Prestazioni della CASSA PORTIERI in relazione alle indennità di cui al precedente punto 1.

La CASSA PORTIERI rimborsa le indennità di cui al precedente punto 1) con le modalità ed alle condizioni stabilite nel proprio Regolamento, sempre che il datore di lavoro risulti in regola con il pagamento dei contributi di assistenza contrattuale di cui all'Art. 6 CCNL.

La CASSA PORTIERI, in caso di malattia di durata continuativa superiore ai 120 giorni e sempre che il datore di lavoro risulti come sopra in regola, rimborsa allo stesso una parte, pari al 40% degli oneri contributivi previdenziali (senza indennità connesse) a carico del datore di lavoro e dallo stesso effettivamente versati in relazione all'indennità di malattia corrisposta al dipendente a partire dalla data di inizio della malattia stessa.

3) Prestazioni di assistenza integrativa della CASSA PORTIERI a favore dei lavoratori iscritti ed in regola con il versamento dei contributi di assistenza contrattuale di cui all'art. 6 CCNL

Contributo annuo per familiari portatori di handicap

Importo del contributo annuo euro 1.291,14 (Lire 2.500.000). Ammessi al contributo i lavoratori iscritti, in regola con i versamenti del contributo, che abbiano figli, coniuge o parenti di 1° grado a carico portatori di handicap per una percentuale non inferiore al 60%.

Contributo per nascita

Importo euro 258,23 (Lire 500.000). Ammessi al contributo i lavoratori iscritti in regola con i versamenti del contributo, ai quali nasca un figlio; in caso di parto plurimo il contributo è corrisposto per ogni figlio.

Contributo per decesso del lavoratore iscritto in costanza di rapporto di lavoro

Importo euro 258,23 (Lire 500.000). Ammessi al contributo gli eredi diretti, conviventi con il lavoratore.

Contributo per spese mediche per i lavoratori iscritti

Importo massimo euro 160,00 in un biennio. Ammessi al contributo i lavoratori iscritti di età superiore ai 55 anni per effettuazione di accertamenti del proprio stato di salute.

N.B.: Tutte le prestazioni di cui ai punti 2, 3 e 4 sono condizionate al regolare versamento del contributo di assistenza contrattuale di cui all'Art.6 del CCNL per dipendenti da proprietari di fabbricati firmato in data 4 Dicembre 2003 da CONFEDILIZIA, FILCAMS CGIL, FISASCAT CISL e UILTuCS UIL.

Gli obblighi sul pronto soccorso non si applicano al condominio

In seguito ad erronee informazioni recentemente diffuse da amministratori condominiali non appartenenti al CORAM (Coordinamento Registri amministratori Confedilizia) - secondo le quali i condomini con personale dipendente sarebbero soggetti ai nuovi obblighi sul "pronto soccorso aziendale" imposti da un decreto ministeriale entrato in vigore il 3 agosto - la Confedilizia aveva fatto presente (cfr Cn aprile '04) di ritenere tale interpretazione priva di fondamento. Il decreto cita infatti esclusivamente le aziende e le unità produttive quali soggetti destinatari delle relative disposizioni. Del resto, e in più, le norme su cui il decreto si fonda non dispongono espressamente - come richiesto dalla legge - la loro applicazione ai "lavoratori con rapporto contrattuale di portierato".

Il Ministero della salute ha ora risposto ad uno specifico quesito della Confedilizia, confermando che il decreto in questione "si applica, in base a quanto previsto nell'articolo 1, comma 1, alle aziende o unità produttive, classificate sulla base della tipologia di attività svolta, del numero di lavoratori occupati e dei fattori di rischio", e precisando che la definizione di azienda o unità produttiva va individuata in quella - contenuta nel decreto legislativo 626/94 - che la inquadra quale "stabilimento o struttura finalizzata alla produzione di beni o servizi, dotata di autonomia finanziaria e tecnico funzionale".

MA È SBAGLIATO PARLARE DI UNA TASSA SULLA CASA

La manovra del maxi emendamento nella parte relativa agli immobili include un'imposta sola, quella relativa ai mutui. Per le seconde case, l'imposta sostitutiva passa dallo 0,25 al 2%. Non è un aiuto all'edilizia, ma non è neanche un aumento impositivo tale da incidere sul mercato immobiliare, che tira - e continua a tirare - per la liquidità che dal mercato azionario e obbligazionario si è riversata sul settore oltre che per i bassi tassi di interesse. E questo, nonostante che l'investimento immobiliare non renda al locatore alcunché da almeno 6 o 7 anni, per la forte pressione fiscale che su di esso si è abbattuta (tale da assorbire il 50/60% del canone) per effetto - soprattutto - dell'aumento smodato delle imposte locali (Ici, tributo provinciale ambientale ed altro).

L'aumento dei moltiplicatori catastali non è invece un'imposta ma semplicemente un aggiornamento - rispetto ai nuovi valori immobiliari - del metodo di tassazione delle compravendite immobiliari. È un metodo al quale gli interessati possono o meno ricorrere ed ogni contribuente dovrà fare le proprie scelte anche in relazione alle differenti situazioni catastali, atteso che abbiamo in Italia un Catasto a macchia di leopardo, con picchi - nelle rendite - all'insù e con picchi all'ingù assolutamente fuori mercato.

Piuttosto è da dire che il metodo dell'accertamento automatico basato sulla rendita catastale è falsato dal 1996, quanto alle case di abitazione, allorché venne approvato un aumento generalizzato delle rendite urbane del 5%.

Il Catasto venne così ridotto a strumento di cassa e non a strumento di accertamento della redditività degli immobili, con il risultato di un aggravamento complessivo delle caratteristiche del nostro Catasto: che è un Catasto che - per via della disomogeneità anzidetta - è inattendibile come strumento per arrivare seriamente all'accertamento del valore degli immobili ai fini della loro tassazione in sede di trasferimento.

In sostanza, anche dopo l'aumento del coefficiente moltiplicatore ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, catastale e ipotecaria sulle compravendite, il sistema automatico potrà ancora convenire a molti rispetto al sistema della dichiarazione del reale valore. Così come potrà invece, per altri, non essere conveniente, anche considerate le noie di un accertamento fiscale e dell'eventuale contenzioso tributario che potrebbe conseguire; ma in questo caso il contribuente interessato avrà sempre la possibilità di non utilizzare questo metodo di accertamento del valore degli immobili.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale 23.7.'04

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

PENSIONE AGGIUNTIVA PER I PORTIERI

Confedilizia e le Organizzazioni sindacali Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uilucs-Uil, in applicazione dell'art. 83 del contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati del 4.12.2003 stipulato dalle stesse organizzazioni (come da sempre), hanno aderito al Fon.Te. (fondo pensione nazionale complementare a capitalizzazione individuale per i dipendenti delle aziende del commercio, del turismo e dei servizi). Il lavoratore cui si applica il contratto, firmato - come detto - da Confedilizia e Cgil, Cisl e Uil, può aderire volontariamente al Fondo e utilizzare il proprio trattamento di fine rapporto (Tfr) per crearsi una pensione aggiuntiva. La richiesta di adesione al Fondo, presentata dal lavoratore al datore di lavoro, impegna l'altra parte contraente a iscriversi al Fondo seguendo le procedure sinteticamente elencate nel sito della Confedilizia, sezione «Portieri».

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

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

* presidente Confedilizia

da il Giornale 17.7.'04 (rubrica del Presidente confederale)

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

CONTRATTI AGEVOLATI POSSIBILI IN TUTTA ITALIA

Il presidente del Consiglio, Silvio Berlusconi (nella qualità di ministro dell'Economia ad interim) e il viceministro Martinat (titolare delle politiche abitative al ministero delle Infrastrutture) hanno firmato il 13 luglio (protocollo 6842) il decreto interministeriale (previsto dall'art. 4, comma 3, della legge 431/98) sostitutivo degli Accordi territoriali fra organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini.

Una volta registrato dalla Corte dei conti, e dal quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, consentirà la stipula di contratti agevolati (come esattamente si chiamano per legge, anche se al proposito girano - pure su giornali pretesamente tecnici - le definizioni più fantasiose e devianti: «contratti concordati», «contratti concertati» e così via sbagliando) in tutti i comuni d'Italia, anche in quelli tuttora privi dei citati «Accordi territoriali».

La legge 431/98 - com'è noto - prevede infatti la possibilità che proprietari e inquilini stipulino contratti agevolati (assistiti - nei comuni ad alta tensione abitativa - da forti sconti fiscali erariali e, più raramente, anche

da sconti sull'Ici) sulla base dei contenuti fissati in Accordi comunali (o sovracomunali) fra le organizzazioni di categoria interessate. Ma - a quanto è risultato da un'indagine condotta dalla Confedilizia - solo una sessantina di capoluoghi di provincia (per non parlare degli altri comuni, dove pure - in tutti, nessuno escluso - i contratti agevolati sono possibili) si sono ad oggi dotati - molte volte, per la neghittosità delle parti sindacali a trattare - di «Accordi territoriali».

Di qui, il decreto Berlusconi-Martinat che - come detto - consentirà (finalmente) la stipula dei contratti in questione in tutta Italia.

Lo Stato, in buona sostanza, ha fatto la sua parte (e se avesse voluto risparmiare sugli incentivi alla locazione calmierata, non avrebbe certo fatto questo decreto sostitutivo, che - difatti - nella passata legislatura non venne fatto). Adesso, sarebbe ora che facessero la loro parte, con l'Ici, i Comuni (che invece sanno solo spennare i contribuenti - per poi finanziare balli, fuochi d'artificio e financo discoteche - e, contemporaneamente, chiedere soldi - e sempre più soldi - allo Stato).

* presidente Confedilizia

da il Giornale 7.8.'04 (rubrica del Presidente confederale)

OBIETTIVO CASA

Durante i week-end attenti a contatori Enel e tappetini

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

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

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

Innanzitutto, specie negli immobili in condominio, bisogna stare attenti ai comportamenti di coloro che svolgono le pulizie di androni e di pianerottoli degli stabili.

Infatti, qualche pulitore ha l'abitudine (quando non si tratta, addirittura di un atto voluto e con uno scopo ben preciso) di lasciare - dopo aver pulito - il tappetino sollevato in alto o appoggiato vicino alla porta d'ingresso dell'unità immobiliare e questo, in assenza del proprietario, rappresenta un indizio che in casa non c'è nessuno.

Quindi, se ci si accorge che anche il nostro addetto alle pulizie non ricolloca subito il tappetino davanti alla porta, è bene avvertirlo e chiedergli di evitare tale comportamento, che rappresenta di per sé un segnale utile ai ladri.

Quando ci si allontana da casa, poi, occorre fare attenzione - ove già installati - ai nuovi contatori elettronici dell'Enel, in quanto anche i contatori possono far rilevare l'assenza dalla propria abitazione e rappresentare così un valido aiuto per coloro che progettano un furto.

Infatti, questi nuovi congegni, con cui l'Enel ha deciso di sostituire i vecchi dispositivi, hanno una funzione inusitata: due spie luminose, poste sul lato sinistro del contatore, indicano il prelievo o meno di energia elettrica e - quando non c'è consumo da più di 20 minuti, ovvero quando ci si allontana da casa e si spengono diligentemente tutti gli elettrodomestici o si stacca il contatore - le due spie si accendono e restano accese fin quando il consumo non riprende.

Proprio per la presenza di queste spie, è bene mettere in protezione i nuovi contatori, per esempio posizionandoli in armadietti a muro chiusi oppure in locali non accessibili agli estranei.

Se questo non è possibile, si possono adottare altri accorgimenti, come lasciare accesa la spia luminosa del televisore che avendo necessità di energia elettrica impedisce che si accendano le due spie del contatore elettrico.

*presidente Confedilizia

da IL GIORNO-economia 17.7.'04

Responsabilità dei sindacati per l'Accordo di Milano

La Confedilizia è intervenuta a proposito di talune frasi non chiare apparse sulle pagine milanesi del *Corriere della Sera*, a proposito di canoni di locazione a Milano. L'Organizzazione della proprietà edilizia ha rilevato che l'Accordo territoriale vigente è inattuabile a causa dei canoni pretesi dai sindacati degli inquilini, canoni che, pur applicandovi l'incremento consentito dal nuovo decreto ministeriale sostitutivo, resterebbero del tutto impraticabili perché disancorati dalla realtà. Del pari, i sindacati inquilini bloccano da molto tempo le trattative per il nuovo Accordo territoriale.

Rivolta contro gli sprechi degli enti locali

VILLEGGIATURA Comuni e conti

In tempi di austerità della finanza pubblica sarà necessario controllare meglio gli investimenti dei Comuni di villeggiatura. Avendo notevoli entrate Ici su seconde case e ville frequentate un mese all'anno e perciò con spese comunali ridottissime, i bilanci di questi Comuni si impinguano. E può accadere che questa eccedenza di denaro pubblico venga usata a sproposito, come si è già verificato.

Bruno Mardegan
bruno.mardegan@aliceposta.it

da Corriere della Sera 2.8.'04

I COMUNI SPRECANO E noi paghiamo l'Ici

Ringrazio "Libero" che pubblica i vari sprechi dei nostri amministratori di Comuni e Regioni, che dai media "politically correct" ci vengono regolarmente nascosti. Con quale faccia tosta questi signori ci fanno pagare l'Ici sulla prima casa, e nessuno, dalla così zelante Consulta fino a difensori dei consumatori, come per esempio il Codacons, ha fatto niente per far dichiarare "anticostituzionale" questa tassa sinistra. L'avesse inventata al posto di Giuliano Amato il Premier Berlusconi, i sindacati ed i no global avrebbero già bloccato l'Italia.

Pietro Robinson
Roma

da Libero 17.8.'04

ENTI LOCALI Tagli, tasse e spese pazze

Piangono e piangono, ma di soldi da gettare ne hanno pur molti. Nella mia città, il sindaco (votato e fatto votare dal clero) ha perfino finanziato una discoteca. Ma quando il governo gli dice che anche loro devono tirare la cinghia, allora i Comuni dicono che dovranno diminuire il livello dei servizi sociali e aumentare l'Ici.

Paolo Anselmi
Piacenza

da Libero 7.8.'04

Libero da giorni riporta in prima pagina gli sperperi di denaro pubblico ad opera di amministratori locali. Intanto a Pisa, dal primo gennaio 2004, l'Ici sulla prima casa, è passata dal 4,5 per mille al 6 per mille con un aumento in un colpo solo del 33,33%. La scusa per questa mazzata è che è "tutta colpa del governo che ha tagliato le rimesse da parte dello Stato" per cui non ci sono fondi. Ma con il debito pubblico ereditato come è possibile mantenere questi sprechi?

Pietro Brunori

Da quando "Libero" denuncia sprechi di varie Regioni e città, mia moglie ed io ci rodiamo il fegato. Ci sarà qualche politico o magistrato che vorrà fare qualcosa? E poi dicono che coloro che votano diminuiscono sempre di più!

Tiziano Perdieri - Bologna

da Libero 14.8.'04

TAGLI AGLI ENTI LOCALI Visto l'uso, ben vengano

Regioni e Comuni protestano per i tagli agli enti locali, utili se servissero ad eliminare gli sprechi elencati da Libero il 3 luglio. Consulenze inutili che assomigliano a rendite parassitarie. In particolare per la regione Campania, queste superpagate consulenze non pare siano servite a qualcosa visto i problemi che non hanno saputo risolvere (immondizie, ecc.). Tanto, paga Pantalone!

Silvana Rossetti
e.mail

da Libero 6.8.'04

VIVA IL PARTITO DELLE TASSE Purché paghino gli altri

Mi iscrivo anch'io al Pdt (Partito in difese delle tasse) purché a pagarle siano gli altri

Sergio Sai
Ciniseo Balsamo (Milan)

da Libero 20.7.'04

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

NUOVI CONTROLLI PER IL GAS

L'Autorità per l'energia elettrica e il gas ha emanato - con Deliberazione 18.3.04, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale - un regolamento che dispone nuove procedure e modalità per gli accertamenti sulla sicurezza degli impianti domestici di gas (tubazioni, canne fumarie, fori di aerazione) che alimentano caldaie per il riscaldamento, scaldabagni, piani cottura e altre apparecchiature di utilizzo.

Il regolamento riguarda gli impianti funzionanti con tutti i gas distribuiti a mezzo di reti (in prevalenza metano e gas di petrolio liquefatto, gpl). La prima fase di attuazione del regolamento porterà, nell'arco dei prossimi 5 anni, all'acquisizione e all'analisi - da parte delle società di distribuzione del gas - della documentazione redatta dagli installatori in base alle leggi vigenti, valorizzando - afferma l'Autorità - le informazioni già disponibili ed evitando la produzione di ulteriore documentazione. In alcuni casi (circa il 5 per mille del totale) all'analisi della documentazione seguiranno verifiche degli impianti da parte dei Comuni, senza però introdurre - sempre secondo l'Autorità - duplicazioni rispetto alle verifiche oggi già previste. I costi degli accertamenti su impianti modificati e in servizio e delle verifiche effettuate dai Comuni - rileva l'Autorità - verranno remunerati nella tariffa di distribuzione del gas a partire dal 2006 con un costo massimo di poco più di 2 euro all'anno per cliente. La nuova disciplina entrerà in vigore gradualmente: il regolamento prevede dall'1.10.04 accertamenti per i nuovi allacci, dall'1.10.05 accertamenti per impianti di utenza riattivati e modificati, dall'1.10.06 accertamenti sugli impianti in servizio. Confedilizia ha già messo in agenda il problema e non mancherà di dare per tempo le istruzioni del caso, verificando la legittimità della Deliberazione.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 24.7.'04 (rubrica del Presidente confederale)

Per gli immobili storici più facili gli sconti fiscali

Il nuovo Codice dei beni culturali prescrive che «i privati proprietari, possessori o detentori di beni appartenenti al patrimonio culturale sono tenuti a garantirne la conservazione» (articolo 1, comma 5, del decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004).

Il provvedimento definisce poi - all'articolo 29 - l'attività di conservazione: «La conservazione del patrimonio culturale è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro» (categorie di interventi, queste ultime, che vengono, nel prosieguo della stessa norma, analiticamente definite).

La (nuova) normativa è rivoluzionaria e merita per questo di essere ben evidenziata. Messa in collegamento, invero, con quella tributa-

volmente le agevolazioni fiscali per i palazzi storici (e i beni vincolati in genere, archivi compresi).

L'articolo 15, lettera g), del Tuir, Dpr 22 dicembre 1986, n. 917 (come rinumerato dall'articolo 1 del Dlg 12 dicembre 2003, n. 344, in vigore dal 1° gennaio 2004), stabilisce infatti che godono della prevista

per legge, deve risultare da apposita certificazione rilasciata dalla competente Soprintendenza».

Ma ora - come visto - tutti questi interventi sono proprio obbligatori per legge e sono, quindi, direttamente ammessi alla detrazione di cui alla normativa tributaria.

L'interpretazione autentica degli interventi che godono delle agevolazioni fiscali operata dal nuovo Codice dei beni culturali

L'effetto del nuovo Codice per i beni culturali

agevolazione fiscale (detrazione dalle imposte lorde del 19 per cento dell'oner) «le spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate», aggiungendo che «la necessità delle spese, quando non sono obbligatorie

con la normativa anzidetta, opera anche a proposito delle «erogazioni liberali in denaro a favore dello Stato, delle Regioni, degli enti locali territoriali, di enti o istituzioni pubbliche» eccetera (articolo 15, lettera h).

CORRADO SFORZA FOGLIANI
Presidente Confedilizia

Se i parlamentari venissero sorteggiati, non avrebbero nessun incentivo a rendersi popolari, ad acquisire il consenso necessario per la loro rielezione, dal momento che non ci sarebbero più elezioni. Cercherebbero, quindi, di far bene nell'interesse di tutti, per essere ricordati con gratitudine da tutti, anziché darsi a coltivare gli interessi delle lobby utili per il finanziamento elettorale, o dei gruppi particolari di interesse, buoni per ottenere voti.

Antonio Martino

Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

NOVITÀ

Prefetti con distintivo

Con Decreto 15.7.'04 del ministro dell'Interno è stato istituito il "distintivo di appartenenza al Corpo prefettizio" (scudetto circolare iscritto in una corona circolare del diametro esterno di 11 mm., con al centro l'Italia turrata).

Il distintivo potrà essere portato nell'esercizio delle proprie funzioni dai prefetti, vice-prefetti e viceprefetti aggiunti, nonché dai consiglieri, superato il periodo di prova. Dovrà essere obbligatoriamente portato - dalle stesse categorie di personale - il 2 giugno, il 25 aprile, il 1° maggio, il 4 novembre e il 7 dicembre (festa di Sant'Ambrogio, patrono dei prefetti).

Il distintivo potrà essere portato anche dai dirigenti prefettizi a riposo in occasione di cerimonie pubbliche "o quando sia richiesto dalle circostanze".

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti dei Tribunali

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Aste giudiziarie

SU INTERNET
www.confedilizia.it

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

TRE CONTRATTI PER LE VACANZE

La Confedilizia ha pensato alle vacanze degli italiani. In occasione del periodo estivo, l'Organizzazione della proprietà immobiliare ha così diffuso tre modelli di contratti per le locazioni con finalità di vacanza: uno per la locazione di case per singoli week-end o, comunque, per pochi giorni; uno per la locazione di case per le vacanze di durata da 10/15 giorni ad un mese massimo; uno per la locazione sempre di vacanza di durata superiore ad un mese. Tutti e tre i contratti possono essere utilizzati esclusivamente per le locazioni in caso di ferie o di vacanze e quindi nelle quali l'unità immobiliare sia utilizzata dall'inquilino solo quale abitazione secondaria.

I contratti si distinguono per le loro caratteristiche di sicurezza e garanzia tanto per i proprietari che per gli inquilini, oltre che di semplicità e praticità di utilizzo. In particolare, l'uso dei modelli Confedilizia assicura che le locazioni siano regolate esclusivamente dal Codice civile, senza pertanto ricadere né fra le locazioni «ordinarie» né nella fattispecie dell'affittacamere.

I modelli contrattuali delle tre tipologie di locazione possono essere richiesti alle oltre 210 sedi territoriali della Confedilizia, dislocate in tutti i capoluoghi di provincia ed anche nei maggiori centri. Presso le sedi Confedilizia - ma è anche scaricabile dal sito Internet dell'Organizzazione (www.confedilizia.it) - è inoltre disponibile il «cartoncino del tempo», che i proprietari di casa che concedono in locazione un immobile con uno dei contratti ad uso ferie o vacanze possono consegnare - dopo averlo compilato con le informazioni sulle previsioni meteorologiche della zona, anch'esse tratte dal sito Internet della Confedilizia e giornalmente aggiornate - al proprio ospite, così fornendogli un utile servizio aggiuntivo (come si usa fare nei migliori alberghi) e permettendogli di organizzare al meglio la propria permanenza.

Dal sito Internet della Confedilizia è infine scaricabile il «Decalogo per una villeggiatura senza liti», con le regole essenziali da tenere presenti per una locazione sicura.

*presidente di Confedilizia

da il Giornale 3.7.'04 (rubrica del Presidente confederale)

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

CARTELLE MOTIVATE PER I CONSORZI DI BONIFICA

Le cartelle esattoriali dei Consorzi di bonifica non possono essere prive di motivazione. E se lo sono, devono essere dichiarate prive di effetti. Lo ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Piacenza (sent. 19.5.04, Pres. Relatore Venturati), con una decisione che è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

La decisione è importante perché è di carattere generale e va quindi al di là del caso singolo (nel quale si tratta abitualmente di accertare se l'immobile - rustico o urbano - assoggettato a contributo di bonifica, ritragga effettivamente da un'opera consortile un beneficio diretto, che si risolva in un aumento di valore dell'immobile stesso). La Commissione, difatti, ha stabilito che le cartelle esattoriali - da qualsiasi Consorzio siano emesse - devono in ogni caso indicare quali opere o

quali attività di bonifica siano state eseguite dal Consorzio nella zona in cui è situato l'immobile interessato ed in quali epoche. Ancora, i giudici tributari hanno detto che le cartelle devono recare l'indicazione del bene immobile assoggettato alla pretesa contributiva e, soprattutto, evidenziare - almeno per approssimazione - quale beneficio sia derivato al proprietario dall'attività consortile nonché «il criterio di calcolo del contributo».

Ultimo corollario della decisione. «L'originaria carenza di motivazione dell'atto amministrativo - ha detto la Commissione - non può essere eliminata con documentazione e considerazioni svolte dopo la confezione dell'atto». Ciò, a nulla vale che il Consorzio provi l'eventuale beneficio, e fornisca gli altri elementi richiesti, solo in sede contenziosa.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 10.7.'04 (rubrica del Presidente confederale)

Il dott. Tesan su il Giornale

Il quotidiano *il Giornale* di Milano ha dedicato il 5 agosto pressoché un'intera pagina ad un'intervista di Marcello Zacché al dott. Virgilio Tesan, amministratore delegato di Generali Properties e, com'è noto, Vicepresidente confederale.

Nell'articolo si illustrano compiutamente le prospettive dell'importante società immobiliare, che ha anche allo studio - fra l'altro - la costituzione di un fondo immobiliare.

Tecnoborsa, nuovo Quaderno Economia Immobiliare



È stato presentato a Roma il nuovo Quaderno di Economia Immobiliare di Tecnoborsa (l'importante ente istituzionale della cui compagine societaria fa parte anche Confedilizia). La pubblicazione, dal titolo "Economia e finanza immobiliare per lo sviluppo del mercato", è interamente dedicata alla finanza immobiliare ed in particolare a quel comparto che spazia dai prestiti bancari al *loan to value ratio* (LTU) - il rapporto tra l'ammontare del finanziamento erogato ed il valore del bene ipotecato - sino a richiamare i criteri generali di valutazione degli immobili posti a garanzia.

All'interno del Quaderno (distribuito ai partecipanti al Convegno di Piacenza del Coordinamento legali della Confedilizia) è un approfondimento - attraverso un'indagine nazionale sulle famiglie italiane, svolta dal centro studi di Tecnoborsa - su due specifici segmenti di mercato: il primo concernente gli immobili sui quali pende una procedura esecutiva che, in conseguenza della complessità delle procedure delle aste immobiliari, registrano, di fatto, la staticità di una considerevole ricchezza del Paese; il secondo riguardante le motivazioni e le finalità di destinazione dell'abitazione.

CONDOMINIO

Notifiche all'amministratore

Il domicilio del condominio, che non ha una propria sede in senso tecnico, non può che coincidere con quello dell'amministratore che lo rappresenta e al quale, perciò, vanno notificati tutti gli atti rivolti al condominio. Perciò la notifica potrà avvenire in ogni luogo con consegna "a mani proprie" dell'amministratore ovvero potrà avvenire nello stabile condominiale ma soltanto nel caso in cui in esso esistano locali appositamente destinati, o di fatto utilizzati, per l'organizzazione e lo svolgimento dell'attività condominiale e nei quali potrà essere individuato il domicilio, inteso, ai sensi dell'articolo 139 del Cpc, come "ufficio" dell'amministratore.

*Cass., sent. 7 luglio 2004 n. 12460
Pres. Corona; Rel. Colarusso; Pm (conf.) Pivetti.*

Ingiunzione contro moroso

Il ricorso da parte dell'amministratore del condominio al procedimento monitorio ai sensi dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Cc, nei confronti del condomino moroso in base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea postula (avuto riguardo alla natura eccezionale della norma e al fatto che il decreto ingiuntivo presuppone l'esistenza di una prova scritta del credito) la ricorrenza dell'approvazione del bilancio (preventivo o consuntivo) da parte dell'assemblea.

*Cass., sent. 8 giugno 2004 n. 10826
Pres. Vella; Rel. Mensitieri; Pm (conf.) Uccella.*

Entro il 30 ottobre la rideterminazione dei canoni demaniali marittimi

Con decreto ministeriale, da emanarsi entro il 31.10.'04, saranno rideterminati - con effetto dall'1.1.'04 - i canoni demaniali marittimi.

Lo ha stabilito - in sede di conversione nella legge 30.7.'04, n. 191 - il decreto-legge 12.7.'04, n. 168.

Dpef, previste agevolazioni per le giovani coppie

Il Documento di programmazione economica e finanziaria per gli anni 2005-2008 approvato dal Consiglio dei ministri - che nulla prevede in materia di Ici - anticipa che la riforma fiscale del Governo introdurrà misure a sostegno delle giovani coppie, in particolare per l'acquisto della prima casa.

Come ogni anno, le previsioni contenute nel Dpef devono - per essere operative - essere confermate da successivi provvedimenti legislativi.

È contraddittorio da un lato credere nella democrazia, cioè nella capacità dei singoli di effettuare scelte informate e consapevoli nella loro veste di elettori, e dall'altro ritenere necessario regolamentare minutamente la loro vita, reputandoli evidentemente del tutto incapaci di decidere quando si tratta della loro salute.

Antonio Martino

CAPITA DI TUTTO

Cortile privato deposito di un'auto sequestrata

A Torino un amministratore condominiale segnala un caso che attesta la scarsa - per non dire nulla - considerazione in cui è tenuta la proprietà privata. Prima di Natale dello scorso anno, i vigili urbani disposero il sequestro di un'autovettura, il cui proprietario indicava, come luogo adatto al fermo, il cortile di un condominio, in cui riusciva a depositare l'automobile. Da allora l'amministratore tenta invano di persuadere il proprietario ad allontanare l'auto e le forze dell'ordine a intervenire. Niente da fare. Entrato, non si sa come, nel cortile, l'automobilista vi ha depositato la vettura sotto sequestro, senza che si riesca a rimuoverla. Con gl'inconvenienti, i disagi e i danni che si possono immaginare, ma che ovviamente nessuna autorità riesce a rimuovere.

Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

à cura di Dario Lupi

	Paga base in vigore dall'1/1/2004		Contingenza	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
PORTIERI LETT. A1	364,51		469,16	
PORTIERI LETT. A2	364,51		469,16	
PORTIERI LETT. A3	405,39		508,58	
PORTIERI LETT. A4	405,39		508,58	
PORTIERI LETT. A5	364,51		469,16	
PORTIERI LETT. A6	386,49		488,87	
PORTIERI LETT. A7	386,49		488,87	
PORTIERI LETT. A8	408,46		508,58	
PORTIERI LETT. A9	408,46		508,58	
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1		3,37		2,52
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2		3,09		2,51
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3		3,09		2,51
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4		2,72		2,49
LAVASCALE LETT. B5		2,44		2,47
LAVORATORI LETT. D1	457,50		512,50	

Ovviamente, agli importi della paga base e della contingenza sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari

	Stipendio mensile unico in vigore dall'1/1/2004		Contingenza	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	960,77		539,70	
IMPIEGATI LETT. C2	842,03		534,53	
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	674,05		531,95	
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	495,45		520,59	
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	417,23		454,48	

Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2004

Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

LUGLIO	4	11	18	25	
AGOSTO	1	8	15	22	29
SETTEMBRE	5	12	19	26	
OTTOBRE	3	10	17	24	31
NOVEMBRE	7	14	21	28	
DICEMBRE	5	12	19	25	

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire, nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

LUGLIO	—	—	—
AGOSTO	15	—	—
SETTEMBRE	—	—	—
OTTOBRE	—	—	—
NOVEMBRE	1	—	—
DICEMBRE	8	25	26

Versamenti contributivi dall'1/2/2001

Portieri - 37,63% (compreso 1,90% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350 e al netto dell'esonero CUAF dello 0,80%) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,54 %
CASPO	0,30 %
Totale	8,84 %

Operai - 39,47% (compreso 0,60% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300 e al netto dell'esonero CUAF dello 0,80%) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,89 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,19 %

Impiegati - 38,33% (compreso 1,90% per contributo CASPO e al netto dell'esonero CUAF dello 0,80%) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,89 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,19 %

Minimali giornalieri dall'1/1/2004

PORTIERI	39,16
LAVASCALE	39,16
Minimale orario	
LAVASCALE	5,87

Sconti ai soci Confedilizia per la certificazione di qualità

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

La certificazione si sviluppa su 3 livelli di analisi.

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

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

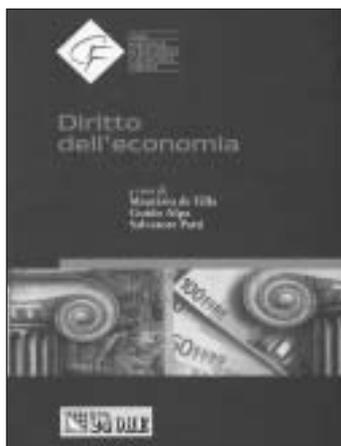
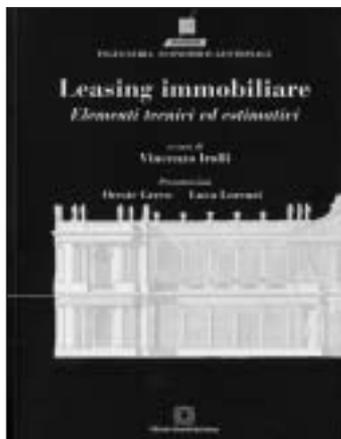
Il terzo livello (BUILD-PLAN) verifica il piano di gestione economico-finanziaria dell'edificio.

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

Dal sito Internet confederale (www.confedilizia.it) sono scaricabili, oltre alla modulistica necessaria per richiedere il servizio, i testi delle Linee guida per la certificazione di qualità degli immobili e del Regolamento per la certificazione di qualità degli immobili, uno schema riassuntivo del procedimento di certificazione nonché un esempio dei costi dell'operazione, *sui quali ai soci della Confedilizia è riservato uno sconto del 10% rispetto alle tariffe ordinarie*.

Informazioni sulla certificazione di qualità anche presso le Associazioni territoriali.

NOVITÀ IN LIBRERIA



RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

**“Ma io, quando potrò riavere la mia casa?”
Incessante protesta contro l'Ici (che crea il caro affitti)
Il rischio di affittare agli studenti
Un'inquilina che si aumenta il canone**

Sul *Mattino* del 29/6, questa lettera di Vito Ostuni (Napoli): “Ho letto che l'Anci vuole un'altra indiscriminata proroga degli sfratti, rifiutando la proposta del governo. Ancora? Ho solo questa casa e ci devo andare a vivere con la famiglia. Quanto altro tempo devo aspettare?”.

“Giuseppe” così scrive a *Metro* (7/7): “Il diritto alla casa è sacrosanto per le persone che sono realmente in difficoltà (malattie o handicap), non per i furbi fannulloni; inoltre non è giusto scaricare sui singoli cittadini questo problema sociale. Per rilanciare il mercato e abbassare gli affitti, ci vorrebbe la certezza, scaduto il contratto, di riavere la casa”.

Per e-mail, Ezio Giovani così scrive a *Libero* (8/7): “Mi sono sempre chiesto come mai uno debba buttare il sangue per farsi una casa, per poi pagarne «l'affitto» per il resto della sua vita attraverso l'Ici”.

Della tariffa bioraria Enel scrive Giovanni Fortunato a *La Repubblica* (9/7): “A proposito della tariffa bioraria lanciata dall'Enel con l'intento di attuare una politica di risparmio per venire incontro a coloro che spostano il consumo di energia – lavatrici, lavastoviglie, scaldabagni – nelle ore notturne. Peccato che non sia rivolta a tutti gli utenti – l'80 per cento degli utenti Enel ha un contratto di 3 Kw – ma solo a quelli che consumano almeno 4300 Kw in un anno, una percentuale di utenti minima”.

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

LE LETTERE DEL MESE

**Blocco sfratti
dopo 20 giorni
tutto tace**

A leggere i comunicati dell'Anci, doveva scoppiare l'irriducibile, con la fine del blocco sfratti.

Non parliamo di quel che hanno detto e scritto i sindacati inquilini.

Dopo più di venti giorni dalla fine del blocco, è invece capitato un bel niente. Ha ragione il presidente della Confedilizia che ha detto che il blocco non lo vogliono gli inquilini, ma quelli che sul blocco ci marciano (con speculazioni antigoverno e per avere sempre più finanziamenti).

Paolo Zangrandi Imperia

da *il Giornale* 2.8.'04

**Ici, tassare il reddito
non il bene in sé**

Pierino Olocco
Cuneo

UNA domandina semplice: quando sarà soppressa l'Ici? È mai possibile che tutte le imposte, tasse, balzelli che paghiamo siano rapportati o al reddito o ai consumi, mentre l'Ici colpisce il patrimonio in quanto tale? Se proprio i proprietari di case debbono pagare le tasse solo perché proprietari di case, che almeno vengano colpiti per il reddito percepito, non per il bene in sé.

da *la Repubblica* 14.7.'04

Da Vicenza, “Maria” così scrive a *la Padania* (10/7): “Do la mia piena solidarietà a coloro che protestano per l'ICI. È una tassa incostituzionale e tutti dovremmo rifiutarci di pagarla anche perché serve ai Comuni solo per assistere zingari ed extracomunitari. Perché nessuna associazione di consumatori non ha intrapreso ancora un'azione legale per la sua abolizione? Perché Tremonti e Berlusconi non hanno mantenuto la promessa di ridurre gli oltre 200 balzelli ideati dalle sinistre a solo otto tasse sostanziali? E poi si lamentano se perdono voti... Padania libera”.

L'Ici, una tassa ingiusta che grava sugli affitti. Questo il titolo di *la Padania* del 13/7 a questa lettera di Leonardo Fioravanti: “L'Ici alla fine, va a gravare sui costi già elevati degli affitti e quindi sulle tasche dei meno abbienti e dei lavoratori. La casa ritorna ad essere un bene di lusso e questo alla faccia della giustizia sociale, del diritto primario delle famiglie, delle enunciazioni della sinistra e, per noi, anche della Costituzione italiana”.

Ancora sull'Ici questa lettera del prof. Beppe Manetti di Milano al *Messaggero* (14/7): “Molta gente si lamenta per i canoni d'affitto troppo alti. Se si vogliono favorire canoni più bassi, si dovrebbero diminuire i vincoli e il peso fiscale, a partire dall'Ici. Invece i comuni vogliono mettere mano alle rendite catastali per tassare ancor di più la piccola proprietà e gli affitti continueranno a salire”.

È firmata “Un lettore” questa lettera a *Metro* (14/7): “Ho affittato un appartamento perfetto a una studentessa con regolare contratto. Se n'è andata anzitempo senza darmi il dovuto e non ho potuto rivalermi perché è nullatenente”.

Pure sull'Ici questa lettera di Massimo Vinti di Milano a *Libero* (25/7): “L'Ici è un tributo odioso: impone conteggi complicati e obbliga il contribuente a fare la coda negli uffici postali per pagare il relativo bollettino. Da due anni il Governo ha autorizzato, previo consenso di ogni singolo Comune, il pagamento tramite banca. Bene. A tutt'oggi solo 200 dei 7.500 Comuni hanno dato il loro benestare; mi piacerebbe sapere perché gli altri 7.300 Comuni tra cui quello di Milano, non concedono questa opportunità”.

Sempre contro l'Ici questa lettera di Ernesta Aloisi di Roma a *Il Tempo* (3/8): “Non riesco a capire come mai nessun politico abbia pensato di proporre l'abolizione di una tassa che io considero ingiusta: l'Ici. Infatti io ritengo che questa tassa sia unica nel nostro ordinamento fiscale, poiché riguarda una parte sola del patrimonio, e cioè quello immobiliare. L'ICI è un'imposta che non si riferisce a nessun reddito, e ha pertanto carattere espropriativo, discriminando, in tal modo, chi investe nella propria casa da chi, invece, investe in altri beni”.

Continuano le lettere contro l'Ici. Pierino Olocco di Cuneo così scrive a *Il Messaggero* (18/8): “Quando sarà soppressa l'Ici? È mai possibile che tutte le imposte, le tasse, i balzelli che paghiamo siano rapportati o al reddito o ai consumi, mentre l'Ici colpisce il patrimonio in quanto tale? Se proprio vogliono far pagare le tasse ai proprietari di casa solo perché pro-

CONFEDILIZIA SERVIZI

prietari, che almeno vengano colpiti per il reddito percepito e non per il bene in sé”.

Firmata “Segue la firma” questa lettera su *La Stampa* del 19/8: “Ti scrivo da vecchia e assidua lettrice di questa rubrica che, così bene, sottolinea gli umori del nostro tempo. Le tracce di vita, i problemi, portati a conoscenza spesso evidenziano certi malesseri e incapacità di tolleranza e comunicazione. Per questo vorrei segnalare un episodio che mi ha ispirato allegria e ottimismo verso la specie umana che spesso «umana» non è più. L'inquilina di un piccolo appartamento che abita ormai da 40 anni, mi telefona e subito la mia prima, spontanea reazione interiore è: «Che noia, di nuovo qualcosa che non va!» Puoi immaginare, caro Specchio, lo stupore quando mi viene comunicato che la stessa desidera, con il prossimo mese, *autoaugmentarsi* l'affitto. Ho promesso che questo atto di onestà (in effetti l'affitto era veramente esiguo) sarebbe stato pubblicizzato, e mantengo la promessa, non so se anche a Specchio questo sembra un caso più unico che raro!”.

Il dott. Gianni Liguori di Gerenze (Milano) così scrive a *La Stampa* (22/8): “Il governo ha impugnato la legge regionale dell'Abruzzo che limita la possibilità di fare gli amministratori condominiali a quelli che fanno questo e basta. Bene, benissimo perché ricorrendo a loro (e non, come si fa nel nostro condominio, a un pensionato ben esperto) si spenderebbe almeno il doppio, un'altra tassa. Però, un mio amico dell'Anaci (amministratori professionali, così si pretendono, almeno) m'ha detto che alla sua associazione gli hanno assicurato che il Senato approverà un Registro amministratori (che pure lui aumenterà i prezzi). E allora, c'è coerenza nel centrodestra?”.

Sulle colpe degli inquilini per gli sfratti scrive Chiara Ferraris, di Torino, a *il Giornale* (26/8): “Si fa un gran parlare di sfratti. Tutti si dolgono per l'inquilino. Ci si dimentica di un fatto molto semplice. Quando si arriva a uno sfratto esecutivo è solo perché l'inquilino non ha rispettato il contratto. Infatti o il contratto è scaduto e l'inquilino pur conoscendo da anni, a volte da molti anni, la data di scadenza, non l'ha rispettata; o il contratto prevedeva il pagamento di un canone che l'inquilino ha smesso di pagare. In entrambi i casi, unico responsabile dello sfratto è l'inquilino, inadempiente per i tempi o moroso per i canoni. Il proprietario deve spendere tempo (anni e anni) e denaro (molto) per rientrare in possesso di un bene che è suo. Se gli inquilini rispettassero i contratti, non vi sarebbe neppure uno sfratto”.

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

LE LETTERE DEL MESE

Affitti da rivedere

Un suggerimento al Governo Berlusconi per una riforma liberale: riveda le norme sugli affitti commerciali e a usi non abitativi. Siamo ancora fermi a epoche preistoriche: il 1978. La legge si chiama dell'equo canone (!). In questa parte è ancora in vigore.

ALEX OBEROSLER Bolzano

da 24 ore 8.8:04

Un registro da abolire

Una volta tanto il Parlamento ne ha studiata una buona. Nella riforma del condominio, approvata in commissione al Senato, non c'è traccia del 'registro degli amministratori condominiali', uno dei tanti avanzati corporativi che vorrebbero prolungare l'eredità sia del Medioevo sia del fascismo. Bene, dunque. Mi domando, però, come mai alcune associazioni condominiali sostengono che questo registro va ripristinato.

Elio Amati
Mantova

da *il Resto del Carlino* 7.8:04

La Confedilizia, come noto, sostiene la necessità di valorizzare veramente gli amministratori condominiali attraverso l'attribuzione ai condomini della personalità giuridica (che, di per sé, qualificerebbe la professione impedendo l'esercizio ai non qualificati)



Sopra, il terzo volume della *Rassegna di giurisprudenza locatizia e condominiale* edito da *Confedilizia edizioni*. Sotto, il volume dell'Agenzia delle entrate con informazioni pratiche su tutte le imposte e tasse in vigore nel 2004. Entrambe le pubblicazioni sono state inviate a tutte le Associazioni territoriali e, il primo, anche alle Delegazioni

Confedilizia, impugnativa estimi



Interessante volume sulla politica abitativa. È più volte citata la Confedilizia, anche con riguardo alla nostra denuncia che non esiste nel nostro ordinamento una norma che consenta di impugnare gli estimi quanto alla loro congruità, oltre che per vizi di legittimità

L'ultimo decennio è stato di gran lunga il peggiore nell'ultimo mezzo secolo di storia della Repubblica: dal 1951 al 1960, il reddito reale è aumentato del 66,5%; dal 1961 al 1970, del 53%; dal 1971 al 1980, del 45,75%; dal 1981 al 1990, del 29,7%; dal 1991 al 2000, soltanto del 12,5%. Siamo diventati un paese in via di sottosviluppo.

Antonio Martino

Enti locali, soldi sprecati, corporazioni

“Alcuni tagli debbono essere fatti. Noi abbiamo ancora uno Stato assai pesante e probabilmente che non spende neanche bene. So bene che i sindaci, in modo particolare, si lamentano della mancata distribuzione, allocazione delle risorse. I sindaci sono corresponsabili della politica nazionale: anche ad essi compete di valutare fino a che punto si può spingere un bilancio. C'è stato un periodo in cui i sindaci facevano una politica che incontrava anche consensi, non dico di no: era una politica con rimborsi a piè di lista. Sembrava che il trasferimento delle risorse non avesse mai un limite. Il risultato lo abbiamo visto. Credo che anche i sindaci, anche i presidenti delle Regioni, devono essere consapevoli delle necessità della politica nazionale”.

“Ogni volta che vengo a casa, tra quelli inviati dal presidente della Provincia, dal sindaco del Comune capoluogo, dai sindaci dei Comuni vicini, sono un pacco così alto d'inviti. Mostre, fiere, come si dice?, *vernissages*, inaugurazioni, vernici. Sempre sottoscritti: il presidente della Provincia, il sindaco, il chi, e l'assessore accanto, perché così si capisce che i governi sono di coalizione. Io mi chiedo: ma tutti questi bellissimi cartoncini, che sono poi d'invito a tutte queste belle manifestazioni, come questa (guardate quanta bella gente c'è questa sera) costano ai cittadini, incidono sui bilanci, sì o no? Perché se costano, e se per pagare queste cose bisogna aumentare le tasse, io preferirei chiedere prima il permesso ai cittadini, perché questo non è mica un servizio pubblico essenziale. O no? Magari, forse, si prende un po' meno consenso. Certo, si fanno tante mostre, con tante inaugurazioni, sempre con la fascia tricolore, la televisione, i sindaci, tutti, eh, tutti: il problema è generale. Se non costano, allora fanno bene a farle. Se invece costano, e c'è da stabilire quali sono le priorità dei tagli, forse si può cominciare anche da qui”.

“Ce ne sono parecchie, ce ne sono troppe, si difendono con eccessivo senso della chiusura, le corporazioni. In molti casi l'Italia è ancora un Paese in cui per esercitare professioni che potrebbero essere professioni più libere si richiedono delle condizioni, dei requisiti, dei rispetti, dei vincoli, che non si richiedono altrove. Questo è un modo certamente per tutelare l'interesse della corporazione. Il processo di liberalizzazione dovrebbe essere portato innanzi: parecchie di queste corporazioni potrebbero essere fortemente ridotte”.

Marcello Pera, presidente del Senato
Intervento alla Versiliana, Pietrasanta di Lucca, 18 luglio 2004

BELL'ITALIA

Presta la casa due settimane, dopo quattro anni è ancora fuori

A proposito di sfratti, esemplare si presenta la vicenda occorsa a un sessantenne di Sarno (Salerno). Nell'aprile del 2000, offrì ospitalità per una quindicina di giorni a una signora di Sarno e alle sue figlie. Un gesto di bontà, un comodato di un paio di settimane di un appartamento ammobiliato. Ma l'interessato non è più riuscito a rientrarne in possesso. È dovuto ricorrere alla magistratura. Nel dicembre 2002 il Tribunale aveva fatto trovare un accordo fra le parti, per consentire al proprietario il ritorno in possesso del bene nel giro di cinque mesi. Tutto inutile. Lo sfratto esecutivo, previsto per lo scorso 27 luglio, non ha avuto luogo. Altre lungaggini burocratiche, cui lo sventurato proprietario ha reagito incatenandosi per protesta di fronte al Municipio.

Comuni e auto blu

Il deputato Lucchese (UDC) ha rivolto una interrogazione al Presidente del Consiglio dei ministri, ed ai Ministri dell'interno nonché dell'economia e delle finanze, per sapere quali iniziative normative intenda adottare il Governo per porre fine al fenomeno dello "sperpero di pubblico denaro che si realizza nei grandi Comuni dove centinaia di auto di servizio vengono usate addirittura anche dai capigruppo consiliari oltre che da numerosi assessori, sindaco, capo di gabinetto, segretario particolare, capo segreteria, capo ufficio stampa, direttori, eccetera". Il deputato interrogante prosegue ancora dicendo che "anche nei consigli di quartiere, che non hanno alcun potere, si registrano auto di servizio con autista".

Occupazione non significa percepire un reddito, significa produrre un reddito. Perché l'occupazione possa essere stabile deve essere produttiva. Se, col pretesto di creare occupazione, destiniamo risorse a scopi improduttivi, impoveriamo il Paese, sciupando risorse scarse che potrebbero essere utilizzate proficuamente in altro modo.

Antonio Martino

GIURISPRUDENZA CASA

Regolamento di condominio e proprietà esclusive

"Tenuto conto che sono legittime le restrizioni alle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale, purchè formulate in modo espresso o comunque non equivoco – sì da non lasciare alcun margine d'incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni – le norme regolamentari possono imporre limitazioni al godimento degli immobili di proprietà esclusiva secondo criteri anche più rigorosi di quelli stabiliti, in tema di immissioni lecite, dall'art. 844 c.c.. Ne consegue che in tal caso la liceità o meno dell'immissione deve essere determinata non sulla base della norma civilistica generale ma alla stregua del criterio di valutazione fissato dal regolamento". Lo ha deciso la Cassazione con una sentenza (n. 23/04, inedita) con la quale ha ritenuto corretta la decisione dei giudici di appello, secondo cui la destinazione di un appartamento a studio medico dentistico non violava la norma del regolamento condominiale di natura contrattuale che vietava l'esercizio negli immobili di proprietà esclusiva di attività rumorose maleodoranti ed antiigieniche, atteso che l'attività espletata non presentava in concreto tali caratteri.

Conduttore e fatto del terzo

"In tema di responsabilità del conduttore per perdita o deterioramento della cosa locata verificatisi per fatto del terzo, nel tempo in cui questi è stato ammesso dal conduttore nel godimento della cosa, l'art. 1588, secondo comma, cod. civ. pone a carico del conduttore la responsabilità, in quanto trattasi di fatti che si ricollegano a sue scelte nelle modalità d'uso della cosa locata, svolgendosi normalmente la condotta del terzo entro la sfera di vigilanza riservata al conduttore, senza che al terzo venga attribuito un autonomo potere di disponibilità sull'immobile". Fissato questo principio, la Cassazione (sent. n. 19185/03, inedita) ha stabilito che ne discende, fra l'altro, che "il danneggiato, al fine di invocare il concorso, con la responsabilità del conduttore, della responsabilità ex art. 2051 cod.civ. del terzo ammesso nella disponibilità o nel godimento della cosa, deve dimostrare che quest'ultimo si trovi in una situazione di autonoma detenzione qualificata, tale da rendere anche lui titolare di un potere di vigilanza sul bene locato".

Amministratore condominiale e documentazione contabile

Ancora in tema di documentazione contabile e di obblighi degli amministratori condominiali. "In tema di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea condominiale – ha detto la Cassazione in una sua sentenza (n. 1544/04, inedita) – benchè l'amministratore del condominio non abbia l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, egli è tuttavia tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare detta facoltà". Nella specie, la Suprema Corte, in applicazione del succitato principio, ha confermato la sentenza di merito, secondo la quale la mancata indicazione nell'avviso di convocazione dell'assemblea del luogo e delle ore in cui sarebbe stato possibile l'esame della documentazione contabile era insufficiente a far ritenere dimostrato da parte dei condomini l'impossibilità di prenderne visione.

Contabilità condominiale, criteri di redazione

In una sua importante sentenza (n. 1544/04, inedita) la Cassazione ha fissato un preciso principio relativamente ai criteri di redazione della contabilità condominiale. "In tema – hanno detto i supremi giudici – di modalità di redazione del rendiconto da parte dell'amministrazione del condominio, deve escludersi che la mancata, analitica indicazione dei nominativi dei condòmini morosi nel pagamento delle quote condominiali e degli importi da ciascuno di essi dovuti incida sulla validità della delibera di approvazione del medesimo, non comportando siffatta omissione neppure una irregolarità formale di detta delibera, sempre che le poste attive e passive risultino correttamente iscritte nel loro importo".

Riscaldamento centrale, distacco e pentimento

Un condomino può distaccarsi dal riscaldamento centrale, ma poi pentirsi. Per riallacciarsi, allora, deve chiedere il permesso – per così dire – agli altri condomini. Ecco il principio fissato dalla Cassazione (sent. n. 1558/04, inedita) in una fattispecie del genere: "In materia di condominio negli edifici, incombe al condòmino che abbia ottenuto il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato l'onere di chiedere al condominio di poter (nuovamente) allacciare la propria unità immobiliare all'impianto comune e di sopportarne la relativa spesa".

Fallimenti e canoni non soggetti a revocatoria

"Nell'ipotesi in cui il debitore in bonis – ha detto la Cassazione nella sua sentenza n. 3983/04, inedita – abbia stipulato un contratto di locazione di un immobile per le necessità della sua impresa e, una volta fallito, la curatela sia subentrata nel rapporto a mente dell'art. 80 legge fallimentare, i pagamenti dei canoni eseguiti dal conduttore prima della dichiarazione di fallimento non sono soggetti alla revocatoria fallimentare, dovendosi escludere, con riguardo ad una valutazione unitaria del rapporto contrattuale, ogni presunzione di frode e di danno alla massa fallimentare".

Condominio, quando nasce

Esaudiva sentenza della Cassazione sulla nascita del condominio. "Il condominio negli edifici – ha detto il Supremo Collegio nella sua decisione n. 3257/04, inedita – si costituisce ipso iure nel momento in cui si realizza il frazionamento dell'edificio da parte dell'unico originario proprietario pro indiviso, con la vendita in proprietà esclusiva, ad uno o più soggetti diversi, di piani o porzioni di piano; da quel momento in poi sussiste la legittimazione attiva del condominio, e per esso del suo amministratore, in tutte le controversie che abbiano ad oggetto la rivendica di parti comuni".

RECENSIONI

Francesco Ricossa, *La politica della Chiesa, l'Islam e l'Occidente*, Ci-das ed., pp. 22.

I grandi problemi odierni dei rapporti fra religioni, Occidente e mondo islamico esaminati da un punto di vista di cattolicesimo integralista.

Ernesto Preziosi, *Educare il popolo*, Ave ed., pp. 352.

Come il mondo cattolico, dall'Opera dei Congressi alle associazioni giovanili, promosse la cultura popolare fra Otto e Novecento, lottando contro l'analfabetismo in nome di una scelta squisitamente religiosa.

Vittorio Emanuele Falsitta, *Lettere alla mia generazione*, Sperling & Kupfer ed., pp. XIV + 126.

Il credo economico e politico del movimento "Blu", ossia la cosiddetta "destra sociale" di Forza Italia, espresso dal responsabile delle politiche fiscali del partito.

Pierluigi Bersani, Enrico Letta, *Viaggio nell'economia italiana*, a cura di Lelio Alfonso, Donzelli ed., pp. X + 148.

Un itinerario di venti tappe nei distretti industriali italiani, compiuto dai responsabili economici dei Ds e della Margherita, con analisi dell'esistente e proposte di sviluppo.

Ian Littlewood, *Climi bollenti*, Le Lettere ed., pp. 240.

Curiosa e accurata rievocazione del turismo sessuale di celebri viaggiatori, dal Sette al Novecento: non solo cultura e curiosità, da Berlino a Tahiti a Venezia, ma soprattutto avventure di sesso attirano grandi nomi delle lettere e delle arti.

Ong Thong Hoeng, *Ho creduto nei khmer rossi*, presentaz. di Renzo Foa, Guerini e Associati ed., pp. 238.

Drammatica testimonianza di un intellettuale cambogiano che aveva creduto nel più sanguinario dei regimi, quello khmer, le cui tragiche vicende rievoca con lucida conoscenza.

Arcangelo Mafrici, *Globalizzazione agricola e libertà di mercato*, Gangemi ed., pp. 288.

Durissimo atto di accusa contro la politica agricola europea, che danneggia i consumatori dell'intero continente, e la politica agricola italiana, ridotta a soli fini assistenzialistici.

Franco Frattini con Carlo Panela, *Cambiamo rotta*, pref. di Silvio Berlusconi, Piemme ed., pp. 272.

La nuova politica estera dell'Italia illustrata dal suo diretto responsabile, con ampia appendice di documenti.

Amministratori e bollette, proposta di legge

I deputati Rosato e Iannuzzi (Margh.) hanno depositato una proposta di legge con la quale intendono introdurre un obbligo di comunicazione ai condòmini di eventuali mancati pagamenti, anche ad opera degli amministratori, per le utenze comuni.

I due proponenti ritengono vi sia una lacuna all'interno della normativa che regola la fornitura di pubblici servizi, così come il rapporto tra condòmini ed amministratori. Pertanto, con tale iniziativa, i due deputati intendono introdurre un obbligo generalizzato, a carico dei concessionari di pubblici servizi, di informare i condòmini stessi, anche mediante affissione di avvisi nei locali del condominio, sulla situazione di morosità del loro condominio. Ciò, al fine di evitare o limitare il rischio per i condòmini di subire azioni esecutive da parte delle aziende che forniscono in concessione servizi pubblici quali l'erogazione di acqua, di energia elettrica o di gas.

Gli on.li Rosato e Iannuzzi prevedono inoltre che gli stessi concessionari siano obbligati a segnalare alla Camera di commercio competente per territorio, i crediti scaduti superiori a 10 mila euro. La Camera di commercio avrà l'obbligo di comunicare, entro 15 giorni dalla seconda segnalazione, il nominativo del legale rappresentante della proprietà insolvente al Tribunale che, a sua volta, potrà convocare l'amministratore stesso affinché riferisca sui motivi dei mancati pagamenti. Nell'articolo 2 della proposta viene stabilito che i concessionari che non ottemperino all'obbligo di comunicazione, si sostituiscano ai condòmini nella responsabilità per il recupero di quanto eventualmente fraudolentemente sottratto dall'amministratore.

Il contrasto fra la *visibilità* dell'occupazione "creata" dall'intervento pubblico e l'*invisibilità* dell'occupazione da esso distrutta permane, e si traduce nel fatto che pochi si rendono conto dei danni determinati dallo statalismo; quasi tutti credono che esso "crei" occupazione.

Antonio Martino

DALLE RIVISTE...

Ici e aree fabbricabili, il punto (anche sui relativi obblighi dei Comuni) Il Contratto portieri Confedilizia e la prevenzione incendi nei condominii

Cosap, natura tributaria o meno - esame caso per caso Ma toh, quanti estimatori ha il blocco sfratti! (e intanto spariscono le case in affitto)

L'*Archivio civile* (n. 6/04) pubblica una nota a sentenza di Cosimo Calvi su "La disciplina delle distanze nelle costruzioni, tra art. 873 cod. civ. e regolamenti locali".

Il *Bollettino tributario* (n. 11/04) pubblica un puntuale studio di Leonardo Gemma Brenzoni - non dimenticato Presidente della Confedilizia di Verona - sullo scottante (e mai a sufficienza approfondito) problema dell'Ici sulle aree fabbricabili. Di Eugenio Righi, sulla stessa rivista (n. 13/04), un articolo dal titolo "Quando un'area fabbricabile diventa "fabbricato" ai fini dell'Ici?". Su *il fisco* (n. 26/04), invece, studio di Giuseppe Napoli e Riccardo Rapalli sui nuovi adempimenti dei Comuni in materia, sempre, di Ici sulle aree fabbricabili.

Due numeri, da recensire, dell'*Archivio delle locazioni e del condominio*, l'accreditata rivista diretta dal Presidente confederale. Sul n. 3/04, oltre a diverse note su diversi aspetti (indennità malattia, orario, borse di studio ecc.) del Contratto portieri della Confedilizia firmate dallo stesso Presidente confederale, uno studio di Vincenzo Nasini sulla normativa condominiale e la legislazione speciale, ed un altro di Franco Spezia dal titolo "Solo dal singolo regolamento comunale può dedursi la natura tributaria o meno del Cosap". Sul n. 4/04, Daniela Barigazzi tratta della derogabilità o meno degli artt. 9 e 11 della legge dell'equo canone e il Presidente confederale - ancora - del Contratto portieri (reperibilità portieri, niente controllo dell'acqua al rubinetto dei condominii ecc.).

Attico (n. 4/04) pubblica un articolo del Presidente confederale dal titolo "Ma toh, quanti estimatori ha il blocco sfratti" (sindacati, Comuni, costruttori ecc.).

La *Rassegna delle Locazioni e del Condominio* (n. 2/04) pubblica un articolo di Vincenzo Cuffaro dal titolo "L'amministratore tra rappresentanza e gestione"

"La tutela penale dei tratturi tra interesse archeologico e Demanio armentizio regionale": è lo studio di Francesco Antonio Genovese che compare sulla *Rivista Giuridica della Circolazione e dei trasporti* (n. 3/03).

Libro aperto (n. 2/04) pubblica un articolo del Presidente confederale sul problema del Catasto ai Comuni. Numerosi articoli da segnalare compaiono su *Consulente immobiliare*. Sul n. 726/04, prezioso studio di Antonio Piccolo sull'Ici per i fabbricati condonati. "Prevenzione incendi, quali obblighi per il condominio?" è il titolo dell'articolo di Paola Rossi da segnalare dal n. 727/04. Sul numero successivo della stessa rivista, Franco Guazzone tratta da par suo dell'argomento "Case rurali ristrutturate, affitto esentasse" mentre ancora Paola Rossi si occupa esaurientemente della sicurezza delle antenne (maggioranze e responsabilità).

Della sentenza sugli immobili storico artistici locati che ha condannato il Fisco al pagamento delle spese giudiziali avendo lo stesso insistito sulla propria (tradizionale) tesi nonostante tutte le sentenze ad esso contrarie anche di Cassazione, si occupa il Presidente confederale su *Nuova Rassegna* (n. 11/04).

Sulla prelazione locatizia e le aree nude scrive Maurizio De Tilla sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 3/04).

Il dibattito argomento dei riflessi degli abusi edilizi sulle tabelle millesimali è trattato da Umberto Buttafava su *Immobili & Proprietà* (n. 6/04). Dei riflessi, invece, del nuovo condono edilizio sull'attività edilizia nel campo della contrattazione immobiliare tratta Adriano Pischetola su *Notariato* (n. 4/04).

"Assistenza della forza pubblica per l'esecuzione dello sfratto: il risveglio dello Stato di diritto": questo l'eloquente titolo di una nota di Nunzio Izzo di commento ad una (fondamentale) sentenza della Cassazione sul problema.

Per finire, *Il nuovo cantiere* (n. 7/04). Oltre ad un articolo sulla certificazione qualità Confedilizia-Rina pubblica una "denuncia" di Pierluigi Mutti dal titolo "Stanno sparendo le case in affitto".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Niente riduzione Ici per i canoni calmierati in un terzo dei Comuni italiani

Un terzo (35, esattamente) dei Comuni capoluoghi di provincia non ha neanche stabilito, per il 2004, un'aliquota Ici di favore per chi stipuli contratti di locazione a canone calmierato dagli Accordi territoriali tra associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini. È il risultato di un'indagine condotta dall'Ufficio studi della Confedilizia sulle aliquote deliberate, nei 103 Comuni capoluoghi di provincia, per i contratti agevolati dalle riduzioni fiscali erariali.

Dall'indagine risulta altresì che solo il Comune di Bologna ha confermato l'azzeramento dell'Ici per i contratti agevolati, mentre l'altro Comune che l'aveva previsto in precedenza (Pisa), ha fissato quest'anno l'aliquota al 4 per mille.

Oltre a Bologna, 3 in tutto (Torino, Venezia e Forlì) sono i Comuni che

hanno stabilito un'aliquota al di sotto dell'1 per mille. 16 Comuni l'hanno fissata al 2 per mille, 3 al 3 per mille, 11 al 4 per mille. In ben 29 Comuni l'aliquota Ici è stata fissata sopra il 4 per mille (con 4 amministrazioni - Gorizia, Mantova, Terni e Treviso - che hanno scelto il 5,5 per mille e 3 - Ascoli, Rovigo e Salerno - addirittura il 6).

La tabella con i dati di tutti i 103 Comuni capoluoghi di provincia è scaricabile anche dal sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"Il quadro è sconsigliante. È ora che i Comuni facciano la loro parte per venire incontro al disagio abitativo là dove esiste, e lo facciano concretamente anziché limitarsi a chiedere soldi, e sem-

pre più soldi, allo Stato. Il gettito dell'Ici è costantemente cresciuto dall'istituzione dell'imposta e rappresenta oggi il 68% del gettito tributario dei Comuni e delle loro entrate correnti: è ora che una parte consistente di queste risorse sia impiegata nel settore dal quale proviene anziché - come ha ricordato anche il Viceministro Martinat - essere spesa per concerti musicali e divertimenti vari. I canoni sono aumentati (e sono maggiormente sentiti in relazione all'attuale livello di salari e stipendi) perché sono alte le tasse, nelle quali - essenzialmente per effetto dell'Ici - i proprietari riversano il 50-60% di quanto percepiscono dagli inquilini. Già stretti come sono nella morsa del fisco locale, i proprietari non possono essere ulteriormente gravati di compiti di supplenza nei confronti di enti che spremono risorse, molte volte per sperperarle."

Comune capoluogo di provincia	Aliquota ICI (%) contratti di locazione agevolati
1 Torino	0,1
2 Alessandria	3
3 Asti	4,5
4 Biella	4,25
5 Cuneo	3
6 Novara	4
7 Verbania	4,5
8 Vercelli	5
9 Aosta	2
10 Milano	4
11 Bergamo	5,3
12 Brescia	5
13 Como	4,2
14 Cremona	3,65
15 Lecco	4,5
16 Lodi	2
17 Mantova	5,5
18 Pavia	2
19 Sondrio	5
20 Varese	4
21 Trento	4
22 Bolzano	2
23 Venezia	0,5
24 Belluno	2
25 Padova	2
26 Rovigo	6
27 Treviso	5,5
28 Verona	4
29 Vicenza	non prevista
30 Trieste	5
31 Gorizia	5,5
32 Pordenone	non prevista
33 Udine	4,5
34 Genova	4,5
35 Imperia	non prevista
36 La Spezia	2
37 Savona	3
38 Bologna	0
39 Ferrara	non prevista
40 Forlì	0,5
41 Modena	2
42 Parma	2
43 Piacenza	4,5
44 Ravenna	2
45 Reggio Emilia	non prevista
46 Rimini	2
47 Firenze	5,7
48 Arezzo	non prevista
49 Grosseto	non prevista
50 Livorno	2
51 Lucca	1

Comune capoluogo di provincia	Aliquota ICI (%) contratti di locazione agevolati
52 Massa	3,5
53 Pisa	4
54 Pistoia	non prevista
55 Prato	non prevista
56 Siena	4
57 Perugia	5
58 Terni	5,5
59 Ancona	2
60 Ascoli Piceno	6
61 Macerata	5
62 Pesaro	2
63 Roma*	4,9
64 Frosinone	4
65 Latina	3,5
66 Rieti	non prevista
67 Viterbo	non prevista
68 L'Aquila	non prevista
69 Chieti	non prevista
70 Pescara	non prevista
71 Teramo	5
72 Campobasso	4,8
73 Isernia	non prevista
74 Napoli	non prevista
75 Avellino	non prevista
76 Benevento	non prevista
77 Caserta	non prevista
78 Salerno	6
79 Bari	4
80 Brindisi	non prevista
81 Foggia	4
82 Lecce	non prevista
83 Taranto	non prevista
84 Potenza	2
85 Matera	non prevista
86 Catanzaro	non prevista
87 Cosenza	non prevista
88 Crotona	non prevista
89 Reggio Calabria	5
90 Vibo Valentia	non prevista
91 Palermo	4
92 Agrigento	non prevista
93 Caltanissetta	non prevista
94 Catania	4,4
95 Enna	non prevista
96 Messina	3,5
97 Ragusa	non prevista
98 Siracusa	non prevista
99 Trapani	non prevista
100 Cagliari	4,3
101 Nuoro	non prevista
102 Oristano	2
103 Sassari	non prevista

La devolution non autorizza spese a piacimento

di CORRADO SFORZA FOGLIANI*

I servizi giornalistici sulle spese (pazze) degli enti locali dimostrano che così non si può più andare avanti. Quando avevo poco più di 20 anni, ero consigliere liberale al Comune di Piacenza e la Commissione centrale per la finanza locale faceva passare il bilancio come il riso, tagliando anche spese minime non sufficientemente giustificate. Il Sindaco socialdemocratico che guidava la coalizione (un uomo della vecchia Italia, di discussioni a non finire prima di spendere una lira) soffriva quel controllo «tutorio» - così diceva lui, calcando la voce sull'aggettivo - come un'interferenza indebita.

Da allora, di acqua sotto i ponti n'è passata davvero molta. È cambiata, anzitutto, la qualità degli amministratori locali. Soprattutto, dal controllo di merito e di legittimità dei Prefetti (e della ricordata Commissione centrale, in specifici casi), si è passati - con le Regioni - ai soli controlli di legittimità, poi aboliti anch'essi. Oggi, la materia è regolata dalla legge 5.6.2003 n. 131, che prevede che la Corte dei conti, unitariamente considerata, verifichi solo «il rispetto degli equilibri di bilancio da parte di Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni, in relazione al patto di stabilità interno ed ai vincoli derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea»; spetta invece alle Sezioni regionali di controllo della Corte verificare il «perseguimento degli obiettivi posti dalle leggi statali o regionali di principio e di programma, nonché la sana gestione finanziaria degli enti locali ed il funzionamento dei controlli interni». Il controllo sulla gestione, insomma, appartiene unicamente alle Sezioni regionali: le quali - si noti bene - riferiscono sugli esiti delle verifiche «esclusivamente ai consigli degli enti controllati», come s'affrettava a precisare la predetta legge. È la mia esperienza non m'ha finora portato a conoscere di un solo Consiglio (comunale, provinciale, o regionale) che abbia approfonditamente discusso del riferimento di una di queste Sezioni regionali. Quanto ai controlli interni richiamati dalla legge, poi, sarà sufficiente ricordare che essi sono affidati a dipendenti degli enti stessi e a organi di revisione eletti dagli stessi controllati (con un conflitto tanto evidente quanto da nessuno mai sollevato e denunciato).

I risultati di questo (inesistente) sistema di controlli che gli enti locali sono riusciti a conquistarsi sostenendo malintesi principi di autonomia sono sotto gli occhi di tutti. Spese senza senso (nella mia città, il Comune è perfino giunto a finanziare una discoteca) e tasse alle stelle (quelle sulla casa - essenzialmente, comunali - sono, dice il Scit, salite del 965% in 22 anni).

La situazione è ancora più paradossale alla luce della considerazione che la finanza locale è, in gran parte, derivata da quella statale (per cui gli amministratori locali hanno buon gioco nella spesa facile - pressoché a piè di lista - e, nel contempo, a far la voce grossa ogni volta che il Governo centrale pretenda di ricondurli alla ragione e a concorrere al risanamento).

La situazione, come si diceva, è ormai intollerabile. Occorre provvedere, e non c'è che l'imbarazzo della scelta. L'economista americano Dwight Lee ha proposto che la potestà impositiva venga sottratta al Governo centrale e affidata esclusivamente agli enti locali, peraltro col vincolo del pareggio del bilancio su base annua, nonché di devolvere una percentuale predeterminata del proprio gettito al Governo centrale (una proposta rivoluzionaria, giudicata comunque percorribile - «con opportuni adattamenti» - dal ministro Antonio Martino). Ma anche senza pensare - perlomeno, nell'attuale fase politica - a tanto, esistono diversi altri sistemi di controllo (recentemente citati, in un suo intervento, dal Presidente della Corte dei conti, Francesco Staderini). In Francia, le Camere regionali dei Conti approvano i bilanci preventivi e consuntivi - senza che nessuno si scandalizzi per questo - e hanno, addirittura, il potere di prescrivere le modifiche da apportare agli stessi per realizzare il pareggio effettivo. In Germania, controlli altrettanto incisivi (sempre senza nessun scandalo) sono esercitati dalle Corti dei conti dei Länder per gli enti con una certa popolazione e da organi decentrati degli stessi Länder per quelli minori. In Inghilterra, un organo di controllo centrale (la Audit Commission) nomina i revisori dei conti, detta loro le prescrizioni operative e ne controlla l'attività. Insomma, solo da noi gli enti locali spendono e spendono, nessuno li controlla e lo Stato paga.

* presidente Confedilizia

Decreto contratti agevolati: imminente la registrazione

Il decreto interministeriale Infrastrutture/Economia 14.7.'04, firmato dal Ministro *ad interim* dell'economia (Berlusconi) e dal Viceministro alle infrastrutture (Martinat), è stato ufficializzato con la protocollazione ed è in corso di registrazione alla Corte dei conti. Entrerà in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* (art. 7 dpr 1092/85) e solamente da quella data potranno essere stipulati contratti di locazione sulla base delle sue disposizioni.

Previsto dalla legge di riforma delle locazioni abitative, il decreto - che nella passata legislatura non era stato emanato - consentirà di stipulare i contratti di locazione agevolati in tutti i Comuni in cui non sono stati siglati gli Accordi locali.

Il provvedimento prevede due distinte fattispecie (si veda la tabella). La prima riguarda i Comuni per i quali siano stati sottoscritti Accordi territoriali sulla base del precedente decreto ministeriale 5.3.'99. Si stabilisce l'aggiornamento delle fasce di oscillazione previste da tali Accordi sulla base dell'intera variazione Istat intercorsa fra il mese successivo alla data di sottoscrizione degli Accordi in questione e il mese precedente la stipula del nuovo, singolo contratto di locazione. Nel caso, invece, non esista alcun Accordo locale (non essendone mai stato stipulato alcuno), occorre - per stabilire i canoni dei nuovi contratti - far riferimento ad un Comune vicino nel quale sia vigente un Accordo sottoscritto sulla base del d.m. 30.12.'02. Tale Comune va individuato tenendo conto della dimensione demografica prossima a quella del Comune carente di Accordo e della minor distanza; può trattarsi di Comune anche di altra Provincia o Regione.

Le parti contrattuali dovranno, in ogni caso, obbligatoriamente adottare i nuovi tipi di contratto allegati al d.m. 30.12.'02 (immodificabili) e la relativa Tabella oneri accessori (pure immodificabile). I canoni saranno incrementabili ogni anno del 75% della variazione Istat, purché tale adeguamento venga indicato nel contratto.

Il decreto - rileva la Confedilizia - riguarda esclusivamente i contratti agevolati. Dal suo ambito di applicazione restano esclusi sia i contratti transitori sia i contratti per studenti universitari, giacché la legge 431/98 non autorizza l'emanazione di un decreto sostitutivo per tali fattispecie contrattuali. Al fine di rimediare a tale carenza, la Confedilizia ha suggerito una modifica legislativa, già recepita dal Governo.

Il testo integrale del decreto (consultabile sul sito www.confedilizia.it) è già stato inviato a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia, con le opportune istruzioni applicative.

CONTRATTI AGEVOLATI da stipularsi nei Comuni privi di un nuovo Accordo territoriale

COMUNI	ACCORDI
Comuni nei quali è stato sottoscritto un Accordo sulla base del d.m. 5.3.'99 ma non sulla base del d.m. 30.12.'02	Si prende come riferimento l'Accordo sottoscritto sulla base del d.m. 5.3.'99, aggiornandone le fasce di oscillazione dei canoni con l'intera variazione dell'indice Istat fra il mese successivo la data di sottoscrizione dell'Accordo e il mese antecedente la stipula del contratto di locazione
Comuni nei quali non è stato sottoscritto un Accordo, né sulla base del d.m. 5.3.'99 né sulla base del d.m. 30.12.'02	Si prende come riferimento l'Accordo sottoscritto sulla base del d.m. 30.12.'02 nel Comune demograficamente omogeneo di minor distanza territoriale anche situato in altra Regione
<i>In tutti i casi si adottano i tipi di contratto e la tabella oneri accessori allegati al d.m. 30.12.'02</i>	



IL SITO
CONTIENE
UNA PARTE
RISERVATA
AI SOCI

Password personali
richiedibili alle
Associazioni territoriali

SU INTERNET
www.confedilizia.it

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - OTTOBRE 2004

18 Ottobre 2004 - Lunedì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di settembre 2004 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2004, 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 scadenziario *annuale* del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - OTTOBRE 2004

11 Ottobre 2004

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2004.

Denuncia di assunzione*

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre luglio-settembre 2004.

* Il datore di lavoro, quando assume un nuovo lavoratore domestico, deve effettuare una denuncia di assunzione anche all'INAIL. Tale adempimento deve essere effet-

tuato entro le ore 24 del giorno dell'assunzione (circa il computo del termine, cfr. *Cn* dic. '03). È opportuno inviare la comunicazione di avvenuta assunzione, entro 5 giorni dall'assunzione stessa, anche al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento) competente per territorio, utilizzando il modello C/ASS. Infine, in caso di assunzione di lavoratori extracomunitari, si deve provvedere, entro le 48 ore, ad effettuare la comunicazione di inizio rapporto in Questura, indicando specificatamente se si ospita il lavoratore (fattispecie della convivenza); ulteriore comunicazione alla Questura deve essere fatta al momento della cessazione del rapporto di lavoro o della convivenza.

Condono edilizio, domande dall'11 novembre al 10 dicembre

Le domande per usufruire del nuovo condono edilizio (cfr., da ultimo, *Cn* lug. '04) devono essere presentate tra l'11.11.'04 e il 10.12.'04.

È quanto ha stabilito, in sede di conversione nella legge 30.7.'04, n. 191, il decreto-legge 12.7.'04, n. 168 (la manovra del Governo per il contenimento della spesa pubblica), "in esecuzione della sentenza della Corte Costituzionale n. 196 del 28 giugno 2004", disponendo altresì che le domande presentate fino al 7.7.'04 (data di pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* della citata sentenza) restano valide a tutti gli effetti, salva diversa statuizione delle leggi regionali (e salvi, comunque, gli effetti penali).

Il provvedimento ha inoltre previsto che le Regioni debbano emanare le leggi con le quali gli enti in questione sono legittimati a fissare i limiti entro i quali si potrà ricorrere al condono (disciplinando limiti volumetrici o condizioni e modalità per l'ammissibilità a sanatoria delle varie tipologie di abuso edilizio) entro il 10.11.'04.

Le Federazioni regionali della Confedilizia sono già state attivate sul problema dalla Segreteria Generale.

L'Ici aumenta di oltre il 25% con punta anche del 75%

COMUNE	ALIQUOTA ORDINARIA		
	1993	2004	Variazione
Ancona	4,5	7	+55,6%
Aosta	4	4	=
Bari	6	6	=
Bologna	4	6,4	+60%
Cagliari	4	5	+25%
Campobasso	4,95	6,7	+35,4%
Catanzaro	5	7	+40%
Firenze	6	7	+16,7%
Genova	5,6	6,2	+10,7%
L'Aquila	6	7	+16,7%
Milano	5	5	=
Napoli	6	7	+16,7%
Palermo	5	6,6	+32%
Perugia	6	7	+16,7%
Potenza	7	7	=
Roma	5,5	6,9	+25,5%
Torino	6	7	+16,7%
Trento	4	6	+50%
Trieste	4	7	+75%
Venezia	6	7	+16,7%
MEDIA	5,22	6,44	+ 25,47

Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi

La Confedilizia ha diffuso una tabella dalla quale risulta che in 11 anni l'Ici è aumentata nei capoluoghi di Regione di oltre il 25%, con una punta del 75%.

In particolare, rispetto all'anno scorso, L'Aquila ha aumentato l'aliquota ordinaria dal 6 al 7 per mille e Torino dal 6,5 al 7 per mille. In tutti gli altri capoluoghi regionali le aliquote sono rimaste invariate, salvo che a Bari, ove è diminuita dal 7 al 6 per mille.

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"L'Ici strozza ormai i proprietari di casa. Siamo al punto che, anche considerando i soli Comuni capoluoghi di Regione, l'imposta sulla casa è aumentata del 25,47% negli ultimi 11 anni, con una punta del 75%. Se poi si aggiunge che i Comuni sono riusciti a complicare in un modo indescrivibile le stesse modalità di pagamento, ci si spiega bene perché l'Ici sia l'imposta più odiata dagli italiani. Davanti ad una così pesante gravosità, diventa perfino superfluo considerare che l'Ici è anche totalmente incoerente con il nostro ordinamento tributario: tutti gli italiani pagano infatti le imposte sulla base del proprio reddito, fatta eccezione per i proprietari di casa, per i quali si è creata un'imposta patrimoniale a carattere ordinario che la storia italiana mai aveva prima d'ora conosciuto. La necessità della riconduzione ad equità delle imposte sulla casa è ormai ineludibile".

RECENSIONI

Novello Papafava, *Proprietari di sé e della natura*, liberilibri ed., pp. 252.

Caustica, polemica e brillante, oltre che riccamente documentata, difesa dell'ecologia liberale: soltanto l'economia di mercato, fondata sui diritti di proprietà, protegge l'ambiente, che viene invece danneggiato e distrutto dai sistemi socialistici.

Carlo Lottieri, *Dove va il Pensiero libertario?*, a cura di Riccardo Paradisi, edizioni Settimo Sigillo, pp. 80.

Tra liberalismo e anarchismo, una sintesi della riflessione economica, politica, storica, sociale e filosofica dei libertari, con tanti esempi concreti a favore dell'economia libera.

Fondazione Magna Carta, *La Costituzione promessa*, a cura di Peppino Calderisi, Fabio Cintoli e Giovanni Pitruzzella, Rubbettino ed., pp. X + 172.

Una serie di saggi sulle principali novità introdotte dal disegno di legge di riforma istituzionale approvato in prima lettura dal Senato: forma di governo, federalismo e bicameralismo, ruolo del presidente della Repubblica e della Corte costituzionale.

Antonio Gentili, *Vengo a portare la spada*, pref. di Claudio Risé, Ancora ed., pp. 188.

La spiritualità cristiana riletta alla luce del "combattimento spirituale": un testo di un religioso barnabita che si potrebbe definire religiosamente scorretto.

Paul Berman, *Terrore e liberalismo*, Einaudi ed., pp. XIV + 256.

La guerra al terrorismo islamico continua la guerra per la libertà combattuta nel Novecento: al terrorismo occorre contrapporre la filosofia e la pratica della libertà.

Richard A. Clarke, *Contro tutti i nemici*, Longanesi ed., pp. 358.

L'ex responsabile dell'antiterrorismo degli Stati Uniti lancia accuse polemiche all'amministrazione Bush, sia per l'inadeguatezza con la quale venne affrontato il dopo 11 settembre, sia per la guerra in Iraq.

Giovanna De Lorenzi, *Ugo Ojetti critico d'arte*, Le Lettere ed., pp. X + 380.

Figura domatrice del gusto e del giornalismo per decenni nel primo Novecento, Ojetti rivive in queste ricche pagine, tratteggiate nella sua acuta e influente attività di critico d'arte.

Conformismi Anticonformismi, a cura di Massimiliano Finazzer Flory, Marsilio ed., pp. 136

Riletture di personaggi controcorrente (Einaudi, Guareschi, Gadda, Longanesi, Sturzo e Prezzolini), a cura di studiosi e giornalisti di varia formazione.



Associazione
Liberi Amministratori
Condominiali



Associazione
Piccoli Proprietari
Case



Confederazione
Italiana
Proprietà Edilizia



Federazione Italiana
Agenti Immobiliari
Professionali

Fine del blocco sfratti

Il continuo impegno delle nostre Organizzazioni per un ritorno al mercato governato dalle provvidenze governative, è stato premiato. Come è stata premiata la nostra ferma determinazione a tenere la barra rivolta esclusivamente a riconoscere i diritti della proprietà, senza cedere a blandizie e lusinghe di nessun genere. Dobbiamo dare atto al Governo di una scelta che - pur dovuta - diventa inequivocabilmente, nell'attuale situazione, coraggiosa, contrastata solo da coloro che non vogliono risolvere i problemi ma sperano anzi che persistano, per continuare a speculare sugli stessi.

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

Contratti agevolati, sconto Irpef/Irpeg anche per le pertinenze

La deduzione del 30% (che si aggiunge alla riduzione "ordinaria" del 15%) nella determinazione del reddito - ai fini dell'Irpef e dell'Irpeg - dei contratti di locazione agevolati (3 anni + 2) di cui alla legge n. 431/98, si applica - in caso di contratto avente ad oggetto la locazione dell'unità abitativa e di una o più pertinenze, anche se accatastate separatamente - anche con riferimento alle pertinenze.

La precisazione è contenuta nella Circolare dell'Agenzia delle entrate 10.6.'04, n. 24/E.

Assemblea e bilancio consuntivo

La Corte di Cassazione è tornata su alcuni aspetti relativi all'assemblea di condominio, il momento più importante della vita condominiale, poiché vi si forma la volontà collettiva.

L'amministratore, ad esempio, non è obbligato a «deporre» la documentazione giustificativa del bilancio consuntivo, bensì soltanto di consentire ai condomini (che ne facciano richiesta) di prenderne visione o estrarre copia a loro spese. Lo ha stabilito la Suprema Corte con la sentenza 1544, del 28/1/04, a

fronte della richiesta di un condono secondo il quale, al contrario, in occasione di ogni assemblea indetta per l'approvazione di un bilancio o di un rendiconto il documento avrebbe dovuto essere messo a disposizione degli organi o dei soggetti preposti all'approvazione, con congruo anticipo rispetto alla seduta assembleare.

E' stato affermato il principio che è onere del condono che si ritiene leso nei suoi diritti dimostrare di aver inutilmente tentato di esaminare il documento e di non essersi riusciti. Un principio che vale anche in caso di impugnazione della delibera di approvazione del consuntivo da

parte dei condomini, che se sostengono di non aver potuto ottenere in visione la documentazione contabile, devono fornire la prova, non potendo desumerla o fondarla soltanto sul fatto che, sulla convocazione dell'assemblea, mancasse l'indicazione del luogo e delle ore fissate per consentire le consultazioni. Il condono dovrà pertanto dimostrare che, nonostante la richiesta, non è riuscito a ottenere un appuntamento con l'amministratore per controllare i documenti o comunque che non lo ha potuto fare in modi e tempi congrui.

Come è noto, la contabilità condominiale deve essere improntata a semplicità di forma in

quanto, se pure non deve osservare le formalità prescritte dal codice civile in materia di bilanci societari, è però sempre necessario che il rendiconto soddisfi i criteri di specificità delle partite, indispensabili per individuare e comprendere le singole voci. Il fatto, poi, che sulla delibera assembleare di approvazione del bilancio non vengano indicati i nomi dei condomini morosi, è sia quindi inidonea a consentire l'emissione di un decreto ingiuntivo nei loro confronti, è del tutto ininfluente sulla legittimità della delibera stessa, non potendosi individuare un'irregolarità del bilancio, neppure formale, in relazione a tale omissione.

Non è pertanto indispensabile, ai fini delle valutazioni dei partecipanti all'assemblea, conoscere il nome dei condomini morosi e

l'importo rispettivo, essendo evidente che, in tema di bilancio condominiale, assume rilievo soltanto l'esattezza delle poste attive e passive iscritte nel rendiconto.

Tale principio non è incompatibile con quanto stabilito dalla Suprema Corte con la fondamentale sentenza n. 15159 del 29/11/2001, nella quale ha osservato che il rapporto tra amministratore e i condomini è analogo a quello del mandato con rappresentanza (sebbene con caratteristiche del tutto peculiari), e che i condomini, in quanto mandati, sono titolari dei poteri di vigilanza e di controllo previsti dal contratto di mandato. Si tratta di un controllo esercitabile in ogni tempo, con vigilanza sullo svolgimento dell'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni; con diritto di prendere

visione dei registri e dei documenti, sempre che la vigilanza e il controllo non si risolvano in un intralcio all'amministrazione, non siano contrari al principio della correttezza e che, delle attività affrontate alla vigilanza e al controllo, i condomini si addossino i costi. Non è necessario, pertanto, che i condomini specificino la ragione per cui vogliono prendere visione o estrarre copia dei documenti, spettando all'amministratore l'onere di dedurre e dimostrare la mancanza di qualsiasi interesse effettivo dei condomini stessi (ad esempio, perché i documenti non li riguardano personalmente o l'esistenza di motivi futili o inconsistenti e comunque contrari alla correttezza).

Pier Paolo Bosco
Coordinamento Legali Confedilizia

da La Stampa 3.5.04

Intervista. Claudio De Albertis dell'Ance e Corrado Sforza Fogliani di Confedilizia si confrontano sui temi «caldi»

I prezzi? Salgono. No, scendono

Un mercato sempre meno prevedibile e che cresce notevolmente il paese degli operatori, prezzi elevatissimi, non bastano. «Mondo immobiliare» cerca di vedere chiaro, con un'intervista a due protagonisti. Claudio De Albertis, presidente dell'Associazione nazionale dei costruttori edili.

Il mercato abitativo ha messo a segno un 2003 ancora in crescita. E nel 2004 non sembra prevedibile una flessione significativa. Ritiene che il trend positivo possa fermarsi? E per quali ragioni?

Corrado Sforza Fogliani (CSF): Come accade per tutti i beni che in determinati momenti, hanno anche la funzione di beni rifugio, l'aumento dei prezzi attira la domanda invece, che si conferma uno dei pochi in grado di dare sostegno al sistema anche nei momenti difficili. Basti ricordare che nel corso del 2003 l'indice della costruzione ha dato un

colpo che la nostra economia segnando la crescita zero contrattando per il 78% al momento del prodotto interno lordo. Tale previsione per il comparto immobiliare è un po' da smentire. E' un po' da smentire anche il fatto che il mercato abitativo non sia ancora in crescita. E nel 2004 non sembra prevedibile una flessione significativa. Ritiene che il trend positivo possa fermarsi? E per quali ragioni?

Corrado Sforza Fogliani (CSF): Come accade per tutti i beni che in determinati momenti, hanno anche la funzione di beni rifugio, l'aumento dei prezzi attira la domanda invece, che si conferma uno dei pochi in grado di dare sostegno al sistema anche nei momenti difficili. Basti ricordare che nel corso del 2003 l'indice della costruzione ha dato un

colpo che la nostra economia segnando la crescita zero contrattando per il 78% al momento del prodotto interno lordo. Tale previsione per il comparto immobiliare è un po' da smentire. E' un po' da smentire anche il fatto che il mercato abitativo non sia ancora in crescita. E nel 2004 non sembra prevedibile una flessione significativa. Ritiene che il trend positivo possa fermarsi? E per quali ragioni?

Corrado Sforza Fogliani (CSF): Come accade per tutti i beni che in determinati momenti, hanno anche la funzione di beni rifugio, l'aumento dei prezzi attira la domanda invece, che si conferma uno dei pochi in grado di dare sostegno al sistema anche nei momenti difficili. Basti ricordare che nel corso del 2003 l'indice della costruzione ha dato un

colpo che la nostra economia segnando la crescita zero contrattando per il 78% al momento del prodotto interno lordo. Tale previsione per il comparto immobiliare è un po' da smentire. E' un po' da smentire anche il fatto che il mercato abitativo non sia ancora in crescita. E nel 2004 non sembra prevedibile una flessione significativa. Ritiene che il trend positivo possa fermarsi? E per quali ragioni?

Corrado Sforza Fogliani (CSF): Come accade per tutti i beni che in determinati momenti, hanno anche la funzione di beni rifugio, l'aumento dei prezzi attira la domanda invece, che si conferma uno dei pochi in grado di dare sostegno al sistema anche nei momenti difficili. Basti ricordare che nel corso del 2003 l'indice della costruzione ha dato un

colpo che la nostra economia segnando la crescita zero contrattando per il 78% al momento del prodotto interno lordo. Tale previsione per il comparto immobiliare è un po' da smentire. E' un po' da smentire anche il fatto che il mercato abitativo non sia ancora in crescita. E nel 2004 non sembra prevedibile una flessione significativa. Ritiene che il trend positivo possa fermarsi? E per quali ragioni?

Corrado Sforza Fogliani (CSF): Come accade per tutti i beni che in determinati momenti, hanno anche la funzione di beni rifugio, l'aumento dei prezzi attira la domanda invece, che si conferma uno dei pochi in grado di dare sostegno al sistema anche nei momenti difficili. Basti ricordare che nel corso del 2003 l'indice della costruzione ha dato un

colpo che la nostra economia segnando la crescita zero contrattando per il 78% al momento del prodotto interno lordo. Tale previsione per il comparto immobiliare è un po' da smentire. E' un po' da smentire anche il fatto che il mercato abitativo non sia ancora in crescita. E nel 2004 non sembra prevedibile una flessione significativa. Ritiene che il trend positivo possa fermarsi? E per quali ragioni?

Corrado Sforza Fogliani (CSF): Come accade per tutti i beni che in determinati momenti, hanno anche la funzione di beni rifugio, l'aumento dei prezzi attira la domanda invece, che si conferma uno dei pochi in grado di dare sostegno al sistema anche nei momenti difficili. Basti ricordare che nel corso del 2003 l'indice della costruzione ha dato un



Da incentivare affitti e fiducia tra le parti

Corrado Sforza Fogliani (CSF): L'attuale situazione del mercato immobiliare è un po' da smentire. E' un po' da smentire anche il fatto che il mercato abitativo non sia ancora in crescita. E nel 2004 non sembra prevedibile una flessione significativa. Ritiene che il trend positivo possa fermarsi? E per quali ragioni?

Condono, è una scelta inattesa sanare gli illeciti

Corrado Sforza Fogliani (CSF): L'attuale situazione del mercato immobiliare è un po' da smentire. E' un po' da smentire anche il fatto che il mercato abitativo non sia ancora in crescita. E nel 2004 non sembra prevedibile una flessione significativa. Ritiene che il trend positivo possa fermarsi? E per quali ragioni?

Le tesi in contrapposizione erano: - spesa per uso dei servizi comuni (che trova fondamento nel godimento che ciascun proprietario trae dalle cose comuni e dai relativi servizi), da ripartirsi in base ai consumi (millesimi del riscaldamento)

La Corte di Cassazione, con sentenza 27/1/04, n. 1420, è intervenuta sul dibattuto tema di come vadano ripartite le spese di sostituzione della caldaia, nel caso di impianto di riscaldamento comune.

La pronuncia ha precisato che, trattandosi di spese attinenti alla conservazione (cioè la tutela dell'integrità materiale e del valore dell'impianto comune), esse rivestono di proprietà dei condomini, e non dei singoli proprietari dell'impianto; la legge (art. 1123 cc., 1° comma) prevede per i condomini l'obbligo di concorrere a tali spese, configurando a carico di essi delle obbligazioni propter rem che, nascenti

La pronuncia ribadisce come il criterio di ripartizione di cui al 2° comma dell'art. 1123 cc. (spese ripartite in base all'uso e non alla proprietà) non sia applicabile alle spese di conservazione (qual è la sostituzione della caldaia) ma solo

alle spese per uso di cose e impianti comuni che, essendo soggetti (per struttura e funzione) di godimento personale e soggettivo differenziato, consentono di quantificare la misura di uso come criterio di determinazione del contributo di spesa necessaria a coprire il costo.

La Corte ha affermato che, ovviamente, la disciplina prevista (in via generale) dai primi due commi dell'art. 1123 cc., è derogabile; però la deroga è possibile solo per via contrattuale. Ciò richiede un accordo unanime che obblighi tutti i proprietari condomini, non rientrando tra le attribuzioni dell'assemblea condominiale che quella di deliberare in ordine ai criteri di ripartizione delle spese (in contrasto con quelli previsti dalla legge), in quanto tale deliberazione si tradurrebbe in una lesione

Chi paga per sostituire la caldaia

La Corte di Cassazione, con sentenza 27/1/04, n. 1420, è intervenuta sul dibattuto tema di come vadano ripartite le spese di sostituzione della caldaia, nel caso di impianto di riscaldamento comune.

Le tesi in contrapposizione erano: - spesa per uso dei servizi comuni (che trova fondamento nel godimento che ciascun proprietario trae dalle cose comuni e dai relativi servizi), da ripartirsi in base ai consumi (millesimi del riscaldamento)

- diritto di comproprietà su parte comune, con riparto della spesa secondo millesimi di proprietà

E' noto che le due tabelle sono assai diverse e che, a seconda di quella applicata, sono favoriti certi condomini piuttosto che altri.

La pronuncia ha precisato che, trattandosi di spese attinenti alla conservazione (cioè la tutela dell'integrità materiale e del valore dell'impianto comune), esse rivestono di proprietà dei condomini, e non dei singoli proprietari dell'impianto; la legge (art. 1123 cc., 1° comma) prevede per i condomini l'obbligo di concorrere a tali spese, configurando a carico di essi delle obbligazioni propter rem che, nascenti

La Corte di Cassazione, con sentenza 27/1/04, n. 1420, è intervenuta sul dibattuto tema di come vadano ripartite le spese di sostituzione della caldaia, nel caso di impianto di riscaldamento comune.

Le tesi in contrapposizione erano: - spesa per uso dei servizi comuni (che trova fondamento nel godimento che ciascun proprietario trae dalle cose comuni e dai relativi servizi), da ripartirsi in base ai consumi (millesimi del riscaldamento)

- diritto di comproprietà su parte comune, con riparto della spesa secondo millesimi di proprietà

E' noto che le due tabelle sono assai diverse e che, a seconda di quella applicata, sono favoriti certi condomini piuttosto che altri.

La pronuncia ha precisato che, trattandosi di spese attinenti alla conservazione (cioè la tutela dell'integrità materiale e del valore dell'impianto comune), esse rivestono di proprietà dei condomini, e non dei singoli proprietari dell'impianto; la legge (art. 1123 cc., 1° comma) prevede per i condomini l'obbligo di concorrere a tali spese, configurando a carico di essi delle obbligazioni propter rem che, nascenti

La Corte di Cassazione, con sentenza 27/1/04, n. 1420, è intervenuta sul dibattuto tema di come vadano ripartite le spese di sostituzione della caldaia, nel caso di impianto di riscaldamento comune.

Le tesi in contrapposizione erano: - spesa per uso dei servizi comuni (che trova fondamento nel godimento che ciascun proprietario trae dalle cose comuni e dai relativi servizi), da ripartirsi in base ai consumi (millesimi del riscaldamento)

- diritto di comproprietà su parte comune, con riparto della spesa secondo millesimi di proprietà

E' noto che le due tabelle sono assai diverse e che, a seconda di quella applicata, sono favoriti certi condomini piuttosto che altri.

La pronuncia ha precisato che, trattandosi di spese attinenti alla conservazione (cioè la tutela dell'integrità materiale e del valore dell'impianto comune), esse rivestono di proprietà dei condomini, e non dei singoli proprietari dell'impianto; la legge (art. 1123 cc., 1° comma) prevede per i condomini l'obbligo di concorrere a tali spese, configurando a carico di essi delle obbligazioni propter rem che, nascenti

La pronuncia ribadisce come il criterio di ripartizione di cui al 2° comma dell'art. 1123 cc. (spese ripartite in base all'uso e non alla proprietà) non sia applicabile alle spese di conservazione (qual è la sostituzione della caldaia) ma solo

alle spese per uso di cose e impianti comuni che, essendo soggetti (per struttura e funzione) di godimento personale e soggettivo differenziato, consentono di quantificare la misura di uso come criterio di determinazione del contributo di spesa necessaria a coprire il costo.

La Corte ha affermato che, ovviamente, la disciplina prevista (in via generale) dai primi due commi dell'art. 1123 cc., è derogabile; però la deroga è possibile solo per via contrattuale. Ciò richiede un accordo unanime che obblighi tutti i proprietari condomini, non rientrando tra le attribuzioni dell'assemblea condominiale che quella di deliberare in ordine ai criteri di ripartizione delle spese (in contrasto con quelli previsti dalla legge), in quanto tale deliberazione si tradurrebbe in una lesione

alle spese per uso di cose e impianti comuni che, essendo soggetti (per struttura e funzione) di godimento personale e soggettivo differenziato, consentono di quantificare la misura di uso come criterio di determinazione del contributo di spesa necessaria a coprire il costo.

La Corte ha affermato che, ovviamente, la disciplina prevista (in via generale) dai primi due commi dell'art. 1123 cc., è derogabile; però la deroga è possibile solo per via contrattuale. Ciò richiede un accordo unanime che obblighi tutti i proprietari condomini, non rientrando tra le attribuzioni dell'assemblea condominiale che quella di deliberare in ordine ai criteri di ripartizione delle spese (in contrasto con quelli previsti dalla legge), in quanto tale deliberazione si tradurrebbe in una lesione

alle spese per uso di cose e impianti comuni che, essendo soggetti (per struttura e funzione) di godimento personale e soggettivo differenziato, consentono di quantificare la misura di uso come criterio di determinazione del contributo di spesa necessaria a coprire il costo.

La Corte ha affermato che, ovviamente, la disciplina prevista (in via generale) dai primi due commi dell'art. 1123 cc., è derogabile; però la deroga è possibile solo per via contrattuale. Ciò richiede un accordo unanime che obblighi tutti i proprietari condomini, non rientrando tra le attribuzioni dell'assemblea condominiale che quella di deliberare in ordine ai criteri di ripartizione delle spese (in contrasto con quelli previsti dalla legge), in quanto tale deliberazione si tradurrebbe in una lesione

Pier Paolo Bosco
Coordinamento Legali Confedilizia

da La Stampa 17.5.04

Mobilità lavorativa e affitto transitorio

Il contratto d'affitto per esigenze di natura transitoria, come introdotto dalla legge di riforma degli affitti (legge 431/98) è lo strumento individuato per rispondere a esigenze di mobilità sul territorio e affitti per brevi durate, sempre più richiesti da un mercato del lavoro all'insegna della mobilità, con esigenza di reperire velocemente casa. La sua disciplina concreta si però avuta con il dl. 53/99 che ha previsto una durata non inferiore a 1 e non superiore a 18 mesi.

Dal punto di vista pratico,

proprietari e inquilini hanno potuto stipulare tale contratto solo dopo gli accordi territoriali (tra organizzazioni sindacali di proprietari e inquilini) che definirono, comune per comune, le esigenze che consentivano di stipulare legittimamente l'affitto transitorio (oltre ai contratti tipo).

La disciplina concreta è stata aggiornata dal nuovo dm. 30/12/02 che ha introdotto direttamente la modulistica dei «tipi di contratto» (da utilizzare tassativamente su tutto il territorio nazionale), nella duplice versione (proprietà) individuale o grande proprietà, con allegata tabella oneri accessori (dispone chi debba provvedere a riparazioni e manuten-

zioni); le parti possono comunque farsi assistere dalle rispettive organizzazioni.

Quando si può stipulare? Per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o degli inquilini (tra cui la mobilità lavorativa), individuate negli accordi locali. Gli interessati devono prendere visione degli accordi nelle sedi delle organizzazioni di proprietari o inquilini o nei comuni in cui sono depositati, e individuare i motivi previsti (possono essere diversi da comune a comune, in base a specifiche realtà di mobilità e lavoro). Si raccomandano prudenza e attenzione in questo frangente di transizione dai vecchi ai nuovi accordi locali, potreb-

bero variare le esigenze transitorie ammesse (con riconoscimento di nuove esigenze o esclusioni di altre già esistenti).

I canoni dovranno essere definiti (dalle parti private) entro le fasce di oscillazione previste (dagli accordi locali) per i contratti «agevati» che potranno però consentire (novità) variazioni, anche con aumento fino al 20%.

Le fasce operano solo in:

a) aree metropolitane (comuni di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania) e comuni con esse confinanti

b) altri comuni capoluogo di provincia.

Su tutto il restante territorio nazionale il canone è libero, senza più distinzione tra comuni inferiori o superiori a 5000 abitanti (nei primi, in regime di equo

canone, erano liberi i canoni).

Le parti devono esplicitare, in contratto, l'esigenza transitoria di locatore e/o conduttore (quest'ultima va anche dimostrata con idonei documenti, che devono essere allegati).

Le parti non pensino di avere interesse a inventarsi fraudolentemente contratti transitori in quanto esistono meccanismi sanzionatori e, se la transitorietà non è genuina o viene meno, il rapporto verrà ricondotto al contratto «libero» (almeno 4 anni, con rinnovo di altri 4); si consideri poi che il contratto transitorio non prevede particolari incentivi fiscali.

E' importante il compito delegato agli accordi territoriali locali, che devono individuare le esigenze di transitorietà (in capo al locatore o al conduttore) e nei comuni di cui sopra, fissare i

valori (minimi, ma soprattutto massimi) entro cui le parti potranno concretamente pattuire il canone.

Fino alla sottoscrizione dei nuovi accordi, i contratti si possono stipulare in base ad accordi e modelli contrattuali precedenti (depositati in comune). Il nuovo decreto semplifica le cose (fornendo un testo contrattuale ad hoc, valido in tutto il paese) ma è auspicabile che, con senso di responsabilità, le organizzazioni di proprietari e conduttori raggiungano quanto prima intese di buon senso (cosa già avvenuta in alcuni comuni), negli altri le trattative sono in corso), senza che i cittadini debbano attendere decreti sostitutivi.

Pier Paolo Bosco
Coordinamento Legali Confedilizia

da La Stampa 24.9.03

OBIETTIVO CASA

L'85% dei candidati alle elezioni contrari al fascicolo del fabbricato

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Le associazioni territoriali della Confedilizia hanno preso contatto con candidati alle recenti elezioni europee, nonché alle elezioni provinciali e comunali, di ogni schieramento politico, per sottoporre loro un questionario mirante ad impegnarli su alcuni punti di notevole importanza per la proprietà immobiliare. In materia di esonero dal pagamento del contributo di bonifica per i proprietari urbani che già pagano la tariffa di fognatura, così come previsto da una legge regionale del Lazio, larghissima risulta l'adesione. Infatti, circa il 90% degli interpellati ha dichiarato di condividere tale posizione, mentre non si è espressa la quasi totalità dei rimanenti e solo pochi singoli candidati si sono detti contrari.

Un po' più sfumata la posizione in merito all'introduzione di un'imposizione immobiliare reddituale e non patrimoniale: l'84% è favorevole, il 7% contrario; non si esprime o rinvia ad altre soluzioni il 9%. In ogni modo, larghissima risulta la percentuale di coloro che, dicendosi favorevoli a una simile forma impositiva, si dichiarano implicitamente contro l'attuale Ici, unica imposta patrimoniale — com'è noto — del nostro sistema tributario. A sostegno della posizione assunta da Confedilizia, Confagricoltura e Confcommercio, contraria al fascicolo del fabbricato e per demandare agli enti locali l'individuazione dei singoli immobili che presentano oggettive condizioni di necessità di controlli seri, si è espresso pure l'85% dei candidati che hanno risposto. Sfavorevole soltanto il 2%, mentre il rimanente 13% o non si è espresso o ha avanzato proposte alternative.

Sulla gestione del Catasto molto differenziata è la posizione dei candidati già amministratori comunali rispetto agli altri non in tale condizione. Infatti, nel caso di consiglieri o assessori comunali, il 53% si è detto favorevole al permanere delle competenze catastali in capo allo Stato, mentre il 32% si è espresso per il passaggio delle stesse ai Comuni; nel caso, invece, di candidati senza tali cariche, la percentuale dei favorevoli alla gestione statale del catasto sale all'81%, mentre quella che propende per una gestione comunale scende al 4% appena.

Amplissima la percentuale di favorevoli ad un'applicazione di un'aliquota dell'Ici ridotta ai contratti di locazione agevolati: il 92%, anche in questo caso con una forte diffidenza tra amministratori comunali e candidati senza incarichi a livello municipale, questi ultimi quasi tutti favorevoli. Pare dunque prevalere una sorta di spirito di corporazione negli amministratori locali, che tendono a vedere con ostilità qualsiasi potenziale diminuzione di entrate o asserita riduzione di potere proprio.

* presidente Confedilizia

da IL GIORNO-economia 31.7.'04

Sembra che i soli consiglieri comunali siano 350.000; se a questi si aggiungono i consiglieri provinciali, regionali, circoscrizionali e gli altri, è evidente che siamo in presenza non di una rappresentanza politica ma di un autentico esercito di occupazione. È pensabile che si possa disporre di un numero così ingente di persone competenti, oneste e dedite al perseguimento del bene comune? A me non sembra.

Antonio Martino

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

LE REGOLE MARTINAT PER I CONTRATTI AGEVOLATI

Il decreto interministeriale Berlusconi-Martinat consente di stipulare contratti agevolati in tutta Italia, anche dove la Confedilizia non è ancora riuscita a stipulare con i sindacati inquilini i previsti Accordi territoriali. I criteri (che il governo in carica ha dovuto «inventarsi» ex novo, dato che nella passata legislatura il decreto in questione — anche per risparmiare sulle agevolazioni fiscali — non era stato emanato) sono i seguenti.

Dove non è stato siglato alcun Accordo territoriale dall'1.1.2003 in poi, i contratti di locazione agevolati (dalle cosiddette agevolazioni fiscali erariali, salvo eventuali benefici Ici) potranno — dopo l'entrata in vigore del decreto in parola — essere stipulati sulla base dell'Accordo territoriale stipulato nel periodo 1999-2002: i canoni saranno quelli di quest'ultimo Accordo, aggiornati dell'intera variazione Istat maturata fra la sua data e quella di inizio dei nuovi, singoli contratti di locazione. Dove, invece,

non sia mai stato stipulato alcun Accordo territoriale, i contratti di locazione potranno essere stipulati prendendo a base i canoni di un Accordo stipulato dal 2003 in poi per il Comune «demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra Regione».

Maggiori informazioni sull'applicazione del Decreto in questione (il cui testo integrale è scaricabile dal sito www.confedilizia.it) si possono ottenere presso le oltre 210 sedi territoriali della Confedilizia. È importante, comunque, sapere che i tipi di contratto e la Tabella oneri accessori da applicare nelle nuove locazioni sono in ogni caso quelli allegati al Decreto Martinat 30.12.'02; e che il decreto interministeriale sostitutivo riguarda solo i contratti agevolati, solo per questi consentendole la legge 431/98 (per i contratti transitori e per quelli per studenti universitari, si rende invece necessario un altro Decreto).

* presidente Confedilizia

da il Giornale 22.8.'04 (rubrica del Presidente confederale)

Riorganizzato il Ministero delle infrastrutture

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto del Presidente della Repubblica (2.7.'04, n. 184) disciplinante la riorganizzazione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Con riferimento al comparto immobiliare, si segnalano le competenze del "Dipartimento per le infrastrutture stradali, l'edilizia e la regolazione dei lavori pubblici", all'interno del quale è inquadrata la "Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative".

Conviene affittare agli studenti?

La legge 431/98 (riforma affitti) e i decreti ministeriali attuativi hanno incoraggiato i contratti di affitto a studenti universitari, iscritti in un Comune diverso da quello di residenza (corsi di laurea, specializzazione o perfezionamento). Tali contratti sono applicabili a immobili siti nei comuni sede di università (o di corsi universitari distaccati o di specializzazione); nonché in comuni limitrofi, individuati negli accordi territoriali stipulati tra organizzazioni dei proprietari e degli inquilini (come impone la normativa). La durata minima della locazione è di 6 mesi, quella massima di 3 anni.

È prevista un'utile tabella per oneri accessori (individua chi debba provvedere - tra locatore e conduttore - a manutenzioni e riparazioni). I canoni dovranno rimanere all'interno di fasce di oscillazione definite (consultare gli accordi territoriali).

Per chi rispetta tali regole, ci sono interessanti agevolazioni: nei comuni ad «alta tensione abitativa» (capoluoghi di provincia, più altri individuati come tali) i proprietari corrisponderanno Irpef e Impog al 59,5% del canone (52,5% per i fabbricati in Venezia centro e isole Giudecca, Murano e Burano) e imposta di Registro limitata al 70% del canone. L'aliquota ridotta Ici spetterà solo nei comuni che ne abbiano deciso l'applicazione.

Se invece si stipula un contratto «libero» (o transitorio), non operano le agevolazioni fiscali (salvo, per Ici, eventuali disposizioni comunali). [p. p. bosso - Confedilizia]

da La Stampa 2.8.'04

Obbiettivo Casa

Alla Tosap non basta cambiare nome

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Il Cosap (Canone occupazione spazi ed aree pubbliche) deve avere i propri requisiti. Non è sufficiente, per pretendere, cambiare semplicemente nome alla Tosap (Tassa occupazione spazi ed aree pubbliche). Lo ha stabilito la Commissione tributaria regionale dell'Emilia-Romagna, in due differenti sentenze (del 21 gennaio e del 21 aprile di quest'anno).

Sia in un caso che nell'altro, la Commissione tributaria — confermando due decisioni di primo grado nello stesso senso — è pervenuta alla conclusione anzidetta sulla base delle concrete modalità di applicazione del tributo da parte del Comune interessato. Ha così detto, in sostanza, che non conta il *nomen juris* (il nome, cioè), sebbene come in concreto si atteggi la pretesa dell'ente locale. E, nella fattispecie al loro esame, i giudici di secondo grado hanno anzitutto rilevato che non esisteva un provvedimento concessorio dal quale potesse emergere «la commisurazione del canone ai costi ed alle spese sostenute dalla Pubblica Amministrazione, di cui deve mirare al recupero». Anzi, la tariffa da versare era stata determinata dal Comune in maniera forfettaria, pari alla Tosap richiesta prima che l'ente si determinasse all'applicazione del Cosap: «Il Cosap richiesto risulta privo — ha testualmente detto la Commissione tributaria regionale — delle caratteristiche del corrispettivo della concessione dell'uso di bene pubblico (proprio del Cosap stesso), posto che non vi è alcuna correlazione tra esso e la prestazione del Comune ed ha, di conseguenza, tutte le caratteristiche della tassa, trattandosi di somma svincolata da valutazioni concrete». Il canone irrogato — ha detto ancora la Commissione — «è dunque una somma individuata presuntivamente, in maniera forfettaria, e non ha alcuna correlazione con il beneficio ricavabile dal contribuente e con le limitazioni che derivano al bene pubblico ed alla collettività, né vi è alcun rapporto tra di esso e le spese sostenute dal Comune». Conclusione: «Mancano pertanto i requisiti della correttezza e della sinallagmaticità tra la gestione del servizio ed il prelievo, elementi essenziali e qualificanti dell'entrata non tributaria». Con l'ulteriore conclusione della competenza a giudicare della Commissione tributaria (e non, del Tribunale ordinario).

La seconda sentenza della Commissione risulta particolarmente importante perché è la prima — che risulti — emessa in materia dopo la pubblicazione della sentenza n. 12167/03 della Cassazione, che ha deciso, nel caso al suo esame, per la natura non tributaria del Cosap (sentenza, infatti, invocata dal Comune interessato nelle sue difese).

* presidente Confedilizia

da IL GIORNO-economia 10.7.'04

La superiorità del mercato sul piano dell'efficienza produttiva è ormai indiscussa, ma quanti chiedono una maggiore libertà economica non lo fanno per ragioni di efficienza, ma nella radicata convinzione che la libertà economica non è altro che il contenuto della libertà senza aggettivi e che un sistema che sopprime la libertà "economica" non riesce mai a garantire la libertà "politica".

Antonio Martino

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

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

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



Appartiene a voi
LA PUBBLICAZIONE
DEL PROPRIETARIO DI CASA

Attenzione

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

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

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

Condono edilizio e Ici, il punto di vista delle Finanze

Con la Circolare 7.6.'04, n. 2/DPF/15811, il Ministero dell'economia e delle finanze si è soffermato sull'applicazione della norma della Finanziaria 2004 che detta le regole per il versamento dell'Ici relativa agli immobili oggetto di condono edilizio (cfr. *Cn* giug. '04).

Come noto, la norma prevede che per i fabbricati oggetto del nuovo condono edilizio, l'Ici è dovuta con decorrenza dall'1.1.'03 sulla base della rendita catastale attribuita a seguito della procedura di regolarizzazione (mediante sistema DOC-FA), sempre che la data di ultimazione dei lavori (o quella in cui il fabbricato viene comunque utilizzato) sia antecedente, con obbligo di versamento - a titolo di acconto e salvo successivo conguaglio - in due rate di uguale importo, entro il 30 giugno e il 20 dicembre di quest'anno, in misura pari a 2 euro per ogni metro quadrato di opera edilizia regolarizzata, per ogni anno di imposta.

Tanto premesso, il Ministero rileva che alla data di scadenza della seconda rata (dicembre) il contribuente sarà ormai venuto a conoscenza della rendita attribuita all'immobile e pertanto avrà tutti gli elementi per poter calcolare l'imposta dovuta nel suo esatto ammontare per ciascuna annualità. Ciò comporta - secondo le Finanze - che al momento di effettuare il pagamento a saldo, il contribuente dovrà operare il conguaglio tra l'imposta complessivamente dovuta per gli anni 2003 e 2004, calcolata sulla base della rendita attribuita, e l'importo pagato forfettariamente a titolo di acconto. Con la conseguenza che la seconda rata non sempre potrà essere di uguale importo della prima, proprio a causa del meccanismo di conguaglio previsto dalla stessa norma.

BELL'ITALIA

Attenzione: c'è la polvere!

Dopo l'allarme vanamente lanciato per i tubi di piombo (si sarebbe pretesa la sostituzione di centinaia di migliaia di impianti idrici; cfr. *Cn* lug. '99); dopo la dilatazione dell'allarme per l'amianto (che, va ricordato, è pericoloso solo se friabile; cfr. *Cn* marzo '03); dopo i recenti allarmi per il radon nelle case (cfr. *Cn* apr. '04); dopo gli allarmi scatenati per le canne fumarie (cfr. *Cn* marzo '04); è la volta dell'ennesimo allarme per le case. Si tratta del *particolato*. La parola pare dottissima, come suggerisce l'esordio della notizia, proveniente dall'immane studio "scientifico", pubblicato su una rivista estera, tradotto da un periodico italiano e, guarda un po', rilanciato da noi su un giornale che si occupa d'immobili: "Le normali attività domestiche, dalla pulizia di casa agli esercizi al chiuso, possono aumentare l'esposizione al particolato". In realtà, il termine nasconde né più né meno che la polvere. Proprio così: "minuscole particelle di polvere", chiarisce l'articolo, aggiungendo - ovviamente - "che possono risultare pericolose per la salute".

Attenzione, dunque. I proprietari di casa sono avvertiti: nei loro immobili c'è un nemico invisibile, pericoloso per la salute loro e di chi viva nell'immobile, a partire dai dipendenti. C'è la polvere. Non lo sapevano, ma ora sono avvisati. Provvedano, prima che sia tardi. Ci aspettiamo, nel giro di pochi mesi, la richiesta di procedere a verifiche sullo stato della polvere domestica, la proposta di visite mediche obbligatorie per i sottoposti alla polvere di casa, e naturalmente il lancio di un albo dei polverologi o particolatologi, per dirla dottamente, insomma degli esperti in polvere, da incaricare di passare di casa in casa per verificare le condizioni della polvere nell'alloggio. Beninteso: tutto a spese dei soliti proprietari.

Istituite tre nuove Provincie

La *Gazzetta Ufficiale* n. 148 del 15.6.'04, n. 148 ha pubblicato le leggi nn. 146, 147 e 148 con le quali vengono istituite, rispettivamente, nell'ambito della Regione Lombardia la Provincia di Monza e della Brianza, nelle Marche quella di Fermo ed in Puglia la Provincia di Barletta-Andria-Trani.

La circoscrizione territoriale della Provincia di Monza e della Brianza (con capoluogo Monza) è costituita dai seguenti Comuni: Agrate Brianza, Aicurzio, Albate, Arcore, Barlassina, Bellusco, Bernareggio, Besana in Brianza, Biassono, Bovisio Masciago, Brioso, Brugherio, Burago di Molgora, Camparada, Carate Brianza, Carnate, Cavenago di Brianza, Ceriano Laghetto, Cesano Maderno, Cogliate, Concorezzo, Correzzana, Desio, Giusano, Lazzate, Lesmo, Limbiate, Lissone, Macherio, Meda, Mezzago, Misinto, Monza, Muggiò, Nova Milanese, Ornago, Renate, Ronco Briantino, Seregno, Seveso, Sulbiate, Triuggio, Usmate Velate, Varedo, Veduggio al Lambro, Veduggio con Colzano, Verano Brianza, Villasanta, Vimercate.

I Comuni che formano la circoscrizione territoriale della Provincia di Fermo (con capoluogo Fermo) sono: Altidona, Amandola, Belmonte Piceno, Campofilone, Falerone, Fermo, Francavilla d'Ete, Grottazzolina, Lapedona, Magliano di Tenna, Massa Fermana, Monsampietro Mòrico, Montappone, Montefalcone Appennino, Montefortino, Monte Giberto, Montegiorgio, Montegranaro, Monteleone di Fermo, Montèlparo, Monte Rinaldo, Monterubbiano, Monte San Pietrangeli, Monte Urano, Monte Vidon Combatte, Monte Vidon Corrado, Montottone, Moresco, Ortezzano, Pedaso, Petritoli, Ponzano di Fermo, Porto San Giorgio, Porto Sant'Elpidio, Rapagnano, Santa Vittoria in Matenano, Sant'Elpidio a Mare, Servigliano, Smerillo, Torre San Patrizio.

La circoscrizione territoriale della Provincia di Barletta-Andria-Trani (il cui capoluogo è situato nelle città di Barletta, Andria e Trani; lo statuto stabilirà quale sarà la sede legale della Provincia medesima) è costituita dai seguenti Comuni: Andria, Barletta, Bisceglie, Canosa di Puglia, Margherita di Savoia, Minervino Murge, San Ferdinando di Puglia, Spinazzola, Trani e Trinitapoli.

L'organizzazione territoriale della Confedilizia si adeguerà alle nuove realtà istituzionali.



IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONI

Termine per la dichiarazione di successione

La Circolare 21.6.'04, n. 28/E, dell'Agencia delle entrate, si occupa della norma del cosiddetto "Decretono" (cfr. *Cn* dic. '03) con la quale è stato ampliato il termine per la presentazione della dichiarazione di successione (ancora necessaria - pur dopo la soppressione della relativa imposta - se nell'eredità sono compresi beni immobili situati in Italia o diritti reali immobiliari), disponendosi che la dichiarazione deve essere presentata entro 12 mesi dalla data di apertura della successione (anziché entro 6 mesi).

La modifica normativa - rileva la Circolare - riguarda tutte le successioni che si sono aperte a partire dal 26.11.'03, data di entrata in vigore della legge n. 326/'03, di conversione del d.l. n. 269 del 2003, mentre non riguarda le successioni per le quali il termine di presentazione della dichiarazione è scaduto prima della stessa data.

Con riferimento alle successioni che si sono aperte prima del 26.11.'03, per le quali il termine di 6 mesi per la presentazione della dichiarazione non fosse ancora scaduto al 26.11.'03, opera invece - secondo l'Agencia - il nuovo termine di 12 mesi, conformemente al principio secondo cui l'intervento di una norma fiscale di carattere procedimentale esplica la sua efficacia sulle situazioni giuridiche ancora pendenti, vale a dire sui rapporti giuridici non ancora esauriti. Ad esempio, per una successione che si sia aperta l'1.7.'03, il termine di presentazione della relativa dichiarazione, già in scadenza il 31.12.'03, deve intendersi prorogato al 30.6.'04.

Dato che i servizi resi sono spesso assai insoddisfacenti, il bismarckismo nostrano, introdotto presumibilmente per garantire *uguaglianza di accesso* a servizi pubblici essenziali, finisce col realizzare una *ineguaglianza di uscita* dall'inefficienza pubblica. Solo i benestanti possono, infatti, permettersi di pagare due volte gli stessi servizi, optando per la fornitura privata.

Antonio Martino

Divieto di volantinaggio utile per proteggere la propria abitazione

Soprattutto nei maggiori centri urbani, crescono i furti negli appartamenti, perché i malviventi approfittano delle assenze, più o meno lunghe, dei proprietari di casa. Quindi, bisogna considerare ogni minimo indizio che può segnalare l'assenza dalla propria abitazione e prendere ogni utile precauzione per difendersi. E quando ci si assenta di casa, occorre fare attenzione anche ai volantini pubblicitari, cataloghi ed altro materiale promozionale analogo che - negli stabili in cui non vi è il portiere - si accumulano nella cassetta della corrispondenza, segnalando ai malintenzionati che in casa non vi è nessuno.

La Confedilizia, per risolvere questo problema, ricorda che si può legittimamente vietare agli addetti alla distribuzione pubblicitaria di mettere i loro depliant, volantini ecc. nelle cassette postali, a ciò bastando un apposito cartello, posizionato sopra le cassette, con scritto "È vietato lasciare materiale pubblicitario" (se tutti sono d'accordo, in caso di proprietà) oppure indicando il divieto sulle singole cassette (se vi sono differenti opinioni).

La magistratura si è infatti già espressa in merito ed ha condannato al risarcimento dei danni le società per conto delle quali la distribuzione di materiale pubblicitario è stata effettuata pur in presenza di detto divieto.

In particolare, il problema è stato ben affrontato in una sentenza del Giudice di pace di Bari, il cui testo è reperibile sul sito della proprietà immobiliare (all'indirizzo www.confedilizia.it).

Lo Stato assistenziale costa enormemente più di quanto rende, il che è ovvio sol che si ponga mente alle modalità del suo funzionamento. Lo Stato, infatti, grava la collettività di costi per poter distribuire benefici, sotto forma di "servizi sociali". Tuttavia, dal momento che il trasferimento ha un suo costo, quello che la collettività riceve dallo Stato è sempre meno di quello che la collettività ha dovuto pagare. Dal momento che è presumibile che i "costi di trasferimento" siano crescenti al crescere delle dimensioni dei programmi, la differenza fra costo dell'assistenzialismo e benefici da esso resi aumenta al crescere della "socialità". In altri termini, una gran parte di queste somme va, in vario modo, dispersa nei canali burocratici, rappresenta una perdita netta per il Paese (ma non per politici e burocrati) e non raggiunge mai i beneficiari dichiarati.

Antonio Martino

Elezioni, con il doppio turno a rischio la rappresentatività

La Confedilizia ha diffuso una tabella relativa ai voti conseguiti dai singoli Presidenti di Provincia eletti, in rapporto alla popolazione risultante nel relativo territorio al censimento del 2001. Emerge dalla stessa che chi ha conseguito la più alta percentuale è stato eletto con il 29,9% dei voti sulla popolazione e chi ha conseguito invece la percentuale più bassa è stato eletto con il 20,3% dei voti sulla popolazione: ciò significa che nella migliore delle ipotesi un cittadino su tre (anzi, un po' meno) ha determinato la scelta e, nella peggiore, la scelta è stata determinata da un cittadino su cinque.

Il sistema a doppio turno - ha rilevato la Confedilizia - provoca, di fatto, un tale astensionismo (specie in determinati ceti e schieramenti d'opinione) che ne consegue una sostanziale delegittimazione del candidato eletto.

"Si tratta di un sistema che si pone al di fuori - ha dichiarato il Presidente confederale - di quella rappresentatività sulla quale si basa ogni sistema democratico ed il risultato ulteriore è che piccoli gruppi di cittadini determinano anche il livello e il tipo delle imposizioni tributarie, come è nel caso della tassazione della casa. Si spiegano così anche le differenziazioni nelle aliquote Ici, molto spesso indotte solo da ragioni clientelari o da voti di scambio in favore di gruppi, categorie o zone. Sia a questo proposito che, comun-

que, ai fini del buon funzionamento del sistema elettorale, sul quale si basa la democrazia stessa, si impone una revisione del sistema del doppio turno ereditato dalla Prima Repubblica, sul presupposto dell'esistenza di un panorama politico tutt'affatto diverso".

Provincia	Voti ottenuti dal candidato eletto	
	% su voti validi	% su popolazione
Belluno	56,2%	25,2%
Bergamo	52,8%	20,3%
Biella	50%	24,6%
Brescia	54%	23,3%
Brindisi	57,2%	24,8%
Catanzaro	51,2%	21,6%
Chieti	54,9%	29,5%
Cremona	56%	25,1%
Isernia	52,7%	26,5%
L'Aquila	59,6%	28,4%
Lecco	56,5%	23,7%
Lodi	54,9%	24,5%
Macerata	53,3%	25,8%
Milano	54%	23,5%
Novara	53,1%	21,4%
Padova	51%	23,3%
Piacenza	52%	27,2%
Rieti	51,7%	29,9%
Sondrio	70,1%	21,8%
Verb.-Cus.-Ossola	51,3%	23%
Verona	52,5%	22,1%

Abbiamo 8102 comuni, di cui ben 3654 (il 45%) hanno una popolazione inferiore a 2000 abitanti. È evidente che una popolazione così modesta dovrebbe sopportare costi pro capite elevatissimi per finanziare da sé il proprio comune. Non potendolo finanziare i suoi abitanti, il comune verrà, quindi, finanziato con trasferimenti dal centro, che servono soltanto a tenere in piedi un apparato politico-amministrativo ed una burocrazia largamente inutili. Oltre tutto, questi trasferimenti determinano anche frizioni e rancori, perché i contribuenti sfruttati lamentano e non a torto l'eccessivo carico fiscale necessario a tenere in vita apparati burocratici di dubbia utilità.

Antonio Martino

OBIETTIVO CASA

Norme intelligenti per salvare i negozi «utili»

CORRADO SFORZA
FOGLIANI *

Si parla, spesso, di «negozi utili» (o «di vicinato») da salvare. E' giusto, anche per salvare i nostri centri storici, già a sufficienza penalizzati da isole pedonali, targhe alterne e così via.

Ma qualsiasi proposta al proposito deve partire, perché non si risolve in un'illusione, dal rispetto dell'economia libera e del diritto di proprietà. Laddove un ente pubblico — lo Stato, la Regione, il Comune — ritenga che vi sia un interesse generale al mantenimento di particolari negozi, ha di fronte a sé una sola strada: individuare realisticamente, da un lato, le caratteristiche che intende salvaguardare e, dall'altro, procedere a un sostegno diretto. Occorre sia evitare di confondere il mantenimento di un'attività con il valore storico-artistico dell'immobile in cui tale attività viene esercitata (o di eventuali arredi ivi contenuti) sia tenere sempre conto degli assetti proprietari.

Sovente, invece, si pasticcia. Si creano così situazioni assurde, come avvenuto a Bologna: un vincolo frapposto ad arredi di una libreria ritenuta storica non ha certo impedito il procedimento di sfratto del conduttore che esercitava l'attività, con l'assurdo di uno stato di fatto che vede i locali chiusi e improduttivi. Il danno è venuto sia al proprietario sia all'inquilino sia alla collettività.

Una via è stata indicata dalla Regione Lazio, che ha previsto incentivi (nel pagamento del canone di locazione, ad esempio) per locali storici, il cui riconoscimento non è d'obbligo, in quanto lasciato alla libera decisione degli interessati (proprietà compresa) ed è, ancora, a tempo determinato.

Si tratta di una scelta rispettosa del mercato e foriera di conseguenze positive così per gli operatori commerciali come per i proprietari come per l'assetto urbanistico, fuori di qualsivoglia facile demagogia ed entusiasmo mal indirizzato.

L'apposizione di vincoli fini a se stessi non serve, in quanto danneggia i proprietari e fa decadere il patrimonio.

* presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 3.7.'04

Il 59% del canone...

Il 59% del canone se ne va in tasse.

Mugugnare seduti davanti al televisore non serve a nulla.

Occorre unirsi ancora più numerosi per dare sempre maggior forza alla Confedilizia, alla sola voce consistente ed autorevole dei proprietari di casa.

Esteso l'atto unico telematico notarile (anche ai regolamenti condominiali)

Dal 15 giugno i notai devono utilizzare le procedure telematiche, oltre che per gli atti di compravendita degli immobili, anche per gli adempimenti relativi agli atti di cessione e costituzione di diritti reali a titolo oneroso su immobili e alle accettazioni espresse e tacite di eredità.

Lo ha stabilito il decreto ministeriale 9.6.'04, aggiungendo che, sempre dal 15 giugno, i notai possono utilizzare l'atto unico telematico anche per gli adempimenti relativi agli atti concernenti: contratto di anticresi; assegnazione divisionale a conto di futura divisione; conferma volontà (quando prevista da leggi speciali); cessione di beni ai creditori; cessione di diritti reali a titolo gratuito; cessione di fitti e pigioni; convenzione matrimoniale; costituzione di diritti reali a titolo gratuito; costituzione di fondazione; costituzione di fondo patrimoniale; costituzione di vincolo militare (quando previsto da leggi); dichiarazione di nomina; divisione; donazione; liberazione di fitti e pigioni; locazione ultranovennale; permuta; prestazione in luogo dell'adempimento con trasferimento di diritti (art. 1197 del codice civile); quietanza con trasferimento di proprietà; regolamento di condominio; retrocessione; ricognizione di diritti reali (articoli 177 e 178 del codice civile); riconoscimento di proprietà (articoli 2653, n. 5 e 2944 del codice civile); rinuncia nonché acquisto di legato e costituzione di fondo patrimoniale per testamento. Inoltre, relativamente alle ipoteche volontarie, si estende la facoltatività alla concessione a garanzia di conguaglio divisionale e alla concessione a garanzia per opere pubbliche.



Contratto collettivo per portieri Confedilizia/CGIL-CISL-UIL (visibile nella foto) alla mano, Vittorio Cardini - Segretario nazionale dell'Associazione addetti ai servizi condominiali e di fabbricato - svolge la sua preziosa funzione da *Specchio* 12.6.'04

Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire

È stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* la legge 2.8.'04, n. 210, che delega il Governo ad adottare entro 6 mesi dall'entrata in vigore della legge stessa uno o più decreti legislativi recanti norme per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti degli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere ultimata essendo in stato tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità. Applicando i principi posti dalla legge delega, la categoria degli acquirenti di immobili da costruire sarà maggiormente tutelata in caso di fallimento - o di sottoposizione ad altra procedura concorsuale - del costruttore.

Tra le novità più importanti, l'istituzione di un fondo di solidarietà a beneficio dell'acquirente che, in seguito all'insolvenza del costruttore fallito, abbia perso le somme versate per l'acquisto della casa. Inoltre, viene stabilito l'obbligo per il costruttore di procurare il rilascio e di provvedere alla consegna, prima della stipula del contratto preliminare di acquisto o di atto equipollente, di fideiussione di importo pari alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo complessivamente riscosso o ancora da riscuotere prima della stipula del rogito definitivo di compravendita o di assegnazione; la fideiussione, rilasciata da una banca, da un'assicurazione o da altro soggetto autorizzato, dovrà garantire, in caso di crisi del costruttore, l'eventuale restituzione delle somme rimosse, del valore di ogni altro corrispettivo, dei relativi interessi e spese. Di rilievo anche la limitazione della esperibilità delle azioni revocatorie nei confronti dell'acquirente.

La nostra politica fiscale punisce pesantemente l'occupazione. L'Italia è l'unico dei 20 maggiori Paesi industrializzati in cui nel 1990 le spese non salariali siano state superiori ai costi salariali, rappresentando il 50,7% del costo del lavoro complessivo. Quelle spese sono quasi esclusivamente rappresentate dallo sfruttamento statale, dalla vorace ingordigia del nostro apparato politico-burocratico.

Antonio Martino

Serve il liberismo anche sugli sfratti

C'è tutta una serie di giornali (e di cosiddetti opinion leaders) che rimproverano al governo di non far nulla di liberale, di andare avanti col solito tran tran alla democristiana. «Fa' qualcosa di destra», dicono in coro, imitando l'analogia invocazione sinistrese (e destra, in questo caso, sta per liberismo, per coraggio, per anticonvenzionale, per rifiuto (...))

(...) della "solita minestra"; sta per conservazione, anche: dei diritti di libertà, economica e sociale, oltre che di proprietà). Però, quando Berlusconi accetta il piano Martinat (che è, con la sua Segreteria, il vero artefice di questa "rivoluzione liberale") e per la prima volta dice no all'ennesima proroga degli sfratti (salvo un breve periodo transitorio, se sarà necessario), ecco che tutti i soloni, gli strateghi, i "consiglieri" in cappa e spada (con la C maiuscola, dunque) si dileguano. Ne verbum quidem nei loro quotidiani sermonei (od omelie).

Il blocco sfratti è poca cosa, diranno. Abbiamo da occuparci di maggioritario sì, maggioritario no; di tagli tasse sì e tagli no. Questi sì - è la loro opinione - che sono grandi problemi. È un ragionamento che dimostra quanto questi (autoproclamatisi) politologi siano lontani dalla gente, abituati a parlarsi addosso o - al più - fra loro, a scrivere giornali che si leggono reciprocamente, e basta. Tocca più la vita della gente (quelli che sono in casa, ma anche quelli che sperano che se ne liberino per poterci andare) la mancata proroga degli sfratti (una posizione di rendita, per molti) che non tutte le discussioni sui sistemi elettorali. S'è visto, infatti, cos'è capitato: tutto il rovescio di quanto i soloni dell'ingegneria politica, all'unisono, avevano vaticinato.

di **CORRADO SFORZA FOGLIANI***

La liberalizzazione dei fitti e il governo del territorio attraverso il mercato e la flessibilità contrattuale (in che si sostanziano i provvedimenti predisposti dal viceministro Martinat) sono la prima vera rivoluzione liberale in Italia dal II dopoguerra. La pressione dei soliti noti (che - a cominciare dai Comuni - sul blocco hanno marciato e volevano continuare) sono state tante, si rinnoveranno ancora, anche attraverso casi "pietosi" che verranno accuratamente predisposti (con regolari "sceneggiature" al seguito). Ma questo governo ha resistito, nessun altro l'ha mai fatto, dal '48 a oggi. Ha negato la 37ª proroga, la 17ª dopo l'equo canone (quando - nel '78 - la maggioranza conciliare ci regalò

la legge più infausta possibile, ancora oggi dagli effetti nefasti) puntando sulla libertà, sull'innovazione, ha seguito finalmente Einaudi (che scrisse, da Presidente della Repubblica, che «non si è mai vista nessuna normalità tornare da sé»). È una svolta storica richiesta dalla Confedilizia, un momento epocale: è dal 1500, dall'epoca degli Anni santi, che si pretendeva di risolvere il problema chiudendo gli occhi (aggravandolo). Le prediche di Einaudi sono state inutili per decenni. Ora si è voltata pagina. Vogliamo darne atto a Martinat e al suo staff? Almeno questo vogliamo riconoscerlo a Berlusconi? ●

* presidente Confedilizia

da *Libero* 2.7.04

La mancata proroga del blocco è una svolta epocale

Nuove regole sulle acque dal luglio 2005

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto del Ministero della salute (di concerto con quelli delle attività produttive e dell'ambiente) 6.4.04, n. 174, contenente il Regolamento relativo ai materiali e agli oggetti che possono essere usati negli impianti fissi di captazione, trattamento, adduzione e distribuzione delle acque destinate al consumo umano.

Le relative disposizioni (il cui testo può essere richiesto dalle sedi locali della Confedilizia locali alla Sede centrale) entreranno in vigore dopo un anno dalla pubblicazione del provvedimento.

GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

Geometri, il Tar fa chiarezza sulle opere in cemento armato

Se le opere in cemento armato sono di "modesta" entità, la progettazione non deve essere affidata esclusivamente a ingegneri o architetti, ma possono ottenere l'incarico anche i geometri. La giurisprudenza chiarisce le competenze dei professionisti in edilizia, confermando un orientamento aperto da due decisioni del Consiglio di Stato (348/2001 e 5208/2002). L'ultimo tassello è stato messo dal Tar Abruzzo, sezione di Pescara (presidente Catoni), attraverso una sentenza depositata il 15 gennaio 2004. Si chiedeva al Tar l'annullamento della determinazione dirigenziale e della delibera della Giunta comunale di Liscia (Chieti) che aveva assegnato a un geometra la progettazione di alcuni lavori pubblici, del costo di 150mila euro, tra i quali spiccava il ripristino di una strada di collegamento. "Emerge dagli atti - si legge nella sentenza - che le concrete caratteristiche degli interventi inducono a ritenere che le relative opere, pur dove comportano impiego di strutture in cemento armato, appaiono di modesta tale da non richiedere la competenza professionale esclusiva di ingegneri od architetti". A questo punto viene da chiedersi quali siano i fattori che determinano una struttura più o meno complessa. In questa vicenda: "Il progetto prevede la realizzazione di sette pali in cemento armato di altezza massima di dieci metri e di muretti alti un metro". Secondo il Tar, queste strutture hanno una portata poco rilevante, anche se non vengono fissati parametri opportuni per capire quali opere in cemento armato possano essere demandate ai geometri e quali, invece, vadano precluse. L'affidamento era avvenuto senza gara d'appalto, ma nel rispetto delle speciali procedure definite nell'ordinanza del Presidente del Consiglio n. 3281 del 18 aprile 2003 ("Primi interventi urgenti di protezione civile diretti a fronteggiare i danni conseguenti agli eventi meteorologici verificatisi nei giorni 23, 24 e 25 gennaio 2003, nel territorio della regione Abruzzo"). "L'ordinanza consentiva di scegliere il professionista a trattativa privata - conferma il Tar - in relazione a precedenti esperienze".

BELL'ITALIA

Beneficio di bonifica per le biciclette

Nel mese di maggio è stata celebrata una nuova "Settimana della bonifica". I Consorzi si sono scatenati, un po' ovunque, in convegni, seminari, mostre, concorsi, filmati, volumi, miranti tutti ad elogiare la propria storia, la propria funzione, la propria indefessa attività. Sono perfino giunti ad organizzare gare podistiche e biciclettate.

Peccato che a pagare queste manifestazioni autocelebrative e ludiche siano i proprietari d'immobili (fra i quali quelli urbani sempre più vessati), attraverso i contributi di bonifica da loro versati. E dovuti, come ammoniscono le Sezioni unite della Cassazione, solo se vi sia un incremento di valore fondiario grazie alle opere attuate dai Consorzi. Sarebbe interessante sapere quale incremento di valore fondiario venga determinato nell'immobili, rustici o urbani non importa, dallo svolgimento di gare pittoriche o dall'audizione di concerti.

PAROLE SANTE

Meno tasse sulla casa, lo dice il Governo

"Domanda: Qualcuno teme nuove tasse sulla casa o una patrimoniale.

Risposta: Quello lo farebbe la sinistra. Bisogna liberalizzare il mercato immobiliare, rinnovare l'Ici trasformandola in una vera imposta locale, riformare il catasto, ridurre le tasse sulle compravendite e magari fare una battaglia europea per abbattere anche l'Iva. In Usa e in Australia quest'operazione ha fatto crescere di due punti il Pil. Proviamoci anche noi".

Da un'intervista, pubblicata su *Milano Finanza* del 7.8.'04, al prof. Gianfranco Polillo, Capo del Dipartimento Affari economici della Presidenza del Consiglio.

Nei nostri rapporti col denaro, sostiene Friedman, le possibilità sono quattro: anzitutto, possiamo spendere soldi nostri a nostro vantaggio. In questo caso abbiamo sia un incentivo a non spendere troppo, sia un incentivo a spendere bene. La seconda possibilità si ha quando spendo soldi miei a beneficio di altri: in questo caso, cercherò di non spendere troppo, ma mi mancano le informazioni per spendere al meglio. La terza possibilità è quella di spendere denaro altrui a beneficio proprio: in questo caso non si hanno incentivi ad economizzare, mentre si cercherà di spendere al meglio. Infine, abbiamo l'attività di spesa nel settore politico, che consiste nello spendere denaro altrui a vantaggio di altri. In questo caso manca sia l'incentivo ad economizzare che l'informazione necessaria a spendere bene, ed il risultato è lo spreco. La conclusione è ovvia: l'assistenzialismo di Stato è per sua stessa natura condannato ad essere inefficiente.

Antonio Martino

L'intervento pubblico "crea" direttamente o indirettamente posti di lavoro nel settore assistito (pubblico o privato), ma il suo costo ne *distrugge* nel settore privato (produttivo). Fin qui sembrerebbe che l'effetto netto sia nullo, che la creazione di posti di lavoro pubblico sia compensata dalla distruzione di occupazione privata, ma le cose non sono purtroppo così semplici. Se, infatti, l'occupazione "pubblica" è improduttiva, mentre i posti di lavoro privato che essa "spiazza" sono produttivi, l'intervento pubblico, *anche quando "neutrale" dal punto di vista dell'occupazione complessiva*, si traduce in un livello di reddito prodotto minore di quanto non sarebbe altrimenti, con danno per il tenore di vita di tutti.

Antonio Martino

I vantaggi economici dell'immigrazione sono indiscutibili, ma se vogliamo davvero che essi possano essere realizzati, dobbiamo adoperarci perché l'apertura delle frontiere ai lavoratori stranieri non diventi un elemento distruttivo dell'ordine pubblico e dell'armonia sociale. Questo richiede severe politiche di intransigente difesa della legalità.

Antonio Martino

Rivalutati i moltiplicatori catastali per le compravendite immobiliari e aumentata l'imposta sui mutui

In sede di conversione nella legge 30.7.'04, n. 191, del decreto-legge 12.7.'04, n. 168 (la manovra del Governo per il contenimento della spesa pubblica), è stata prevista - per i beni immobili diversi dalla prima casa di abitazione - la rivalutazione dei moltiplicatori per la determinazione degli imponibili ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Si tratta dei moltiplicatori che si applicano alle rendite catastali dei fabbricati (che - ad evitare risultati erronei - devono già essere rivalutate del 5%, senza distinzione tra prime e seconde case, in base all'aumento generalizzato delle rendite urbane disposto dall'art. 1, comma 48, della legge 662/'96) e dei terreni, per stabilire il valore minimo da dichiarare in caso di trasferimento degli immobili. Se il valore dichiarato nell'atto è inferiore a quello come così determinato, l'Amministrazione finanziaria può rettificarlo in base al valore di mercato dell'immobile; se è superiore o uguale, tale potere di rettifica è precluso (c.d. criterio della valutazione automatica).

I moltiplicatori - già aumentati del 10% dalla Finanziaria 2004 (cfr. Cn genn. '04) - risultano così variati dal nuovo provvedimento (per effetto della trasformazione nella misura del 20% del citato aumento del 10%):

- Terreni: da 82,5 a 90
- Fabbricati Gruppo D e Categoria A/10: da 55 a 60
- Fabbricati Gruppo E e Categoria C/1: da 37,4 a 40,8
- Fabbricati Gruppi A, B e C, escluse categorie A/10 e C/1: da 110 a 120

I nuovi coefficienti dovranno essere utilizzati in caso di trasferimento di immobili per i quali non ricorrono le condizioni (previste dal Testo unico dell'imposta di registro-Nota II *bis* all'art. 1 della Tariffa, parte prima) per l'applicazione delle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa". Gli stessi si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni aperte ed alle donazioni fatte a decorrere dall'1.8.'04 (data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge).

Con analoga decorrenza (finanziamenti erogati in base a contratti conclusi dall'1.8.'04) lo stesso provvedimento ha previsto l'aumento dallo 0,25% al 2% dell'imposta sostitutiva sui mutui erogati per le "secondo case". Più precisamente - per espressa disposizione di una norma di interpretazione autentica emanata per riparare all'equivoca formulazione della disposizione originaria (art. 2, d.l. 3.8.'04, n. 220) - l'aliquota del 2% si applica "ai soli finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-*bis*" citata.

Elaborazioni dell'Ufficio studi della Confedilizia circa gli effetti delle nuove disposizioni in termini di imposte dovute in caso di compravendita di "secondo case" sono presenti sul sito Internet confederale (www.confedilizia.it).

TUTTOCONDOMINIO

Bacheche

La S.C. (11 dicembre 1992, n. 13107) ha puntualizzato che il giudice del merito, per accertare se l'uso più intenso della cosa comune da parte di un condomino venga ad alterare il rapporto di equilibrio tra i partecipanti al condominio e debba perciò ritenersi non consentito ex art. 1102 c.c., non deve tener presente l'uso fatto in concreto di detta cosa dagli altri condomini in un determinato momento, ma quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno (nella specie in base al principio surriportato, è stata ritenuta corretta la decisione di merito, la quale aveva affermato che la collocazione da parte di un condomino sul muro perimetrale comune di tre bacheche, fornite di impianto di illuminazione, per l'esposizione di quadri in vendita, era illegittima, perché tale da impedire agli altri condomini ogni eventuale uso che in avvenire essi avrebbero voluto fare di detto muro, per collocarvi targhe professionali o commerciali).

V. anche affissioni.

da: *TuttoCondominio*, CD ROM, a cura di C. Sforza Fogliani, S. Maglia e G. Ferrari, vers. 2002, ed. La Tribuna

Detrazione per lavoratori dipendenti trasferiti e cointestazione del contratto di locazione

L'art. 16, comma 1-*bis*, del Tuir (già art. 13-*ter*) prevede che a favore dei lavoratori dipendenti che abbiano trasferito o trasferiscano la propria residenza nel Comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi nei 3 anni antecedenti quello di richiesta della detrazione, e siano titolari di qualunque tipo di contratto di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi e situate nel nuovo Comune di residenza, a non meno di 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria Regione, spetta una detrazione, per i primi 3 anni, rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, in ragione del reddito.

In caso di intestazione del contratto di locazione a più soggetti - spiega l'Agenzia delle entrate, in risposta ad uno specifico quesito, nella Circolare 10.6.'04, n. 24/E - la detrazione va divisa tra i soli intestatari del contratto in possesso della qualifica di lavoratori dipendenti, nella misura a ciascuno spettante in relazione al proprio reddito. Ad esempio, in caso di contitolarità tra 3 soggetti, uno dei quali lavoratore dipendente, la detrazione spetta solo a quest'ultimo, nella misura del 100%.

Confedilizia consultata dal Ministero per le locazioni a canone sostenibile

Il Segretario generale ha partecipato - unitamente al dott. Renzo Gardella, del Comitato di presidenza - ad una riunione del "Tavolo abitazioni a canone economicamente sostenibile", convocata dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. All'incontro hanno partecipato esponenti della Presidenza del Consiglio (guidati dal Capo del Dipartimento Affari economici, prof. Gianfranco Polillo) e del Ministero dell'economia e delle finanze nonché una delegazione dell'Ance.

La Confedilizia ha formulato le proprie proposte muovendo dall'assunto che l'obiettivo dell'ampliamento dell'offerta di abitazioni a canone economicamente sostenibile possa utilmente essere perseguito attraverso una politica di sviluppo della locazione nell'ambito del patrimonio edilizio esistente (ovvero, nei casi in cui ciò non risulti possibile, agevolando il recupero dello stesso) da attuarsi soprattutto tramite l'utilizzo della leva fiscale.

Rinvio Catasto ai Comuni, parere favorevole del Parlamento

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

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

Detrazione Irpef ammessa anche in caso di errata procedura

Può fruire dell'agevolazione Irpef sulle ristrutturazioni edilizie il contribuente che abbia inviato la prevista comunicazione di inizio lavori ad un Centro di servizio delle imposte dirette e indirette anziché - come richiesto dalla normativa, a partire dal 2002, con riferimento agli interventi effettuati in tutta Italia - al Centro operativo di Pescara. Ciò in ossequio al principio di tutela dell'affidamento e della buona fede sancito dallo Statuto del contribuente.

È quanto ha affermato l'Agenzia delle entrate - in risposta ad uno specifico quesito - con Risoluzione 10.8.'04, n. 118/E.



Da mettersi nel portafoglio, specie quando si viaggia in treno

Audizione in Senato della Confedilizia sui disegni di legge in materia di mobbing

La Confedilizia è stata audita dalla Commissione lavoro del Senato in merito ai disegni di legge nn. 122, 266, 422, 870, 924, 986, 1242, 1280, 1290 e 2420 recanti norme per la tutela dei lavoratori dal fenomeno del *mobbing* e cioè - come noto - da molestie morali e psicologiche negli ambienti di lavoro.

Nel corso dell'audizione - alla quale ha partecipato l'Assistente del Presidente dott.ssa Alessandra Egidi - la Confedilizia, in linea con le opinioni in tal senso espresse anche da Confindustria, ha segnalato alla Commissione l'inopportunità di normare ulteriormente il fenomeno del *mobbing* in quanto nell'ordinamento giuridico italiano sono già presenti disposizioni legislative che assicurano un'ampia tutela psico-fisica del lavoratore nei confronti di fattispecie riconducibili al *mobbing*.

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

PIÙ 40,8% TRA IL 1999 E IL 2002

Boom della spesa nei Comuni

VENEZIA — Dal 1999 al 2002 le spese di gestione, amministrazione e controllo degli oltre 8.100 Comuni italiani sono aumentate del 40,8%. La voce più onerosa riguarda gli stipendi dei dipendenti. Lo rileva un'analisi della Cgia di Mestre basata su dati dell'Istat e del Ministero dell'Economia. Dallo studio risulta che, negli anni presi in esame, le entrate dei Comuni sono aumentate del 13,8% raggiungendo quota 78 milioni 599mila euro e le spese sono cresciute del 12,7% arrivando così a 79 milioni 330mila euro, mentre, nello stesso periodo, l'inflazione è aumentata dell'8,1% e il Pil nazionale del 13,8%.

da QN 26.8.'04

Il danno che la corruzione arreca alla collettività non è affatto rappresentato da quanto incassato dal corrotto (10), ma da quanto il contribuente è stato costretto a sborsare (100) per consentire al corrotto di percepire la tangente. In altri termini, l'intervento pubblico non solo costituisce condizione necessaria di corruzione, ma ne misura anche la portata. Non la tangente è la misura del nostro danno, ma lo spreco: la spesa pubblica superflua o artatamente gonfiata a livelli molto superiori a quelli strettamente necessari. Il che ci consente di pervenire ad un'importante conclusione: il dissesto finanziario dello Stato è interamente imputabile all'intreccio fra statalismo e corruzione che caratterizza il nostro tempo.

Antonio Martino



l'organizzazione della proprietà immobiliare

Gli interessati possono avere maggiori informazioni e rivolgendosi alle oltre 210 sedi territoriali, presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri. Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia locatizia e per la stipula e gestione dei contratti di locazione sia liberi che con agevolazioni fiscali nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf, ecc.) e ogni utile servizio (assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti, ecc.).

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

CONFEDILIZIA
dal 1883 a difesa del proprietario di casa

PRESIDENZA E SEGRETERIA GENERALE
via Borgognona, 47 - (3° piano) - 00187 Roma
tel. 06/6793489 (r.a.) - fax 06/6793447

UFFICI OPERATIVI
via Borgognona, 47 - (2° piano) - 00187 Roma
tel. 06/69942495 (r.a.) - fax 06/6796051

UFFICI ORGANIZZAZIONI COLLEGATE
via del Tritone, 61 (sc. D, 3° piano) - 00187 Roma
tel. 06/6781122 (r.a.) - fax 06/69380292

UFFICI ENTI BILATERALI
Corso Trieste, 10 - 00198 Roma
tel. 06/8841525 (r.a.) - fax 06/8841529

www.confedilizia.it

Niente condizionatori sulle facciate condominiali

Alt all'installazione dei condizionatori sulle facciate condominiali. Il Tribunale di Milano è stato inflessibile: il codice civile non li consente.

“La collocazione sulla facciata condominiale di un voluminoso corpo sporgente – ha detto recentemente il Tribunale di Milano, in una sentenza che è stata resa nota dalla Confedilizia – altera la destinazione della facciata stessa, che è quella di fornire un aspetto architettonico regolare e gradevole dell'edificio e non quello di contenere corpi estranei, che turbano l'equilibrio estetico complessivo dell'edificio medesimo”.

Non solo, ma nella stessa sentenza il Tribunale ha anche detto che i condizionatori non possono essere installati neppure sulle facciate dei cortili interni. “È del tutto irrilevante – si dice nella sentenza milanese – che la facciata non sia esposta al pubblico, ma solo ai condòmini, in quanto la legge tutela proprio il diritto degli stessi a non dover subire e, quindi, a non essere soggetti a vedere alterazioni antiestetiche del proprio bene comune”.

Il testo integrale della sentenza è reperibile sul sito della proprietà immobiliare (all'indirizzo www.confedilizia.it).

Abbiamo oggi troppi livelli diversi di governo locale: circoscrizione, comune, provincia, regione e comunità montane. Ognuno di questi livelli di governo ha sue competenze, una sua burocrazia, sue strutture, ecc.. L'unico obiettivo realizzato da una macchina così complessa è la “lentocrazia”: i conflitti di competenza, la macchinosità delle operazioni, la scarsa comprensibilità del funzionamento dell'apparato, per non parlare dei costi enormi, sia espliciti (la burocrazia, per esempio) che impliciti (il tempo perso dai cittadini a cercare di orientarsi nei meandri dell'apparato burocratico, o per ottenere anche le cose più semplici). Il primo passo verso un ammodernamento e un effettivo decentramento dell'apparato politico-amministrativo dell'Italia, ed è un passo obbligato, è dunque la riduzione drastica dei livelli di governo locale.

Antonio Martino

Iva al 10%, come regolare le operazioni di gennaio e febbraio 2004

Come noto (cfr. *Cn mar.* '04), la legge n. 47/'04, di conversione del decreto-legge n. 355/'03, ha disposto il ritorno al 10% - con riferimento alle prestazioni fatturate dall'1.1.'04 e fino a tutto il 2005 - dell'aliquota Iva per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata (fissata al 10% fino al 31.12.'03, e poi tornata alla misura ordinaria del 20%).

Sul punto è intervenuta l'Agenzia delle entrate con la Circolare 21.6.'04, n. 28/E, rilevando che, poiché la norma fa espresso riferimento alle “prestazioni ... fatturate dal 1° gennaio 2004”, l'efficacia della stessa può estendersi anche ai lavori per i quali le fatture siano state emesse nel periodo 1.1.'04-27.2.'04, e che in relazione a tali operazioni il soggetto realizzatore dei lavori ha la facoltà di rettificare l'originaria fatturazione. In tale ipotesi, attraverso l'emissione di una nota di accredito, l'impresa che ha eseguito i lavori può restituire al committente la somma corrispondente alla differenza tra l'imposta originariamente pagata e quella minore risultante dall'applicazione dell'aliquota del 10%. Tale procedura - prosegue la Circolare - può essere utilizzata anche nell'ipotesi in cui il committente dei lavori non rivesta la qualità di soggetto d'imposta.

A giudizio dell'Agenzia, infine, nell'ipotesi in esame non opera il limite temporale di un anno dell'effettuazione dell'operazione, previsto come termine per la rettifica dal terzo comma dell'art. 26 legge Iva, in quanto la rettifica della fatturazione non si ricollega a variazioni negli elementi contrattuali né ad errori di fatturazione atteso che, al momento dell'emissione della fattura, l'imposta è stata correttamente applicata nella misura del 20%.

NOTE DI LINGUA

Badante: una voce antica

Le ricerche storico-linguistiche avevano finora condotto alla conclusione che la voce *badante* risalisse agli anni Ottanta del secolo scorso (si veda *Cn genn.* '03). Anche il recentissimo aggiornamento al *Grande dizionario della lingua italiana* di Salvatore Battaglia segnala, come prima attestazione del termine, un articolo del 1989, dandone questa definizione: “sorvegliante, per lo più donna, di minori, anziani e disabili”.

Bisognerà invece retrodatare la parola. Infatti, in un saggio su Federico II il Grande scritto nel 1945 e oggi leggibile negli *Scritti dispersi*, Adelphi ed., Alberto Savinio (scrittore, giornalista, musicista, drammaturgo e pittore, fratello di Giorgio di Chirico) scriveva che il futuro sovrano di Prussia venne affidato, bambino, a due donne francesi le quali “disimpegnavano quelle mansioni intermedie tra la bambinaia e la governante, che in Romagna sono affidate alla «badante».” Si noti come Savinio collocasse il termine tra virgolette, a segnalare la scarsa diffusione e conoscenza, tanto da doverne indicare le funzioni, che si ritrovano nel linguaggio corrente come proprie delle badanti di bambini (anche se il caso oggi più frequente riguarda gli anziani).

Al fine di verificare la passata diffusione della voce *badante* in Romagna, si è attivata la sezione Assindatcolf di Forlì, con la locale Assocasalinghe, svolgendo ricerche presso persone della terza età alla ricerca di attestazioni di storia orale. È emerso che la voce, in effetti, era diffusa già nel primo Novecento in Romagna, segnatamente nelle campagne, per indicare qualsiasi persona, non importa di quale sesso, badasse, cioè provvedesse, sia ad animali (maiali, galline, buoi...), sia a persone (tanto bambini quanto vecchi), soprattutto per la sorveglianza, ma anche per altri scopi, quali nutrimento, cura della salute ecc..

Gli atti catastali fra giudice civile e tributario

I dati catastali debbono coincidere con la situazione dei soggetti titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale; perciò per procedere al frazionamento o alla variazione di dati catastali è necessaria, ai sensi dell'art. 5 della L. n. 679/1969, l'istanza di tutte le parti interessate, ossia dei titolari dei diritti reali sui beni immobili in oggetto, quindi il giudice civile adito da uno degli interessati deve dichiarare la nullità di un frazionamento di una particella catastale eseguito senza il consenso della proprietaria della particella stessa.

La controversia promossa dalla proprietaria di un immobile, che chieda la dichiarazione di nullità del frazionamento catastale richiesto ed ottenuto senza il di lei consenso, può essere autonomamente decisa senza che sussista litispendenza con altra controversia pendente fra le parti in cui i convenuti nella controversia catastale abbiano chiesto l'accertamento dei confini e l'apposizione dei termini delle rispettive relative proprietà in conformità al frazionamento catastale da loro effettuato. Ciò in quanto la litispendenza presuppone che fra due o più cause vi sia identità, non soltanto dei soggetti ma anche del petitum e della causa petendi, il primo, inteso come bene della vita di cui si chiede la tutela, il secondo, quale fatto costitutivo del diritto azionato. Né sussiste un rapporto di continenza, pregiudizialità o connessione poiché la continenza ricorre in presenza di cause caratterizzate da identità di “persone” e di titolo, da una differenza solo quantitativa dell'oggetto o anche per l'esistenza fra le stesse di un rapporto di interdipendenza come nel caso in cui sono prospettate (con riferimento a un unico rapporto negoziale) domande contrapposte o in relazione di alternatività e caratterizzate da una coincidenza soltanto parziale delle cause petendi. Inoltre, per dare luogo alla competenza per connessione prevista dall'art. 40 del codice di procedura civile, non è sufficiente una qualsiasi relazione di interdipendenza fra due cause pendenti dinanzi a giudici diversi, ma è necessario che ricorra uno dei rapporti previsti dagli artt. 31 e seguenti del codice di procedura civile.

(Oggetto della controversia: frazionamento catastale)

(Cassazione, Sez. II civ. – Sent. n. 7144 del 19 gennaio 2004, dep. il 15 aprile 2004)

RECENSIONI

Federico M. Butera, *Dalla caverna alla casa ecologica*, Edizioni Ambiente, pp. 254.

Un *excursus* sulla vita quotidiana nelle case, dalla preistoria a Roma, dal Medioevo ad oggi, con le immense novità introdotte dalla tecnologia e soprattutto dalla diffusione dell'elettricità.

Codice di diritto del lavoro, a cura di Giacinto Favallini, II edizione, La Tribuna ed., pp. 1790.

Vastissima raccolta delle principali leggi sul rapporto di lavoro subordinato privato, commentate con dottrina e giurisprudenza; ampia la sezione dedicata al lavoro domestico.

Antonio Donno, *In nome della libertà*, Le Lettere ed., pp. 298.

Accurata analisi del pensiero politico conservatore negli Stati Uniti, soprattutto nei suoi rapporti con il liberalismo e nell'epoca della guerra fredda.

Luigi Matteo Bonavolontà, *Formulario dell'amministratore di sostegno*, Giuffrè ed., pp. XVIII + 292, 1 Cd-Rom.

Strumento operativo ricco di moduli per le svariate incombenze che possono occorrere all'amministrazione

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 210 sedi territoriali

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

di sostegno, relativamente a inabilitati, interdetti, minori.

La società senza Stato, a cura di Nicola Iannello, Rubbettino e Facco edd., pp. 294.

Antologia, con accurata introduzione ("I diritti presi sul serio"), dei fondatori del pensiero libertario, europei ed americani: una tradizione di pensiero politico, economico e filosofico in difesa di proprietà privata e libertà individuale, contro lo statalismo rivendicando i diritti della società civile.

Silvio Pellico, *Le mie prigioni*, a cura di Aldo A. Mola, Fondazione Cassa di Risparmio di Saluzzo e Bastogi edd., pp. 256.

Meritoria edizione del celeberrimo testo risorgimentale (il libro ottocentesco più tradotto in Europa), per la prima volta basata sul manoscritto originale, riprodotto fotograficamente per intero con trascrizione.

Eugenio Di Rienzo, *Un dopoguerra storiografico*, Le Lettere ed., pp. 446.

Documentata rievocazione, incentrata soprattutto sulla figura di Gioacchino Volpe, delle vicende della storiografia italiana nella prima metà del Novecento, con le assurde e pesanti conseguenze culturali dell'epurazione politica.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni ed interpellanze che ci riguardano

Il deputato Pezzella (An), con la presentazione di due distinte proposte di legge, propone, con la prima "Disposizioni in materia di requisiti di sicurezza degli edifici", e con la seconda "Agevolazioni per l'accesso all'abitazione delle giovani coppie".

Una nuova normativa volta a sviluppare la produzione dell'energia solare viene proposta, in un disegno di legge, dal senatore Battaglia (An).

Proviene dal deputato Coluccini ed altri, la proposta di legge con disposizioni per la tutela e la valorizzazione dei borghi più belli d'Italia.

Del deputato Sandri (Ds) è una proposta di legge volta a stabilire disposizioni in favore di particolari categorie di locatari soggetti a procedure esecutive di sfratto.

Modifiche all'art. 13 della legge 27.7.00, n. 212, in materia di Garante del contribuente, vengono richieste dai deputati Lettieri (Margh.) e Benvenuto (Ds).

Il senatore Scamera (Margh.) chiede, con due distinti disegni di legge, l'istituzione rispettivamente, di un fondo per l'edilizia a canone speciale, nonché di un fondo per la compensazione degli effetti delle tariffe d'estimo sul gettito dell'imposta comunale sugli immobili.

Una proposta di legge volta a prorogare il termine della sospensione delle procedure esecutive di rilascio di immobili per finita locazione giunge dal deputato Buontempo (An).

L'istituzione di un Fondo nazionale di interventi per la manutenzione straordinaria degli immobili degli IACP è il tema del disegno di legge presentato dal senatore Specchia (An) unitamente ad altri.

Disposizioni per favorire la locazione o l'acquisto della prima casa sono il tema di una proposta di legge del deputato Campa (FI).

Il deputato Ruggeri (Margh.) propone di introdurre disposizioni per l'accertamento di odori sgradevoli derivanti da lavorazioni e da discariche.

Modifiche al Codice dei beni culturali e del paesaggio, in materia di beni culturali in possesso dei privati, vengono proposte con una iniziativa di legge dal deputato Conte (FI).

La deputata De Simone (Rif. com.), insieme con altri, chiede in un'interrogazione al Presidente del Consiglio e al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di sapere se non ritengano necessario adottare urgenti iniziative normative volte a provvedere ad una proroga di un anno degli sfratti esecutivi nonché adottare iniziative per l'incremento degli alloggi in locazione.

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 febbraio 2003 - febbraio 2004	2,2 %	1,65 %
Variazione marzo 2003 - marzo 2004	1,9 %	1,42 %
Variazione aprile 2003 - aprile 2004	2,0 %	1,50 %
Variazione maggio 2003 - maggio 2004	2,1 %	1,57 %
Variazione giugno 2003 - giugno 2004	2,2 %	1,65 %
Variazione luglio 2003 - luglio 2004	2,1 %	1,57 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione febbraio 2002 - febbraio 2004	4,7 %	3,52 %
Variazione marzo 2002 - marzo 2004	4,5 %	3,37 %
Variazione aprile 2002 - aprile 2004	4,5 %	3,37 %
Variazione maggio 2002 - maggio 2004	4,5 %	3,37 %
Variazione giugno 2002 - giugno 2004	4,6 %	3,45 %
Variazione luglio 2002 - luglio 2004	4,6 %	3,45 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione febbraio 2003 - febbraio 2004	2,4 %
Variazione marzo 2003 - marzo 2004	2,3 %
Variazione aprile 2003 - aprile 2004	2,3 %
Variazione maggio 2003 - maggio 2004	2,3 %
Variazione giugno 2003 - giugno 2004	2,4 %
Variazione luglio 2003 - luglio 2004	2,2 %

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

Citazioni



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

In una società libera, la legge deve proteggere l'individuo dalla violenza degli altri, non proteggerlo da sé stesso. L'individuo è titolare del diritto alla sua vita e, nel rispetto di un uguale diritto degli altri, può esercitarlo come meglio crede. Se esistessero valori assoluti, l'autorità potrebbe forse arrogarsi la pretesa di imporli ai singoli; ma il primo di questi assoluti deve ancora essere scoperto.

Antonio Martino

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 14 Numero 8

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma
Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489 (r.a.)
Fax. 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione
Publinter - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 7 settembre 2004