



All'interno

- Finanziaria 2005, non ci piace
- Decreto sfratti, le nuove regole
- Borse di studio per i figli dei portieri
- Le prestazioni a favore dei dipendenti da proprietari di fabbricati
- Revisione estimi ai Comuni, la Corte dei conti frena
- Telecamere in condominio e legge sulla privacy
- Successo del Convegno del Coordinamento legali
- Festa del condominio in varie città d'Italia
- Tutte le agevolazioni per installare un'antenna satellitare centralizzata
- Beni culturali, più benefici ai proprietari di abitazioni storiche
- Strutture ricettive, discutibile la legge emiliana
- Vicino alle case non si può cacciare

SALE ANCORA LA PRESSIONE DEL "BALZELLO FANTASMA" (TRIBUTO AMBIENTALE)

Anche quest'anno viene registrata dalla Confedilizia l'inarrestabile e costante crescita del tributo ambientale, applicato dalle Amministrazioni provinciali come addizionale alla tassa rifiuti. Dai risultati dell'indagine condotta dall'Ufficio studi della nostra organizzazione emerge che l'aliquota media deliberata dalle Province per l'applicazione dell'eco tassa, per l'anno 2004, è stata del 4,37%, appena sotto il tetto massimo consentito dalla legge, del 5%. Fra tutte le Amministrazioni provinciali italiane, una sola ha diminuito l'aliquota (dal 2 all'1,5%) e precisamente quella di Brescia, dove quest'anno si svolgevano le elezioni provinciali. La Confedilizia rileva che da quando (1993) è stato istituito il tributo ad oggi, vi è stato un incremento del 42%: si è infatti passati dal 3,08% medio del '93 al 4,37% di quest'anno. Dall'analisi dei dati elaborati dalla Confedilizia, si evidenzia che l'area geografica con l'aliquota media più elevata è quella del Centro (4,51%), seguita dal Nord (4,46%) e dal Sud ed Isole (4,18%) ove, peraltro, si è registrato un aumento rispetto all'anno precedente (4,15%).

Una novità del tutto inedita, nelle modalità di definizione del tributo, è stata introdotta dalla Provincia di Varese, che ha modulato l'aliquota nel senso di stabilire aliquote minori per quei Comuni che hanno diminuito la produzione di rifiuti e maggiori per chi la ha aumentata. In particolare, dei 141 Comuni che fanno parte della provincia in questione, 80 si sono visti aumentare l'aliquota al 5% perché hanno aumentato la produzione di rifiuti; per 25 Comuni, poiché è rimasta invariata la produzione di rifiuti, è rimasta invariata anche l'aliquota del 4,5%; e, infine, ai 36 Comuni che hanno diminuito la produzione di rifiuti è stata applicata l'aliquota ridotta del 4%. Per il resto, solo la Provincia di Mantova, come già l'anno scorso, ha modulato il tributo in parola applicando una aliquota ridotta - rispetto a quella applicata in via ordinaria del 5% - ai Comuni che svolgono la raccolta differenziata dei rifiuti.

L'aliquota massima del 5% è stata applicata in oltre 2/3 delle Province, 71 su 102, e precisamente a Torino, Alessandria, Biella, Cuneo, Novara, Vercelli, Milano, Bergamo, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Varese*, Venezia, Belluno, Padova, Rovigo, Verona, Vicenza, Trieste, Gorizia, Udine, Genova, Imperia, La Spezia, Savona, Bologna, Ferrara, Forlì, Modena, Parma, Reggio Emilia, Rimini, Grosseto, Massa Carrara, Pistoia, Siena, Perugia, Terni, Ancona, Ascoli Piceno, Macerata, Pesaro, Roma, Frosinone, Latina, Rieti, Viterbo, L'Aquila, Pescara, Teramo, Campobasso, Napoli, Benevento, Caserta, Salerno, Brindisi, Lecce, Potenza, Reggio Calabria, Catanzaro, Cosenza, Crotona, Vibo Valentia, Palermo, Caltanissetta, Catania, Messina, Cagliari e Sassari.

Il quadro completo (Provincia per Provincia) dell'andamento del tributo ambientale nei suoi 12 anni di applicazione è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

* Data la particolare modalità di applicazione del tributo (aliquote differenziate per Comune a seconda che la produzione di rifiuti sia aumentata, sia rimasta invariata o sia diminuita) si è assunta ad aliquota ordinaria l'aliquota che risulta applicabile alla maggioranza della popolazione residente.

Il Presidente dal Sottosegretario Vegas

Il Presidente confederale – che era accompagnato dal Segretario generale, Spaziani Testa – ha incontrato al Ministero dell'economia il Sottosegretario sen. Vegas. Alla Camera dei deputati, sempre unitamente al Segretario generale, ha incontrato l'on. Vittorio Emanuele Falsitta, responsabile F.I. per le politiche fiscali. A Roma, Sforza Fogliani è anche intervenuto all'inaugurazione dei corsi del Master europeo in Storia dell'architettura.

A Piacenza il Presidente confederale ha aperto i lavori del Convegno del Coordinamento dei legali della Confedilizia; ha presieduto poi riunioni organizzative delle Associazioni territoriali nella stessa città (per il Nord) ed a Napoli (per il Centro Sud). A Santa Margherita ligure è invece intervenuto al Forum annuale di Scenari immobiliari, mentre ha tenuto una lezione in materia locatizia al Master in economia e gestione immobiliare organizzato a Brescia dal Comitato scientifico di Università & Impresa in collaborazione – tra gli altri – con la nostra organizzazione locale. A Milano, Sforza Fogliani ha partecipato – al Circolo della stampa – alla presentazione dell'Osservatorio immobiliare Fiaip.

Numerose, come sempre, le interviste ai mezzi di informazione. Segnaliamo, in particolare, quelle ad Apcom ed a Home Shopping Europe.

Nella legge energetica, deleghe in materia di impianti

È stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* la legge di riordino del settore energetico (l. 23.8.'04, n. 239), con delega al Governo per il riassetto delle disposizioni vigenti in materia di energia (c.d. legge Marzano).

Nell'ambito del provvedimento è attribuita al Governo una delega ad adottare - entro sei mesi - un decreto legislativo nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi: "a) riordino della normativa tecnica impiantistica all'interno degli edifici; b) promozione di un reale sistema di verifica degli impianti di cui alla lettera a) per accertare il rispetto di quanto previsto dall'attuale normativa in materia con l'obiettivo primario di tutelare gli utilizzatori degli impianti garantendo un'effettiva sicurezza". Il tutto ai fini del raggiungimento dell'obiettivo della "determinazione dei criteri generali a garanzia della sicurezza degli impianti utilizzatori all'interno degli edifici, ferma restando la competenza del Ministero dell'interno in ordine ai criteri generali di sicurezza antincendio".

La Confedilizia ha richiamato l'attenzione sul fatto che la delega attiene esclusivamente agli "impianti utilizzatori", così come esattamente recita la normativa.

In Gazzetta il rinvio del passaggio del Catasto ai Comuni

Ha concluso il suo lungo iter, con la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*, il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri (22.7.'04) che dispone il rinvio di due anni del trasferimento ai Comuni delle funzioni in materia di Catasto (cfr., fra gli altri, *Cn* apr. '04).

Si tratta - va ricordato - di una grande vittoria della Confedilizia, ma va ribadito che il periodo di tempo disponibile deve essere messo a frutto, riflettendo attentamente sul tema, per evitare che fra due anni si corra nuovamente il rischio che negli stessi enti si assommino le funzioni di imposizione e di controllo delle basi imponibili.

Truffe in casa, una legge per tutelare i minori e gli anziani

Il deputato Cirielli (An), unitamente ad altri, ha depositato una proposta di legge con la quale chiede l'introduzione nel codice penale di norme in materia di truffe ai danni di soggetti minori e anziani. Con questa iniziativa legislativa, i proponenti si prefiggono di tutelare tali persone da chi li truffa o li deruba in casa, prevedendo una nuova fattispecie che possa riassumere in sé reati che già esistono, ma che aggravano le pene per chi li commette quando a subirne le conseguenze siano gli anzidetti "soggetti deboli".

Niente sanzioni tributarie, se la norma non è chiara

Deve essere esclusa l'applicazione delle sanzioni per omessa denuncia di un cespite imponibile ai fini Ici, quando la fattispecie riguarda un periodo di tempo in cui la tassabilità del cespite stesso era incerta per via di non uniformi interpretazioni da parte della giurisprudenza.

Lo ha stabilito - con riferimento al problema dell'individuazione della nozione di area edificabile - la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, nella sentenza 24.8.'04, n. 16751.

ULTIMA ORA

Finanziaria

La Finanziaria per il 2005 approvata dal Consiglio dei ministri (ed ora all'esame della Camera dei deputati) non ci piace. Contro di essa, il Presidente confederale ha assunto - con pubbliche dichiarazioni - una decisa posizione contraria: ad aggravati certi (come la polizza anticalamità) si aggiungerebbero infatti aggravati praticamente certi (riclassamenti a richiesta dei Comuni) ed iniquità varie (contributo unificato atti giudiziari) nonché odiosità di diverso genere (che non farebbero che restringere ulteriormente la disponibilità di immobili in locazione, con conseguenti rincari).

La Confedilizia opererà in Parlamento perché a queste misure volute dal ministro Siniscalco sia posto riparo. Di quanto esattamente rimarrà, a carico della nostra categoria o a nostro favore (come l'obbligatorietà - va riconosciuto - del versamento dell'Ici tramite il modello F24, che consentirà le compensazioni imposte/crediti), riferiremo a legge definitivamente approvata, nel primo numero dell'anno prossimo del nostro notiziario. Infatti, la normativa in questione entrerà comunque in vigore solo con l'1.1.'05.

Decreto sfratti

Il Decreto che ha posto fine al blocco degli sfratti (cfr. *Cn* settembre) è all'esame del Senato. Ogni informazione relativa - a cominciare dal testo del provvedimento attualmente vigente - è reperibile al nostro sito Internet.

La Confedilizia è stata sentita sul provvedimento dalla Commissione Giustizia del Senato - in rappresentanza esclusiva della proprietà edilizia, non essendo state convocate le piccole associazioni di proprietari - nel corso di una formale audizione alla quale ha partecipato il Segretario generale.

Della versione definitiva del provvedimento riferiremo - come al solito - a conversione in legge avvenuta.

Decreto sostitutivo

Il Decreto ministeriale sostitutivo che consentirà la stipula di contratti agevolati in tutta Italia (cfr. *Cn* luglio e settembre) è stato registrato dalla Corte dei conti. Trasmesso dal Ministero delle infrastrutture alla redazione della *Gazzetta ufficiale*, ne è prossima - al momento di andare in macchina col presente numero di *Cn* - la pubblicazione. Entrerà in vigore il 15° giorno successivo e la Sede centrale ne darà tempestiva notizia alle Associazioni territoriali.

Ogni informazione sui suoi contenuti è già scaricabile dal nostro sito Internet.

Onida Presidente della Consulta

Valerio Onida è stato eletto (28°) Presidente della Consulta.

Il Presidente confederale gli ha personalmente recato i vivi rallegramenti ed i migliori auguri della nostra Organizzazione.

Gallo nominato alla Corte costituzionale

Il Presidente della Repubblica ha nominato Franco Gallo giudice della Corte costituzionale.

Auguri di buon lavoro dalla Confedilizia.

Cipolletta Presidente Editrice Il Sole-24 ore

Innocenzo Cipolletta, già Direttore generale di Confindustria, è stato nominato Presidente dell'Editrice Il Sole-24 ore Spa.

Il Presidente confederale gli ha personalmente trasmesso le vive felicitazioni della Confedilizia.

Scimìa Presidente della Covip

Luigi Scimìa è stato nominato Presidente della Covip, l'Autorità per la vigilanza sui fondi di pensione.

Rallegramenti ed auguri dall'Organizzazione.

Borgia Capo Gabinetto alle Attività produttive

Giuseppe Borgia, Consigliere della Corte dei Conti, è il nuovo Capo di Gabinetto del Ministero delle attività produttive. Rallegramenti dalla Confedilizia.

Passa questo notiziario ad un amico

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

Sul Cosap decide il Giudice ordinario

Le controversie in materia di Cosap (Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche) rientrano nella giurisdizione del Giudice ordinario, posto che tale canone - che i Comuni possono introdurre in sostituzione della Tosap (Tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche) - ha natura extratributaria.

Sono le conclusioni cui giunge l'Agenzia delle entrate - sulla scorta anche degli orientamenti della Corte di Cassazione e del Consiglio di Stato - nella Risoluzione 17.9.'04, n. 121/E.

Al proposito, deve peraltro ribadirsi che - secondo Commissioni tributarie, anche regionali - per stabilire la natura dell'imposizione non è sufficiente rifarsi alla qualificazione attribuita dal Comune all'entrata in questione, ma è necessario verificare caso per caso la regolamentazione adottata dall'ente locale, ben potendo una imposizione definita Cosap avere natura di tributo, con conseguente assoggettamento alla più stringente disciplina statale prevista per la Tosap e alla competenza - in caso di contenzioso - delle Commissioni tributarie.

Se c'è la rendita, per l'Ici non valgono altri parametri

Se un immobile è provvisto di rendita catastale, l'Ici deve essere applicata in base a tale rendita, e non è consentito al contribuente (una società) dichiarare il valore "contabile" del bene, sul presupposto che la rendita attribuita sia errata.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 12.8.'04, n. 15656.

HANNO DETTO

Affitti e fisco

Carlo Puri Negri: "Un soggetto giuridico non investe oggi nel residenziale perché non può permettersi di ottenere un risicato rendimento dell'1% causato da un'errata tassazione" (24 ore, 19.9.'04).

Mario Monti: "Gli interventi in materia di blocco dei fitti e poi di equo canone hanno avuto la conseguenza ultima di rendere più difficile trovare abitazioni in affitto" (La stampa, 7.9.'04).

Francesco Forte: "L'assegnazione alle finanze locali di poteri tributari autonomi non ha generato il rigore della spesa, ma una fiscalità sulle case crescente e diseguale" (Libero, 14.9.'04).

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

"Individuati" gli immobili dello Stato

Con il decreto 17.9.'04, l'Agenzia del demanio ha provveduto alla "individuazione dei beni immobili di proprietà dello Stato" nell'ambito del riordino, della gestione e della valorizzazione nonché ai fini della privatizzazione degli stessi.

In Gazzetta il d.m. sulle demolizioni

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto (23.7.'04) del Ministero dell'economia e delle finanze, adottato di concerto con quello delle Infrastrutture e trasporti, che stabilisce modalità e condizioni per la restituzione dai Comuni, al Fondo per le demolizioni delle opere abusive, delle anticipazioni sui costi relativi agli interventi di demolizione.

Sfratti, blocco non rinnovato. Le nuove regole

Il Governo non ha prorogato il blocco sfratti ed ha approvato un decreto legge che detta nuove regole per l'accesso all'affitto da parte delle categorie disagiate. Vengono previsti buoni casa ed agevolazioni fiscali, anche maggiorate, per i proprietari di casa che affittano ai Comuni ed agli inquilini con sfratto a suo tempo sospeso. Gli inquilini che formularanno una proposta irrevocabile per la stipula di un nuovo contratto di affitto avranno diritto ad un differimento fino al 31 ottobre dello sfratto eventualmente in corso nei loro confronti (in merito, si vedano altre informazioni su questo stesso numero). La Confedilizia (che ha attivamente operato al provvedimento) esprime viva soddisfazione: "Dopo l'avvertimento della Corte costituzionale contro nuove proroghe (proporzionato da ricorsi della Confedilizia), abbiamo evitato - ha dichiarato il Presidente confederale, Corrado Sforza Fogliani - la 36ª proroga. Soprattutto, questo Governo ha posto fine alla ritualità delle proroghe mettendo in atto provvedimenti coordinati anche per valorizzare i contratti agevolati a canone calmierato, come avevamo chiesto unitamente ai piccoli proprietari (Appc), agli amministratori condominiali (Alac) ed agli agenti immobiliari (Fiaip). Di fatto, siamo in presenza di una svolta epocale: il problema sociale della casa viene assunto dalla comunità e non più scaricato su una categoria che riversa ai Comuni ed allo Stato il 50-60 per cento dei canoni che introita".

I contratti che potranno essere stipulati a favore dei conduttori delle categorie disagiate sono - prosegue la nota della Confedilizia - di 5 tipi: *due tipi* potranno essere stipulati coi proprietari dai Comuni (che li assegneranno poi agli inquilini con atti di concessione amministrativa e garantiranno direttamente ai proprietari il pagamento del canone ed il puntuale rilascio dell'immobile alla scadenza del contratto); altri *tre tipi* potranno essere stipulati dagli inquilini con i loro attuali locatori o con qualsiasi proprietario. I Comuni riceveranno dallo Stato, per ogni contratto da loro stipulato, un contributo da 3mila a 5mila euro, così come i proprietari che stipuleranno i nuovi contratti. Per questi ultimi sono anche previste agevolazioni erariali, uguali o maggiori di quelle attualmente già stabilite per i contratti agevolati, a seconda che i proprietari lochino i loro immobili al canone stabilito dagli Accordi territoriali tra Confedilizia e sindacati inquilini o a canone libero. Anche la durata dei contratti (da un anno a 18 mesi; tre anni; quattro anni) influisce sulle agevolazioni erariali.

Il testo integrale del decreto legge - con una tabella illustrativa delle diverse tipologie contrattuali - è scaricabile dal sito Internet della Proprietà immobiliare (www.confedilizia.it). Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali.

Privacy: i dati sulla proprietà immobiliare sono accessibili senza il consenso degli interessati

I dati sulla proprietà immobiliare in possesso dell'Agenzia del territorio, sono accessibili a chiunque ed utilizzabili anche senza il consenso dell'interessato. Le società che operano nel settore dell'informazione societaria e commerciale possono, quindi, usare in modo lecito questi dati.

È il principio affermato dal Garante per la *privacy* dopo le richieste di spiegazioni di un cittadino che si era rivolto al Garante per protestare contro il trattamento di alcuni dati che lo riguardavano da parte di una società che fornisce informazioni commerciali, e che aveva chiesto l'eliminazione delle informazioni relative ad un'ipoteca precedentemente iscritta a suo carico e nel frattempo cancellata. L'interessato riteneva che tali informazioni potessero essere di ostacolo per ottenere nuovi finanziamenti. La società si era peraltro rifiutata di eliminare questi dati dal proprio archivio affermando che le informazioni relative all'interessato erano state estratte da pubblici registri, fra cui quelli delle Camere di commercio e delle Conservatorie dei registri immobiliari e che era legittimo trattarle. La società aveva inoltre sottolineato di essere in possesso di informazioni esatte, aggiornate, pertinenti e complete sull'interessato.

Il Garante, nel ritenere infondata la richiesta di cancellazione dei dati, ha spiegato che i dati personali in questione sono pubblici, accessibili a chiunque e possono essere trattati anche senza il consenso degli interessati, secondo il codice della *privacy*. Rimane comunque fermo - ha precisato l'Autorità garante - che specifiche garanzie saranno prossimamente indicate nel codice di deontologia per il trattamento dei dati provenienti da archivi e registri pubblici ed in quello relativo alle informazioni commerciali, anche per quanto riguarda la pertinenza e la completezza ed i tempi di conservazione delle informazioni contenute in tali registri.

Confedilizia: sugli sfratti, allarmismo e basta

Parlando a Napoli ad una riunione dei quadri dirigenti dell'organizzazione nazionale della proprietà edilizia, il Presidente confederale ha dichiarato:

"Da questa terra - nella quale enti locali si sono caratterizzati nello sperpero del denaro pubblico e da cui è partita, non a caso, la proposta di istituzione di una Commissione parlamentare di inchiesta sugli sprechi delle autonomie locali (on. Perrotta) - gridiamo alto e forte che l'allarmismo che oggi si fa sugli sfratti è solo un diversivo per tentare di allontanare l'attenzione dal malgoverno. Ma col catastrofismo basato sull'invenzione più spudorata, non si è mai andati da nessuna parte. Le campagne orchestrate, oramai, non incantano più nessuno. Enti locali e sindacati, anziché chiedere il ritorno alla neghittosa ritualità degli sfratti, meglio farebbero - per trovare una casa a chi ne ha davvero bisogno - a verificare i titoli di chi abita nell'edilizia economica e popolare, spesso destinata a famiglie più che abbienti e comunque caratterizzata da una morosità che raggiunge il 30 per cento. *L'eliminazione anche solo delle occupazioni abusive degli alloggi popolari sarebbe più che sufficiente a risolvere i problemi di tutte le famiglie sotto sfratto.* E chi è responsabile di questo malgoverno, non può chiedere agli altri - cioè alla proprietà - di fare altri sacrifici, per coprire le sue esclusive responsabilità."

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

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Emilia-Romagna, artigiani specializzati

Maria Teresa Ferniani Paolucci delle Roncole, Presidente per l'Emilia-Romagna dell'Adsi, ha invitato i soci della sezione a segnalare all'Associazione i nomi di artigiani specializzati di cui i soci stessi si siano serviti per interventi poco comuni o complessi, "in modo da compilare una sorta di elenco di operatori nel settore del restauro, da trasmettere poi ai soci che ne facciano richiesta".

L'iniziativa ha destato vivo interesse.

Una vacanza per dedicarsi alla cura dei giardini storici

Vacanze trascorse a imparare la tecnica, per non dire l'arte, della manutenzione dei giardini storici. Sono quelle trascorse dai partecipanti – il limite è a 15 persone, ma le richieste sono molto più numerose – ai campi di lavoro organizzati anche quest'anno dalla sezione toscana dell'Associazione dimore storiche italiane (www.adstoscana.it), presieduta da Niccolò Rosselli del Turco.

Dal 25 agosto fino al 27 settembre il giardino di Villa Corsi Salvati di Sesto Fiorentino è la sede ideale di questi campi studio, dove l'istruzione è tanto teorica – con lezioni tenute da esperti – che pratica, con l'insegnamento diretto e concreto delle principali tecniche di restauro e risistemazione di parchi e giardini.

L'iniziativa fa capo (ha fra l'altro scritto Rita Sanvincenzi su *24 ore* centro-nord, 17.9.'04) a un obiettivo dell'associazione: dar vita a un centro di volontariato per la conservazione dei giardini storici, con il sostegno dell'Ente Cassa di Risparmio di Firenze. Il centro – nelle intenzioni dei promotori – organizzerà interventi di conservazione e restauro, individuando anche i giardini che necessitano degli interventi, e si porrà come interlocutore delle strutture politiche e amministrative per valorizzare e conservare un patrimonio costituito da moltissimi parchi e giardini storici, spesso poco conosciuti.

CONFCasalinghe

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Opportunità per le casalinghe: finanziamenti dalla Regione Calabria per i B&B

È stato pubblicato sul Bollettino regionale della Regione Calabria del 2.9.'04 il Regolamento regionale del 27.8.'04, n. 1, concernente gli interventi di sviluppo del servizio di accoglienza ricettiva non convenzionale, denominato *B&B*. La Regione Calabria, infatti, al fine di sostenere lo sviluppo del *Bed and Breakfast*, concede, con priorità per i piccoli centri delle aree interne, contributi a fondo perduto sulle spese sostenute per gli interventi volti a migliorare le strutture e gli arredi delle abitazioni destinate all'esercizio dell'attività di *B&B*, nonché per promuovere la fruizione delle culture locali.

Ecco, quindi, un'ottima opportunità per le casalinghe del luogo, che potranno ricevere tutte le informazioni del caso dall'Assocasalinghe di Crotona, telefonando al numero 0962.552831. Allo stesso numero telefonico, informazioni anche per l'eventuale introduzione di analoghe normative in altre regioni.



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

Selezione dei migliori Bed and Breakfast per la nuova Guida 2005

È in fase di preparazione la Guida all'Ospitalità per il 2005 (9^a edizione della "Guida all'ospitalità *Bed & Breakfast*, Casa Vacanze e Affittacamere"), che verrà presentata alla prossima Fiera BIT 2005. L'Anbba, quindi, sta selezionando i migliori *B&B* ed Affittacamere per inserirli nella Guida anzidetta; coloro che fossero interessati possono scaricare da Internet (www.anbba.it) l'apposito coupon ed inviarlo all'associazione entro il 31.12.'04. In seguito, la struttura così segnalata verrà valutata da parte del personale Anbba che provvederà ad attribuirle - sulla base della qualità del servizio prestato, della qualità dei locali e delle caratteristiche soggettive del gestore - la categoria relativa (vedasi la tabella sottostante).

Il *B&B* verrà infine inserito nella Guida sulla base della categoria di qualità assegnata dall'Anbba.

Categoria di qualità Anbba	Caratteristiche della struttura
Categoria I - Cat. I Superior	<i>B&B ed Affittacamere con eccellente qualità dell'alloggio ed eccellenza nel servizio e nella cortesia. Accurati servizi al cliente. Stanze grandi e confortevoli, arredate con gusto e spesso con preferenza per il lusso, un bagno per ogni camera. Nella I^a Sup. l'immobile è di solito di grande pregio architettonico.</i>
Categoria II - Cat. II Superior	<i>B&B ed Affittacamere con un livello di qualità dell'alloggio ed un servizio di prima colazione all'altezza degli standard alberghieri. Camere con arredi di pregio ed almeno un bagno ogni due camere. Nella II^a Sup. la prima colazione e gli arredi sono molto curati.</i>
Categoria III - Cat. III Superior	<i>B&B ed Affittacamere localizzati in case semplici e pulite ed organizzate con i servizi minimi di legge ed impianti a norma. Almeno un bagno in comune a più camere. Arredo curato e cortesia nella III^a Sup.</i>

ASPESI

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

Paletti: quali sono gli investimenti migliori

Il Presidente Aspesi Sestilio Paletti (64 anni, 40 anni di carriera, oltre 2mila immobili compravenduti) è stato intervistato da *Patrimoni* (n. 64/'04). Nel mercato immobiliare – ha tra l'altro dichiarato – "esistono ancora possibilità di guadagno", così proseguendo: "Bisogna però cambiare un po' la visuale e l'approccio. Oggi gli investimenti migliori sono quelli relativi all'acquisto di piccoli appartamenti in zone semicentrali da mettere a reddito. Il ritorno è intorno al 5-6%, e l'investimento non supera 150mila euro. Altre buone occasioni nascono dall'acquisto di immobili di grande pregio nelle zone centrali: in futuro avranno una grande rivalutazione".

CITES

COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Un aiuto dal web: "Guida fiscale per i residenti all'estero"

I cittadini residenti all'estero – per avere prime e rapide informazioni sulle imposte, il codice fiscale e la partita Iva, la dichiarazione dei redditi, le addizionali regionali e comunali all'Irpef, le imposte sui trasferimenti di immobili, i fondi comuni (come ottenere il rimborso), le convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni ecc. – possono consultare la "Guida fiscale per i residenti all'estero", redatta dall'Agenzia delle entrate-Ufficio relazioni estere-Sezione prodotti editoriali, scaricabile da Internet all'indirizzo www.agenziaentrate.gov.it/documentazione/guide/guida_non_residenti.pdf.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Consiglio direttivo

Si è riunito il Consiglio direttivo dell'Assoutenti. Nel corso della riunione, il Presidente dell'organizzazione, Finzi, ha illustrato le ultime iniziative assunte. Fra queste, le azioni contro le truffe telefoniche perpetrate attraverso Internet e l'attività del *Call center* sui contributi di bonifica (cfr. *Cn* sett. '04).



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Contributi statali per archivi privati dichiarati di notevole interesse storico

I privati, gli enti di diritto privato e gli enti ecclesiastici o associazioni di culto che siano proprietari, possessori o detentori di archivi dichiarati di notevole interesse storico, possono chiedere contributi statali per lavori di riordinamento e inventariazione del patrimonio archivistico; per l'acquisto di arredi o di attrezzature; per i lavori di restauro e per i lavori di disinfezione e disinfestazione.

Le domande di ammissione al contributo - corredate di tutta la documentazione prevista dal d.m. 30.7.'97 - devono essere presentate al Sovrintendente archivistico competente, tassativamente a mezzo di plico raccomandato, entro il mese di gennaio dell'anno precedente quello per il quale si richiede il contributo.

Il Ministero per i beni e le attività culturali (riservando particolare attenzione alle aree geografiche che più difficilmente godono di contributi regionali ed agli archivi interessati alla concentrazione di documenti e fondi) eroga un contributo tenuto conto dell'entità dei fondi disponibili e con le seguenti priorità: 1) lavori di riordinamento e inventariazione; 2) acquisto di scaffalature, schedari e mobilio per la collocazione e consultazione del materiale documentario in favore di archivi interessati alla concentrazione di documenti e fondi; 3) lavori di restauro, disinfezione e disinfestazione, sempre che il Ministero non sia in grado di provvedere direttamente; 4) impianti di antifurto, antincendio e di condizionamento, sempre che il Ministero non sia in grado di provvedere direttamente.

EBINPROF

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

Borse di studio per i figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati

L'Ebinprof (Ente bilaterale nazionale del comparto proprietari di fabbricati) conferisce, tramite appositi bandi, borse di studio di 260 euro ciascuna, riservate a studenti - figli di dipendenti da proprietari di fabbricati - di scuola media superiore che nell'esame di diploma/maturità abbiano riportato una votazione uguale o superiore a 80/100; borse di studio annuali di 1.100 euro ciascuna, riservate a studenti - pure figli di dipendenti da proprietari di fabbricati - che, iscritti a corsi universitari ed in regola con il corso di studi, abbiano riportato una media negli esami sostenuti nell'anno pari almeno a 25/30.

Condizione indispensabile per l'erogazione delle borse di studio è che i dipendenti da proprietari di fabbricati interessati all'erogazione, così come i loro datori di lavoro, siano in regola con il versamento dei contributi di assistenza contrattuale previsti dal Contratto collettivo (art. 6).

Per aver notizie sui bandi in corso si può telefonare al numero 06.442.39.166.

Quesiti sulle norme contrattuali

L'Ebinprof svolge anche le funzioni di segreteria della Commissione paritetica nazionale e cioè della Commissione (composta pariteticamente da Confedilizia, Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil) che ha il compito, tra l'altro, di esprimere pareri interpretativi delle norme del Contratto collettivo per i dipendenti da proprietari di fabbricati.

I quesiti e le comunicazioni diretti alla Commissione paritetica nazionale possono essere inviati all'Ebinprof, all'indirizzo di Corso Trieste, 10 - 00198 Roma, tel. 06.442.39.166, fax. 06.442.52.052.

L'Ebinprof svolge anche le funzioni di segreteria dell'OPN (Organismo paritetico nazionale, sempre composto pariteticamente dalle parti sociali firmatarie del Contratto nazionale) cui spettano le funzioni di controllo relative agli interventi formativi dei lavoratori.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Importanti prestazioni erogate dalla Cassa

Le prestazioni che vengono fornite dalla Cassa Portieri, relative sia al Fondo malattia sia all'assistenza integrativa, rappresentano un valido ed importante aiuto per i datori di lavoro e per i dipendenti da proprietari di fabbricati.

Tutte le indennità ed i rimborsi anzidetti sono erogati con le modalità e le condizioni stabilite nel CCNL Confedilizia per i dipendenti da proprietari di fabbricati e nel Regolamento della Cassa stessa, esclusivamente se il datore di lavoro ed il lavoratore risultino in regola col pagamento dei contributi di assistenza contrattuale di cui all'articolo 6 del CCNL.

Gli uffici della Cassa - che ha sede in Roma, Corso Trieste 10 - sono aperti dal lunedì al giovedì (orario: 8.30-13.15; 14.00-18.00) nonché il venerdì (orario: 8.30-13.15; 14.00-16.00) e possono essere contattati telefonando ai numeri 06.442.51.191 e 06.442.54.791, mandando una e.mail all'indirizzo casaportieri@libero.it oppure inviando un fax al numero 06.442.51.456.

Indennità e oneri previsti dal CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati del 4 dicembre 2003, firmato da Confedilizia/Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl, Uiltucs-Uil, che vengono RIMBORSATI dalla CASSA PORTIERI al datore di lavoro

Indennità di malattia: tale indennità è stabilita (con esclusione della giornata di riposo settimanale) in misura proporzionale alla retribuzione media globale lorda giornaliera, con un minimo ed un massimo, da determinarsi secondo i seguenti criteri: fino al 20° giorno di malattia l'indennità è pari al 55% della retribuzione media globale lorda giornaliera, con un minimo di 28 euro ed un massimo di 37 euro; dal 21° giorno di malattia l'indennità è pari al 67% della retribuzione media globale lorda giornaliera, con un minimo di 31 euro ed un massimo di 40 euro. Per ciò che concerne gli ulteriori argomenti connessi (quali, ad esempio, l'istituto della carenza) vedasi la scheda pubblicata sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

Indennità di rilascio alloggio: l'indennità, pari a 1.600 euro, è riconosciuta - in caso di decesso di un lavoratore che usufruisca dell'alloggio di servizio - a coloro che al momento del decesso fossero con lui conviventi da almeno sei mesi e spetta solo se l'alloggio viene rilasciato entro i 4 mesi successivi al decesso.

Rimborso oneri contributivi: in caso di malattia di un dipendente di durata continuativa superiore a 120 giorni, il datore di lavoro ha diritto al **rimborso** di una parte degli **oneri contributivi previdenziali** (40%) effettivamente versati in relazione all'indennità di malattia corrisposta al dipendente a partire dalla data d'inizio della malattia stessa.

Prestazioni di assistenza integrativa effettuate dalla CASSA PORTIERI a favore dei lavoratori

Contributo annuo per familiari portatori di handicap: 1.291,14 euro. Sono ammessi al contributo i lavoratori iscritti, in regola con i versamenti previsti dal CCNL, che abbiano figli, coniuge o parenti di 1° grado a carico portatori di handicap per una percentuale non inferiore al 60%.

Contributo per nascita: 258,23 euro. Sono ammessi al contributo i lavoratori iscritti in regola con i versamenti previsti dal CCNL, ai quali nasca un figlio; in caso di parto gemellare o plurimo, il contributo è corrisposto per ogni figlio.

Contributo per decesso del lavoratore iscritto in costanza di rapporto di lavoro: 258,23 euro. Sono ammessi al contributo gli eredi diretti, conviventi con il lavoratore.

Contributo per spese mediche per i lavoratori iscritti: 160 euro in un biennio. Sono ammessi al contributo i lavoratori iscritti di età superiore ai 55 anni, per effettuazione di accertamenti del proprio stato di salute.

Sito Internet della Cassa: modulistica, software "Cassa portieri", stato dell'avanzamento pratiche, calcolo indennità di malattia, Notiziario ecc.

La Cassa Portieri, per aiutare gli iscritti, ha potenziato il proprio sito Internet (www.casaportieri.it), dal quale è possibile non solo scaricare tutta la modulistica necessaria per gestire le comunicazioni con la Cassa stessa e le richieste di rimborso, ma anche controllare - inviando per e.mail l'apposita richiesta, cui verrà data risposta con lo stesso mezzo - lo stato di avanzamento della propria pratica.

Sempre collegandosi al sito, si può scaricare il software "Cassa portieri", eseguire il calcolo on-line dell'indennità di malattia da erogare al proprio dipendente e leggere il Notiziario della Cassa.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuove regole attuative della legge sull'immigrazione

Il Consiglio dei ministri del 3.9.2004 ha approvato, tra l'altro, i Regolamenti attuativi della legge sull'immigrazione. Le novità che interessano maggiormente la categoria dei datori di lavoro domestico concernono la previsione di specifici corsi di formazione e qualificazione professionale dei lavoratori extracomunitari, da tenersi nei Paesi di origine degli stessi, e la previsione di un regime agevolato per i soggetti così formati, che godranno di un diritto di prelazione nella definizione sia delle quote annuali di ingresso sia delle eventuali quote aggiuntive, stabilite ogniqualvolta ciò si renda necessario.

Dialogo 5+5: è importante la formazione professionale degli immigrati

Si è tenuto ad Algeri l'incontro tra i Ministri e i rappresentanti dei dieci Paesi coinvolti - oramai da anni - nel Dialogo del Mediterraneo Occidentale sull'immigrazione, meglio noto come Dialogo 5+5.

Nel documento finale redatto in occasione della manifestazione anzidetta - alla quale l'Italia ha partecipato assieme agli altri Paesi delle due sponde del Mediterraneo (Algeria, Francia, Libia, Malta, Marocco, Mauritania, Portogallo, Spagna e Tunisia) - si è sottolineata proprio l'importanza di una buona e ordinata gestione dei flussi migratori, attraverso progetti di formazione professionale da tenersi nei Paesi d'origine per favorire l'adeguamento tra l'offerta e la domanda di lavoro e per migliorare l'integrazione dei lavoratori immigrati nei Paesi d'accoglienza. L'Italia - ha spiegato all'Ansa il sottosegretario al Ministero del lavoro e delle politiche sociali Maria Grazia Sestini, che ha partecipato all'incontro ad Algeri alternandosi con il collega Alberto Brambilla - sta già attuando o ha già attuato con alcuni Paesi accordi per la formazione professionale e per l'insegnamento delle basi della lingua italiana a giovani che chiedono di venire a lavorare nel nostro Paese.

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



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Pacelli sul futuro dei Fondi immobiliari

Valerio Pacelli, Direttore della Divisione Fondi immobiliari di Monte Paschi asset management Sgr, ha tracciato - in un'importante intervista a *Economia immobiliare* (n. 27) - un panorama sul futuro dei Fondi immobiliari in Italia. "Penso - ha detto - che anche sulla falsariga di ciò che sta avvenendo e che è accaduto negli ultimi anni in alcuni dei mercati più evoluti, anche il mercato italiano tenderà a differenziarsi, sia dal punto di vista della domanda che dal punto di vista dell'offerta. Per quanto riguarda l'offerta, finora il prodotto prevalente è quello del Fondo che acquista immobili già esistenti, già affittati, per incassare i proventi degli affitti, per poi distribuirli come utili, ovvero come dividendi ai propri investitori. Accanto a questa forma che è più tradizionale e a più basso livello di rischio si svilupperanno anche da noi Fondi che punteranno ad operazioni di valorizzazione immobiliare e quindi di acquisto di immobili con determinate caratteristiche, magari non eccellenti, per poterli "migliorare" attraverso adeguate opere di riqualificazione e di valorizzazione, per poterli poi rivendere con un adeguato capital gain: facendo beneficiare gli investitori di maggiori proventi. Una terza categoria di Fondi, quelli più avanzati ancora, saranno invece i Fondi di sviluppo immobiliare, che si caratterizzeranno come veri e propri developer. Punteranno all'acquisizione di aree industriali dismesse o di aree urbane da riqualificare, per costruire nuove realtà, nuovi complessi ad uffici, nuove realizzazioni per destinazioni che abbiano un'alta probabilità di essere rivendute una volta completate le opere. Ancora una volta, con utili che verranno poi distribuiti agli investitori".



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Annullata la sanzione Antitrust

Il Tar Lazio ha "annullato" la sanzione pecuniaria applicata dall'Antitrust anche alla Fiaip, oltre che alle altre organizzazioni minori del settore.

Lo ha dichiarato il Presidente della Fiaip, Rocco Attinà, in un'intervista a *24 ore*, che ricorda in più punti il legame associativo con la Confedilizia.

Le nuove iniziative dell'associazione, in procinto di partire sotto la guida di Attinà, spazieranno - risulta dall'intervista in questione - dalla sfida per rinnovare e migliorare l'immagine dell'agente immobiliare tra il pubblico e la clientela fino alle battaglie di carattere sindacale. Non solo. Fiaip (che raggruppa a oggi ben 9mila agenti sull'intero territorio nazionale, che di fatto diventano 30mila se si vanno a considerare anche i dipendenti delle diverse agenzie) vuole continuare a mantenere un ruolo di primo piano nel mondo dei professionisti specializzati nelle compravendite immobiliari.

"L'associazione - ha dichiarato Attinà - è cresciuta in maniera esponenziale grazie alla politica adottata in questi ultimi anni e che ha premiato la nostra attività". Gli iscritti sono passati, infatti, dai 2.280 dell'anno 1995 agli 8.700 del 2004.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Architettura rurale, vicino il decreto attuativo

Il Gruppo di lavoro presieduto dal Presidente della Commissione agricoltura della Camera dei deputati on. Giacomo De Ghislanzoni Caroli e costituito presso il Ministero dei beni culturali e ambientali ha portato a termine, nello scorso luglio, il compito affidatogli di elaborare un testo normativo che individuasse le tipologie di architettura rurale presenti sul territorio nazionale e gli strumenti per garantirne la tutela e la conservazione.

Lo schema di decreto attuativo della legge n. 378/03 (al quale ha fattivamente atteso anche il consigliere Torsello, capo dell'Ufficio legislativo del Ministero beni culturali, unitamente a Sovrintendenti regionali ed a studiosi ed esperti del settore) individua negli edifici e negli insediamenti realizzati tra il XIII ed il XIX secolo le testimonianze significative della storia delle popolazioni e delle comunità contadine meritevoli di essere conservate come memoria del passato. Il recupero di tali tipologie edilizie potrà essere ammesso a contributo secondo determinate condizioni, anche di utilizzo di materiali.

Lo schema in questione sarà sottoposto alla Conferenza Stato-Regioni per il prescritto parere, prima della sua approvazione. È possibile che i bandi regionali possano essere emessi entro l'anno.

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

Sotto la lente la normativa sull'orario di lavoro

La European Property Federation sta seguendo con grande attenzione la proposta della Commissione Europea con la quale si intende aggiornare la normativa europea sull'orario di lavoro, operando per migliorarne i contenuti con riferimento ai dipendenti da proprietari di fabbricati.

La proposta avanzata dalla Commissione mira a risolvere alcuni difetti dell'attuale sistema normativo, emersi nel corso della sua attuazione.

Convegni ad Arezzo (21 ottobre) e a Firenze (26 novembre)

Il 21 ottobre, presso l'Hotel Continental di Arezzo, in Piazza Guido Monaco 7, si svolgerà - con inizio alle 16,30 - un Convegno dal titolo "Il trust in Italia: uno strumento di protezione patrimoniale". Il Convegno è organizzato dalla Banca Messpierson in collaborazione con Assotrusts.

Il 26 novembre avrà luogo invece a Firenze, presso Palazzo Incontri, via de' Pucci, 1, un Convegno dal titolo "Il trust e la gestione dei patrimoni mobiliari, aziendali e degli immobili storici di famiglia. Un'opportunità d'avanguardia pratica ed efficiente", che avrà quale oggetto principale la disamina delle possibilità applicative di questo nuovo strumento giuridico nel settore della gestione dei beni immobili, con particolare riguardo all'amministrazione dei patrimoni immobiliari storici. Il Convegno è organizzato dalla Confedilizia in collaborazione con Assotrusts e con la Fondazione Cesfin Alberto Predieri (centro per lo studio delle istituzioni finanziarie promosso dall'ente Cassa di Risparmio di Firenze).

Per ulteriori informazioni su entrambi i Convegni, si rinvia al sito www.assotrusts.it.

Revisione estimi ai Comuni, la Corte dei conti frena

Nuovo autorevole riconoscimento alla battaglia condotta dalla Confedilizia (e, con essa, dalla Confagricoltura) contro il trasferimento del Catasto ai Comuni e, in particolare, della competenza in materia di revisione degli estimi. Com'è noto, l'impegno dell'organizzazione ha portato al (provvisorio) rinvio di due anni del trasferimento in questione, in attesa di meglio ripensare il provvedimento (deciso in passate legislature e dai Governi di allora, che però non vi avevano poi dato attuazione).

Ora, il monito della Corte dei conti.

Nel comunicato stampa dell'autorevole organo di controllo, si rileva che "sostanziali incertezze si riaccendono ai timori che, in presenza di criticità della finanza locale, si riconnettono all'attribuzione decentrata delle competenze in materia di revisione degli estimi, per la quale l'Amministrazione segnala la necessità di nuove disposizioni normative".

GIURISPRUDENZA CASA

Occupazione stabile del cortile condominiale con un'auto, è un abuso

Interessantissima sentenza della Cassazione (n. 3640/04, inedita) in materia di uso delle parti comuni condominiali. Eccone la massima: "In tema di condominio negli edifici, l'uso della cosa comune da parte di ciascun condòmino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al duplice divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto. Pertanto, deve ritenersi che la condotta del condòmino, consistente nella stabile occupazione - mediante il parcheggio per lunghi periodi di tempo della propria autovettura - di una porzione del cortile comune, configuri un abuso, poiché impedisce agli altri condòmini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune, ostacolandone il libero e pacifico godimento ed alterando l'equilibrio tra le concorrenti ed analoghe facoltà".

Ricognizione di norma condominiale, voti necessari

La Cassazione si è espressa su un importante (anche se non frequente) problema condominiale. "In materia di condominio negli edifici - ha detto nella sua decisione n. 1558/04, inedita - ai fini dell'adozione della delibera assembleare avente ad oggetto la ricognizione della vigenza e vincolatività di una disposizione del regolamento condominiale non è richiesta l'unanimità dei consensi".

Quando c'è davvero un'azienda

"Costituisce azienda soltanto il complesso dei beni organizzati per l'esercizio di una specifica e ben individuata impresa, non di una qualsiasi possibile impresa astrattamente ipotizzabile e, se è vero che per la configurabilità dell'azienda non è necessario che l'impresa sia in atto, nondimeno occorre che ne siano percepibili i potenziali elementi di identificazione ed, in specie, il settore commerciale in cui quell'impresa opera od opererà, così come, se si può ammettere che i beni in tal modo organizzati siano poi utilizzabili dal cessionario dell'azienda (o di un suo ramo) per attività imprenditoriali anche diverse da quelle specificamente esercitate dal cedente, è pur sempre indispensabile che quel vincolo di organizzazione teleologica - il cui accertamento in concreto è riservato al giudice di merito - sussista". Nell'affermare i principi di cui alla massima, la Suprema Corte ha confermato - nella sua sentenza n. 3973/04, inedita - la decisione del giudice di merito, che - in fattispecie di pretesa cessione del contratto di locazione di immobile urbano ad uso commerciale ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978 - aveva escluso la sussistenza di una cessione di ramo di azienda, per difetto del vincolo di organizzazione teleologica, essendo l'attività commerciale svolta dal cessionario radicalmente diversa da quella in precedenza esercitata dal cedente, per la quale il cessionario non era neppure fornito della necessaria licenza ed, esclusa pertanto ogni cessione di avviamento, i beni in concreto trasferiti si riducevano ad alcuni scaffali, banconi ed altre suppellettili di per sé idonei a rappresentare un complesso unitario di beni organizzati a fini economici.

Presunzione parti comuni del condominio, come può essere vinta

In un'importante sentenza (n. 3257/04, inedita) la Cassazione ha dettato le regole della presunzione di comunione delle parti condominiali e stabilito - soprattutto - in quali (solo) rigorosi modi essa può essere vinta. Ecco la massima della decisione: "Con l'avvenuta costituzione del condominio si trasferiscono ai singoli acquirenti dei piani o porzioni di piano anche le corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei concorrenti diritti degli altri condòmini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o ad uno o più dei condòmini la proprietà esclusiva di beni che, per loro struttura ed ubicazione dovrebbero considerarsi comuni. La presunzione di condominialità di beni e servizi comuni non può essere superata per via induttiva o per fatti concludenti".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Per le compravendite di immobili non può essere dichiarato un valore "ai fini fiscali"

Qualora nell'atto di compravendita di un immobile venga indicato il prezzo effettivo corrisposto, accompagnato dalla dizione secondo cui "ai fini fiscali" l'imponibile viene indicato nella somma corrispondente all'applicazione dei criteri di valutazione automatica di cui all'art. 52, c. 4, del d.p.r. n. 131/86, l'imposta deve essere applicata sul prezzo effettivo dichiarato. Non esiste, infatti, alcuna norma che consenta ai contraenti di dichiarare un valore del bene oggetto del contratto - da valere ai soli fini fiscali - che prescinda dal prezzo, pur esso dichiarato, non potendosi certamente a tal fine invocare la previsione del citato art. 52, comma 4, che pone soltanto un limite al potere dell'Amministrazione finanziaria di rettificare il valore o il corrispettivo indicato nell'atto.

È quanto ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 9.9.'04, n. 18150.

Pertinenze, sempre fuori dall'Ici

L'art. 2, c. 1, lettera a), del d.lgs. n. 504/92 ("per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel Catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza"), definendo, ai fini dell'Ici, la nozione di fabbricato, ed escludendo l'autonoma tassabilità delle aree pertinenti alle costruzioni, non introduce alcuna particolare e nuova accezione di pertinenza, ma presuppone la definizione di cui all'art. 817 del codice civile ("sono pertinenze le cose destinate in modo durevole al servizio o ad ornamento di un'altra cosa"). Non vale ad escludere tale nesso pertinenziale la mera distinta iscrizione in Catasto della pertinenza e del fabbricato, e non rileva in proposito il disposto dell'art. 59, c. 1, lettera d), del d.lgs. n. 446/97 ("con regolamento ... i Comuni possono: ... d) considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto"), posto che tale norma si limita a sottolineare che (in base alla legge) la distinta iscrizione in Catasto della pertinenza non è di ostacolo alla considerazione unitaria di essa con l'abitazione principale.

I principi sopra riassunti sono stati affermati dalla Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con la sentenza 26.8.'04, n. 17035, che ha rigettato il ricorso di un Comune che richiedeva il pagamento dell'Ici per un'area - distintamente accatastata - pertinenziale ad un'abitazione.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

**TELECAMERE
E PRIVACY**

Il Garante per la protezione dei dati personali ha puntato l'attenzione sui sistemi di videosorveglianza. Con il Provvedimento 29.4.04, l'Autorità prescrive le misure necessarie ed opportune al fine di rendere il trattamento dei dati personali mediante videosorveglianza conforme alla legge, individuando fra l'altro i casi nei quali esso può essere effettuato da soggetti privati.

Il Provvedimento precisa innanzitutto che è ammissibile l'installazione «in luoghi privati» di videocamere o altre apparecchiature che rilevano immagini o suoni senza registrazione, e che servono per identificare coloro che si accingono ad entrare negli stessi. L'esistenza di tali strumenti, se utilizzati per fini esclusivamente personali, non va neanche segnalata. L'installazione di strumenti di videosorveglianza, se effettuata «nei pressi di immobili privati» e all'interno di condomini e loro pertinenze (es.: posti auto, box), benché non sia soggetta al Codice della privacy quando i dati non sono comunicati sistematicamente o diffusi, richiede comunque l'adozione di cautele. Al fine di evitare di incorrere nel reato di interferenze illecite nella vita privata - rileva il Garante - l'angolo delle riprese deve essere limitato ai soli spazi di propria esclusiva pertinenza, ad esempio antistanti l'accesso alla propria abitazione, escludendo ogni forma di ripresa, anche senza registrazione, di immagini relative ad aree comuni (cortili, pianerottoli, scale) o antistanti l'abitazione di altri condomini.

Il Codice della privacy trova invece piena applicazione nel caso di utilizzo (giustificato da esigenze di sicurezza) di un sistema di ripresa di aree condominiali da parte di più proprietari o condomini, oppure da parte di un condominio, della relativa amministrazione, di studi professionali, società o enti non-profit.

*presidente di Confedilizia

da *il Giornale* 18.9.'04
(rubrica del Presidente confederale)

Mentre nel passato, per una popolazione ignara, si produceva il bello, oggi, per una popolazione pronta a capire la bellezza, si produce l'orrore.

Vittorio Sgarbi

Sconforto, impotenza, stupore, disperazione, sono le impressioni che ci trasmettono le condizioni del Patrimonio artistico italiano e soprattutto gli interventi di restauro, le ristrutturazioni, le integrazioni edilizie proposte in palazzi, chiese, musei. Il minor danno viene dall'abbandono. Qualunque edificio in rovina, trascurato o dimenticato conserva una dignità e un'autenticità che molto raramente i restauri architettonici riescono a preservare.

Vittorio Sgarbi

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)
**Inquilini e proprietari, chi è il più debole?
Ancora sugli sprechi degli enti locali
Affitti negozi troppo bassi - A quando la riforma?
Non stravolgere il decreto legge sfratti**

“Un gruppo di lettori” scrive a *La stampa* (30/8) sulla tassa rifiuti: “Siamo un centro spirituale e frequentiamo la nostra sede quattro ore alla settimana; per questa presenza paghiamo 750 euro per una raccolta di rifiuti che praticamente non produciamo. Il calcolo della tassa, come ormai tutti sanno, viene fatto sulla base dei metri quadri dei locali e sulla loro disponibilità (non importa cioè che non vengano utilizzati), ma questo è assurdo! La raccolta rifiuti è un servizio quindi non può essere una tassa sulla proprietà della casa (per quello ci pensa già l'Ici). Non si può tassare il cittadino senza adottare criteri di logicità e di equità! Per capirci meglio, trattandosi di un servizio, il criterio adottato dal legislatore nella raccolta dei rifiuti (quello della superficie dei locali) è come se il biglietto del pullman venisse fatto pagare in funzione del peso del passeggero, oppure, il canone televisivo in funzione delle dimensioni del televisore e così via. Possibile che nessuno abbia protestato per l'ingiustizia di questa legge?”

Sullo stesso numero dello *stesso quotidiano*, questa lettera di Elso Noro: “Chi possiede l'immobile e decide di darlo in locazione deve solo sperare che chi entrerà sia una persona a posto, paiono tutti a postissimo quando hanno bisogno di trovare una casa, una volta dentro, ben consapevoli che per metterli fuori neanche le cannonate saranno sufficienti, il manico del coltello passa in mano loro, tutti sanno che la legge è dalla loro parte in quanto erroneamente da sempre considerati parte debole. Un contratto d'affitto tra locatore e inquilino è quanto di più difficile ci sia da terminare, ci si mette di meno a divorziare. Come mai l'inquilino può porre termine al rapporto quando e come vuole mentre quando è il proprietario a volerlo e secondo quanto previsto contrattualmente ne avrebbe pure diritto, occorre passare per vari gradi di giudizio con avvocati, tribunali e anni di calvario? All'estero l'inquilino, scaduto il contratto, se il padrone non lo vuole rinnovare se ne va e senza troppi problemi trova un'altra sistemazione; indubbiamente questa rigidità del mercato degli affitti fa comodo a molti, pare creata ad hoc. Immagino che non si sia mai pensato al fatto che se il padrone di casa avesse immediata necessità di liquidità e volesse vendere l'immobile quello che prenderebbe sarebbe molto meno del valore di mercato proprio perché occupato”.

Clara Ferraris scrive al *Resto del Carlino* (29/8): “Si parla tanto di sfratti. Tutti si dolgono per l'inquilino. Ma ci si dimentica che quando si arriva ad uno sfratto esecutivo, è perché l'inquilino non rispetta il contratto. O il contratto è scaduto e l'inquilino, pur conoscendo da anni, a volte da molti anni, la data di scadenza, non la rispetta, o il contratto prevede un canone che l'inquilino non paga. In entrambi i casi, responsabile unico è l'inquilino, inadempiente per i tempi o moroso per i canoni. Il proprietario deve spendere tempo e denaro per rientrare in possesso di un suo bene. Se gli inquilini rispettassero i contratti, non ci sarebbero sfratti”.

Ancora sugli sprechi degli enti locali. Ecco cosa scrive Marco Rivoli (Prato) su *La nazione* (9/9): “«Spese allegre» è la recente denuncia apparsa sui quotidiani per le scriteriate consulenze milionarie pagate da Regioni, Province e Comuni. Francamente non è una novità, lo sperpero è in atto da tempo. Non solo nel Palazzo, ma in tutte le Regioni e Comuni del Paese, grazie alla legge sulle autonomie locali. Altro che contenimento del debito pubblico e rigore economico da osservare in tempi di crisi. La crisi e il rigore lo subisce e continuerà a subirlo il «povero» contribuente”.

Interessata questa lettera di Piero Bartolacelli (Sassuolo - Modena) sul *Resto del Carlino* (10/9): “Condivido le tesi del ministro Castelli sulla sinistrosità di certi intellettuali (e politici) europei, non tanto per le vicende del terrorismo rosso, quanto per la scrittura della Costituzione europea. Dalle scarse notizie, si apprende che il diritto di proprietà non è più inalienabile, ma una concessione dello Stato che può essere revocato, in toto o in parte. Con appositi ricorsi, lo sfratto può essere considerato da subito incostituzionale e l'occupazione di beni da parte di estranei non è sempre un reato, ma anche una necessità sociale...”.

Da Bolzano, A. Oberosler scrive al *Giorno* (14/9) sugli affitti dei negozi: “È necessario un suggerimento per una riforma liberale: Berlusconi riveda le norme sugli affitti commerciali e per usi non abitativi, la cui vigente normativa risale al 1978, anno della legge sull'equo canone”.

Ancora sul *Giorno* (16/9) questa lettera di Aurelio Catena di Chieti: “Che il Governo abbia detto no all'ennesimo blocco degli sfratti non può che far piacere ai proprietari di casa. C'è da augurarsi che il Parlamento non stravolga il decreto legge e venga così messa la parola fine a un ciclo di provvedimenti contro i diritti dei proprietari che venne avviato nel lontano 1915 per esigenze belliche. Speriamo che adesso il Governo metta mano anche agli affitti ad uso non abitativo, fermi addirittura all'equo canone”.

Accorata (e sintetica) lettera - non firmata - su *La stampa* (17/9): “Sono proprietaria di un appartamento comprato con lavoro e sacrifici, e ho fatto l'errore di affittarlo per un anno a un extracomunitario. Questo è successo il 9 febbraio di tre anni fa e non ne sono più rientrata in possesso, nonostante ci sia in corso una causa per cessata locazione da allora. Le udienze, dove si dicono a malapena dieci parole, vanno di sei mesi in sei mesi. Ho fatto presente che ho gravi problemi con l'azienda di famiglia che ha subito due fallimenti, di cui non si sa più nulla, soprattutto dei soldi che dobbiamo avere, per cui devo vendere e con urgenza a prezzo pieno (quindi vuoto) l'appartamento, ma tutto è fermo. Le

PROPRIETARI DI CASA,scrivete ai giornali
(e ai politici)lettere brevi, e precise
(specie su casi particolari)**È UN MODO
PER FARCI SENTIRE****LA LETTERA DEL MESE****Chi ha una casa è vessato
e spremuto come un limone**

MARIO NATALINI - Foligno (Pg)

Caro Direttore, si moltiplicano le vessazioni burocratiche sui proprietari di casa. Si chiedono libretti vari per caldaie, per ascensori, per singoli impianti, addirittura si vorrebbero per canne fumarie, condizionamento dell'aria, intera casa. Le parole d'ordine sono le solite: igiene, salute, sicurezza. La realtà è che si costringe la gente a tenere insieme tanta carta, con qualche timbro di tecnici lautamente pagati. Burocrazia, obblighi, spese. Tutto inutile e tutto costoso.

da *la Padania* 1.9.'04

nostre leggi sembrano proteggere ad oltranza gli inquilini anche quando non hanno motivi validi (a proposito, i miei hanno due stipendi, una sola figlia, quattro sub-inquilini non autorizzati e prendono l'aiuto affitto dal Comune di Moncalieri); cosa devo fare per riavere la mia proprietà dopo tre anni e sette mesi? Forse devo bruciarmi viva sulla piazza del Comune? Devo incatenarmi alla cancellata del tribunale dove la legge dovrebbe essere uguale per tutti, ma sembra essere dalla parte dei furbi? O devo farmi giustizia da sola, come mi hanno suggerito?"

Contro la patrimoniale questa lettera di Roberto Alessi di Grosseto pubblicata dal *Tempo* (20/9): "Chi credeva che il riflesso condizionato fosse un comportamento dei dinosauri, leggendo le novità in campo fiscale che ci vengono dall'opposizione, deve ricredersi. Riemerge dall'oblio del secolo scorso l'imposta patrimoniale, quella mostruosità del diritto che prevede una pratica d'esproprio al posto di una tassazione. È oramai accettato universalmente dal diritto che la base per la tassazione debba essere il reddito; un capitale che non dia reddito non può essere tassato ma solo espropriato tutto o in parte. Ma l'esproprio dei capitali è uno dei cardini dello Stato dittatoriale. Si tratta semplicemente di rispettare il diritto alla proprietà, un diritto tutelato da tutte le costituzioni, inclusa la nostra. A quanto pare il rispetto dei diritti elementari non è stato ancora interiorizzato da gran parte delle forze politiche italiane. Inoltre nelle attuali contingenze economiche tutti, o quasi, sono convinti che l'unica via per riavviare l'economia sia di ridurre la pressione fiscale, restituendo ai cittadini il più possibile di reddito da usare per accrescere i consumi, stimolare investimenti e occupazione. Ma il riflesso condizionato del tassato-ad-ogni-costo è invincibile; la fame di denaro dei contribuenti da distribuire a sostenitori ed elettori è inestinguibile. Tutto ciò deve far meditare; è la non gradita dimostrazione che, anche ammettendo che le ideologie siano morte, resta purtroppo ben vivo tutto quell'armamentario di ciarpame pseudo economico che dall'ideologia stessa è disceso direttamente. E minaccia il futuro proprio di coloro che dice di voler difendere e rappresentare".

"Meno Notte Bianche ma tasse più leggere". È il titolo di una lettera pubblicata da *Metro* (21/9): "Vorrei sapere quanto è costata al Comune la tanto decantata Notte Bianca. Certo, tanta gente ha goduto dell'iniziativa ma a me sembra di essere tornato ai tempi degli antichi romani".

Contro l'Ici questa lettera di Mario Pulimanti (Lido di Ostia - Roma) al *Giornale* (21/9): "Ritengo che sarebbe meglio conferire il reale valore all'articolo 47, comma 2 della Costituzione italiana il quale così recita: «Favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione...». Leggendo questo comma si comprende bene come non sia giusto pagare la tassa sulla prima casa. In questo modo molte famiglie, dopo anni di risparmi, si trovano costrette, praticamente, a pagare una tassa sui risparmi".

Sempre sugli sprechi degli enti locali. Paolo Marsigli (Bologna) così scrive al *Resto del Carlino* (22/9): "In una famiglia per bene, quando il denaro scarseggia, si centellina il poco che si ha, rinunciando al superfluo, per vivere dignitosamente. Invece Comune, Provincia e Regione, che dovrebbero essere di esempio, si lamentano per il poco foraggio di Roma ma continuano il solito tenore di vita sprecone e, per convincere i cittadini che nessun servizio sarà loro tolto, ecco che s'inventano le addizionali Irpef. La Belle Epoque per loro continua!".

Per finire, altra lettera sugli sprechi degli enti locali. È di Vincenzo Foti di Reggio Calabria e compare sul *Secolo d'Italia* (3/9): "Finalmente si è presa sufficientemente coscienza degli enormi sprechi di denaro pubblico che si consumano anche e soprattutto attraverso gli Enti locali ed è, forse, maturata l'idea di porre un serio e innovativo freno a tali scelleratezze che non incidono certo sul benessere dei cittadini ma esclusivamente sulle fortune elettorali dei gestori politici di turno e delle loro corti. Chi abbia avuto o ha un minimo di frequentazioni di ambienti amministrativi di tali enti non ha certo bisogno di esplicitazioni sulle innumerevoli erogazioni, elargizioni e spese improduttive «improprie» (spesso storicamente consuetudinarie) che vi si perpetuano con disinvoltata discrezionalità. Spese non pertinenti, molto spesso, né coincidenti con gli interessi dello Stato che, perciò, risulta appesantito nei suoi bilanci dal centro alle estreme periferie istituzionali da enormi sprechi, incompatibili e inammissibili".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

DALLE RIVISTE...

Continuare a comprare case, 3 ragioni Immobili, la certificazione Confedilizia-Rina "Case non locate" ai fini Ici, definizione Contratto portieri Confedilizia, mansioni e indennità malattia

Le vicende della clausola penale nel contratto di mediazione per la vendita immobiliare sono commentate da Alessandro Maniàci su *Il Giudice di pace* (n. 3/04).

Domenico Chinello tratta l'argomento della necessità di comunicazioni ai proprietari confinanti in relazione a nuove costruzioni su *Immobili & Proprietà* (n. 8/04).

"3 ragioni per continuare a comprar case": le illustra Giuseppe Marino su *Capital* (n. 9/04).

Della certificazione di qualità degli immobili Confedilizia-Rina si parla su *La Proprietà Edilizia* (n. 3-4/04).

Importante studio di Maria Altobelli su *Tributi locali e regionali* (n. 4/04) dal titolo "Riflessi dell'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa nei confronti dell'Ici": vi si precisa, tra l'altro, che ai fini della richiamata imposta non possono essere considerate "non locate" le seconde case (cioè, le abitazioni occupate solo saltuariamente).

Francesca Allegra insegna a scegliere il mutuo giusto per comprar casa su *Class* (n. 221/04).

"Tasse e balzelli. E la casa diventa terreno minato": è il titolo dello studio di Franco Ricca su *ItaliaOggi7* (20/9).

Due articoli da segnalare sull'*Archivio civile* (n. 9/04), rivista diretta dal Presidente confederale. Sono quelli di Andrea Greco (L'assegnazione della casa coniugale: natura del diritto, strumento di tutela, opponibilità del provvedimento) e di Veronica Bedeschi (Risarcimento del danno per interruzione di energia elettrica).

Per finire, *Consulente immobiliare*. Sul n. 729/04, compiuta illustrazione di alcuni importanti (nuovi) istituti del Contratto portieri stipulato dalla Confedilizia con CGIL-CISL-UIL (mansioni, indennità malattia ecc.). Sul numero successivo Franco Guazzone tratta da par suo dei fallimenti immobiliari e dei risarcimenti relativi.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

DIFFERIMENTO SFRATTI, ECCO LE REGOLE

Il Decreto legge 13.9.2004 numero 240 (che ha posto fine, dopo mezzo secolo, a una sequela di continue proroghe di sfratto) ha concesso una dilazione tecnica alle esecuzioni «per il tempo strettamente necessario alla stipula di un (nuovo) contratto e comunque non oltre il 31 ottobre 2004».

Il differimento in parola è subordinato all'effettuazione da parte del conduttore della dichiarazione irrevocabile di cui all'articolo 6 del provvedimento (stipula nuovo contratto).

La proposta deve contenere tutti gli elementi essenziali del contratto da concludere, in modo da consentire la conclusione di tale contratto nel momento e per effetto dell'adesione dell'altra parte, senza necessità di ulteriori pattuizioni (Cassazione 10777/93, 7094/01, 6741/87).

Ove il locatore contesti che gli elementi in questione sussistono, si ritiene che l'Ufficiale Giudiziario debba rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione ex articolo 613 cpc. Le parti possono attivarsi ex articolo 610 stesso Codice. Per i casi, comunque, di differimento non condiviso, il locatore può sempre esperire l'azione di cui all'art. 1, comma 2, dl. 20.6.2002, numero 122, convertito nella legge 1.8.2002, la 185 (per il contributo unificato relativo, cfr. circolare ministero Giustizia 30.9.2002).

La dichiarazione irrevocabile (con gli effetti di cui alla già citata norma) può essere effettuata dai soli conduttori che si trovino nelle condizioni di cui all'art. 1 del dl, da provarsi - si ritiene - quantomeno con dichiarazione personale di assunzione di responsabilità e - per gli stati, fatti e qualità previsti nelle relative normative (legge 15/68; legge 127/97; dpr 403/98) - con dichiarazione sostitutiva/autocertificazione.

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 25.9.04
(rubrica del Presidente confederale)

Più tasse che canoni per l'occupazione di spazi e aree pubbliche Ma chi giudica?

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Sono 57 i Comuni italiani, capoluoghi di provincia, che applicano la Tosap (tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche). I restanti 46 applicano, invece, il Cosap (canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche).

I dati emergono da una ricerca svolta dalla Confedilizia sui 103 capoluoghi per verificare lo stato di applicazione della normativa a oltre sei anni dall'attribuzione ai Comuni della facoltà di sostituire la tassa occupazione spazi con un canone.

L'importanza di conoscere la disciplina prevista in ogni singolo Comune è data dal fatto che questa forma di imposizione (che può gravare, fra l'altro, anche sui passi carrabili) è oggetto di diverse interpretazioni da parte della giurisprudenza, con ricadute immediate sull'applicazione concreta della stessa.

In particolare, è incerta la natura del Cosap: per la Corte di Cassazione, si tratta sempre e comunque di un canone; per molte Commissioni tributarie, anche regionali, per stabilire la natura dell'imposizione è invece necessario verificare caso per caso la regolamentazione adottata dal Comune, ben potendo una imposizione definita Cosap avere natura di tributo, con conseguente assoggettamento alla più stringente disciplina statale prevista per la Tosap. Ciò che avviene, ad esempio, con riferimento ai passi carrabili cosiddetti «a raso», per i quali la legge statale (sulla Tosap) prevede notevoli agevolazioni, alle quali non sono tenuti ad adeguarsi i Comuni che applicano il canone, la cui normativa nazionale nulla prevede sul punto.

L'individuazione dell'esatta natura (tributaria o meno) del Cosap è rilevantisima ai fini della competenza a giudicare, posto che in caso di natura tributaria la competenza è delle Commissioni tributarie come per la Tosap, mentre se in concreto il Cosap non ha invece natura tributaria la competenza è dei Tribunali. Va da sé che l'incertezza al proposito, contro la quale la Confedilizia ha già protestato, crea notevole disagio ai cittadini che vogliono far valere i propri diritti nonché spese enormi, anche doppie. Ma il giallo della competenza non è ancora stato risolto.

I dati completi della ricerca sui Comuni italiani sono reperibili sul sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

*presidente Confedilizia

da IL GIORNO-economia 11.9.'04

RECENSIONI

Peter Godman, *I segreti dell'Inquisizione*, Baldini Castoldi Dalai ed., pp. 358

Ampio saggio, ricco di episodi talora curiosi, concepito in forma divulgativa anche se frutto di lunghe ricerche negli archivi vaticani, che smonta numerose credenze comuni sull'Inquisizione.

Paolo Grossi, *Prima lezione di diritto*, Laterza ed., pp. 120

Agile e brillante introduzione al diritto, concepita per le matricole di giurisprudenza ma diretta a chiunque voglia accostarsi alle leggi, ai diritti e al diritto.

TRIBUTI

Studi di settore, presunzione semplice

L'applicazione degli studi di settore configura una presunzione semplice, quindi è necessario che vi siano evidenziati nella motivazione gli elementi gravi posti alla base della motivazione che il giudice valuterà discrezionalmente. È illegittimo per difetto di motivazione l'avviso di accertamento che si limiti a richiamare gli studi di settore senza individuare gli elementi specifici che hanno portato al calcolo dei ricavi ascritti al contribuente. Non è necessario che venga instaurato il contraddittorio nella fase preliminare all'accertamento tributario anche se richiesto da una circolare ministeriale configurandosi questa come semplice irregolarità.

Commissione Tributaria Provinciale Macerata –
Sez. III – 30 dicembre 2003, n. 63.

Confedilizia interviene sul fascicolo del fabbricato

Facciamo riferimento all'articolo "La sicurezza degli edifici ed il fascicolo del fabbricato/2" a firma del dott. ing. Giovanni Maria Rubino pubblicato sul numero 13 dell'apprezzato quindicinale da Lei diretto. È detto nell'articolo in questione che "Dopo contestazioni, polemiche, ripensamenti, il Fascicolo della casa diviene realtà e le Amministrazioni locali interessate (Regioni e Comuni) si stanno adeguando". Per quanto consta a noi, il fascicolo del fabbricato è stato istituito dalla sola Regione Campania con legge regionale che è stata dichiarata incostituzionale (sentenza n. 315 del 28 ottobre 2003) e che non ha poi avuto seguito alcuno. La Regione Lazio si è, dal canto suo, limitata a facultizzare i Comuni ad istituire il fascicolo in questione, prevedendo peraltro di emanare preliminarmente un Regolamento attuativo che, dopo anni, non ha tutt'oggi visto la luce. Analogamente, anche la Regione Emilia Romagna non ha dato seguito alcuno – dopo la citata sentenza costituzionale e la congiunta protesta delle organizzazioni regionali e provinciali di Confcommercio-Confagricoltura-Confedilizia – ad una previsione di istituzione di una specie di scheda dei fabbricati contenuta nella sua legge urbanistica, che richiedeva anch'essa l'emanazione di una norma attuativa. Quanto ai Comuni, ci risulta che la schedatura dei fabbricati sia stata prevista solo dal Comune di Foggia (con delibera dichiarata illegittima dal Consiglio di Stato) e dal Comune di Roma (con delibera che trovasi all'esame del Tar), nonché dal Comune di Civitavecchia con delibera in via di impugnazione, presupponendo (e citando) essa la legge Regione Lazio, invece – come detto – inoperante. Altri fascicoli non ci risultano "istituiti" e se altri l'ing. Rubino ne conoscesse, desidereremmo averne contezza. Con la preghiera di voler pubblicare la presente sul "Giornale", La ringraziamo anticipatamente e porgiamo distinti saluti.

Alessandra Egidi
Confedilizia
Segreteria generale

da il Giornale dell'Ingegnere 15.9.'04

"20.000 abitazioni in affitto", provvedimenti regionali entro il 30 ottobre

È stato fissato al 30.10.'04 il termine per l'approvazione - da parte delle Regioni - dei provvedimenti di rimodulazione dei piani operativi ammessi ai finanziamenti nell'ambito del programma sperimentale denominato "20.000 abitazioni in affitto".

Lo prevede il decreto 15.9.'04 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

L'esenzione dalle imposte ipo-catastali riguarda solo l'edilizia pubblica

L'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali trova applicazione solo "agli atti e contratti relativi all'attuazione di programmi pubblici di edilizia residenziale" di cui sia parte lo Stato. L'esenzione non è quindi applicabile alla ipoteca rilasciata in favore di una Regione a statuto speciale (nella specie Friuli Venezia Giulia) in relazione ad un contributo agevolato fornito dalla Regione stessa in base ad una legge regionale.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 27.8.'04, n. 17150.

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

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Un terzo (trentacinque 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 per 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 quadro è sconcertante. È ora che i Comuni facciano la loro parte per venire incontro al disagio abitativo là dove esiste, e lo facciano concretamente anziché limitandosi a chiedere soldi, e sempre 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.

*presidente Confedilizia

da IL GIORNO-economia 4.9.'04

Lo Stato è molto più severo con il privato che con se stesso, e consente a sé libertà, che vanno da progetti distruttivi a interventi di restauro, al totale abbandono, che non consentirebbe al privato.

Vittorio Sgarbi

Errata corrige

Nell'articolo "Rivalutazione dei terreni entro il 30 settembre", pubblicato su *Cn sett.* '04, l'imposta sostitutiva dovuta ai fini della rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni è stata erroneamente indicata — per un disguido tipografico — nella misura del 2% anziché in quella del 4%.

Ce ne scusiamo con i lettori e li preghiamo di apportare la relativa correzione alle loro raccolte del nostro notiziario.

VERITÀ VERA

Enti locali, sempre più soldi

Le tasse incassate dalle Regioni nel primo trimestre di quest'anno sono aumentate nonostante siano cresciuti, nello stesso periodo, anche i trasferimenti da parte dello Stato in favore dei bilanci regionali: dallo Stato sono affluiti nelle loro casse 17.962 milioni (contro i 16.216 milioni del primo trimestre 2004) con un incremento di 1.805 milioni di euro (cioè circa 3.500 miliardi di lire) pari all'11,16%. Gli incassi fiscali delle Regioni hanno visto crescere soprattutto le imposte dirette, cioè l'Irpef regionale – il gettito è salito del 33,17% a quota 1.931 milioni – mentre le imposte indirette (tra cui il bollo auto) ha segnato incassi per 5.590 milioni, lievitando dell'8,06% rispetto allo stesso periodo del 2003.

Anche i Comuni nei primi tre mesi del 2004 hanno beneficiato di maggiori trasferimenti da parte dello Stato: i fondi provenienti dal settore statale sono aumentati di 1.865 milioni raggiungendo quota 5.197 milioni con una crescita percentuale del 55,97%.

Nell'ordine delle calamità, la prima in assoluto è il restauro, seguito da terremoti, alluvioni e ordinaria trascuratezza.

Vittorio Sgarbi

IN G.U.

Inquinamento acustico, criterio differenziale

La *Gazzetta ufficiale* (n. 217/04) ha pubblicato la Circolare 6.9/04 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio recante "Interpretazione in materia di inquinamento acustico: criterio differenziale e applicabilità dei valori limiti differenziali".

Nei diversi suoi paragrafi, la Circolare esamina i seguenti punti: applicabilità del criterio differenziale nel regime transitorio; condizioni di esclusione dal campo di applicazione del criterio differenziale; circoli privati, centri sociali, centri sportivi, e ricreativi; servizi ed impianti fissi dell'edificio; attività temporanee e manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico; impianti a ciclo produttivo continuo.

Successo del Convegno Coordinamento legali a Piacenza

Con la mancata proroga degli sfratti, il Governo ha compiuto una svolta epocale tentando fattivamente di rilanciare le locazioni, anche come strumento di mobilità delle forze lavoro, attraverso una seria strategia di sostegno economico agli inquilini più bisognosi. E la prospettiva di ingenti spese per la proprietà immobiliare è stata per ora sventata anche grazie alla vigile attenzione della Confedilizia la quale si è fermamente – e nelle opportune sedi istituzionali – opposta alle lobby che invocavano libretti e certificazioni di ogni sorta sulla casa al fine di averne i relativi e conseguenti indotti economici.

Questo, in estrema sintesi, quanto emerso dall'importante momento politico a margine del Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia tenutosi a Piacenza, come è tradizione, il secondo sabato di settembre; convegno che si è svolto in due parti: la prima, dedicata a sviscerare la figura dell'amministratore di condominio alla luce della vigente normativa; la seconda, avente come oggetto d'indagine il principio dell'effettività e della prevalenza dell'uso dell'immobile locato.

In apertura di convegno, il Presidente confederale ha evidenziato come a fronte del risultato ottenuto con la mancata reiterazione della proroga degli sfratti (sarebbe stata la 36^a) occorra mantenere alta la soglia di attenzione: "Tutti i pericoli per i proprietari di casa non sono stati sventati – ha detto Sforza Fogliani – perché si parla di patrimonio sull'abitazione, di modifica delle rendite catastali attraverso la definitività delle medesime in base al valore e non al reddito. Un esproprio surrettizio contro il quale la Confedilizia non starà certo a guardare". Il Presidente non ha poi mancato di sottolineare la valenza dei progetti legislativi volti a valorizzare la figura dell'amministratore condominiale, anche attraverso l'eventuale attribuzione della personalità giuridica al condominio.

In merito all'attuale situazione politica delle abitazioni, e delle locazioni in particolare, sono poi intervenuti il ministro delle Comunicazioni Maurizio Gasparri, il viceministro alle Infrastrutture Ugo Martinat, il Presidente dell'Ambiente Pietro Armani ed il sen. Mugnai, relatore del progetto di legge alla riforma condominiale. I parlamentari in questione – tutti appartenenti alle forze di Governo – hanno evidenziato il ruolo fattivo del Consiglio dei ministri contro la richiesta di ennesime proroghe degli sfratti, sottolineando come tale mancata reiterazione non abbia originato gli scompensi nel Paese paventati a destra e a manca dalle associazioni dell'inquilinato. In questi giorni, il Governo Berlusconi – hanno sostenuto confermando quanto in parte già



Il Presidente confederale porge il saluto della nostra organizzazione al ministro Gasparri. Al tavolo con lui (da destra), il Presidente della Commissione Ambiente della Camera, Armani; il viceministro alle Infrastrutture, Martinat; l'on. Foti, Responsabile An Infrastrutture



Un aspetto della sala, con il numeroso pubblico di studiosi che ha assistito al Convegno

anticipato in apertura di convegno da Sforza Fogliani – sta dando attuazione ad un provvedimento che rilancia le locazioni a prezzi calmierati, stanziando importanti risorse, come mai fatto negli ultimi anni. E le amministrazioni comunali – hanno continuato – devono meglio spendere quanto ricavato dalle imposte riscosse, devono imparare a risparmiare in feste e manifestazioni culturali di vario genere in nome di nuovi investimenti nell'edilizia popolare.

I lavori sono entrati nel vivo con la compiuta e approfondita relazione dell'avv. Pier Luigi Amerio, il quale ha puntualmente ricostruito la figura dell'amministratore di condominio definendone, anche attraverso dozzina di richiami giurisprudenziali e dottrinali limiti, attribuzioni e diritti: "È un mandatario senza vincoli di subordinazione – ha detto Amerio –. Nessun requisito è ex lege richiesto per tenere il timone del dominio – ha continuato – ma di fatto, vista la complessità delle attribuzioni e dei compiti ad esso attribuiti dalle leggi speciali (si pensi ad esempio agli oneri derivanti dalla normativa tributaria che qualifica il condominio come sostituto d'imposta), l'amministratore del nuovo millennio deve avere competenze approfondite e svariate".

Specifici interventi programmati

su ruolo, mansioni, incombenze, nomina e revoca nonché limiti e compenso dell'amministratore condominiale sono stati in seguito svolti dal prof. avv. Vittorio Angiolini, dall'avv. Monica Bassanese, dall'avv. Maria Franca Blangetti, dall'avv. Attilio Francesco Ferri, dall'avv. Vincenzo Nasini, dall'avv. Flavio Saltarelli, dall'avv. Nino Scipelliti, dal prof. avv. Roberto Viganò e dall'avv. Maurizio Voi. Tali interventi hanno tra l'altro avuto il merito di fare chiarezza su numerosi aspetti di difficile interpretazione della vigente normativa, non mancando inoltre di far comprendere ai presenti la necessità di riforme volte a adeguare l'istituto del condominio alle mutate esigenze; esigenze che – come ha spiegato il già citato sen. Mugnai – sono rappresentate nel disegno di legge di modifica alle norme del Codice Civile in materia di condominio già approvato dalla Commissione giustizia del Senato in sede referente.

Nel pomeriggio, è stata la volta dell'attesa relazione del cons. dott. Antonio Mazzeo Rinaldi in tema di locazioni. Più precisamente, il noto esperto ha sviscerato il principio dell'effettività e della prevalenza dell'uso dell'immobile locato, ben illustrando ai presenti anche i diversi orientamenti della Su-

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Successo del Convegno ...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE
prema Corte nei casi in cui il conduttore adibisce il bene ad utilizzi e finalità differenti da quelli rientranti nella fattispecie contrattuale originariamente stipulata.

Sempre in materia locatizia, hanno svolto interventi programmati tesi a precisare problematiche applicative ed interpretazioni dottrinali e giurisprudenziali l'avv. Daniela Barigazzi, l'avv. Pier Paolo Bosso, l'avv. Paola Castellazzi, l'avv. Alberto Piatto, l'avv. Ascanio Sforza Fogliani, l'avv. Gabriele Spemolla, l'avv. Luca Stendardi, l'avv. Carlo Emanuele Traina Chiarini e l'avv. Martina Zanne.

Direzione lavori e relazioni di sintesi a cura del Responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia, avv. Paolo Scalettaris.

Il Convegno (che è stato interamente trasmesso dal TGp) ha di certo avuto il merito di "fare il punto" sulle prospettive di riforma della normativa sulla casa, non mancando di contribuire a chiarire (attraverso il richiamo della miglior giurisprudenza e della dottrina dominante) agli operatori del settore, presenti in grande numero da tutt'Italia, numerosi lati oscuri della vigente legislazione in materia di condominio e locazioni.

A tutti i partecipanti (il cui nome figurerà sulla pubblicazione) che ne hanno fatto richiesta in sede di Convegno, oltre che a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia, saranno inviati gli Atti, con relazioni e interventi programmati. Gli stessi saranno pubblicati anche sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*, la più prestigiosa rivista del settore (diretta dal Presidente federale).

Flavio Saltarelli

Talmente diffusa è l'opera di deturpazione, che resta arduo trovare qualche intervento contemporaneo che vada nella direzione opposta.

Vittorio Sgarbi

Il problema in Italia è che negli ultimi cinquant'anni si è costruito dieci volte più di tutti i secoli precedenti e con un gusto estetico cento volte inferiore. Per affrontare questa situazione servirebbe mettere fine ai compromessi. Ma questo richiede un intervento centrale deciso. Invece si va nella direzione opposta: la *devoluzione* ai poteri locali, che sono i primi artefici del compromesso.

Vittorio Sgarbi

In caso di fallimento, versamento Ici entro 3 mesi dal decreto di trasferimento

L'art. 10, c. 6, del d.lgs. n. 504/92 dispone che per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa l'Ici è dovuta per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo di durata del procedimento ed è prelevata, nel complessivo ammontare, sul prezzo ricavato dalla vendita. Sancisce inoltre che il versamento dell'imposta deve essere effettuato entro tre mesi dalla data in cui il prezzo è stato incassato e che entro lo stesso termine deve essere presentata dichiarazione.

Al proposito, la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, ha stabilito - con sentenza 1.9.'04, n. 17636 - che poiché il curatore di un fallimento può disporre del prezzo versato dall'acquirente di un bene oggetto di vendita fallimentare solo con l'emissione del decreto di trasferimento, è dalla data di emissione di tale decreto che decorre il termine di tre mesi entro cui egli deve procedere al pagamento dell'imposta.

La vergogna di vedere palazzi e ville in abbandono, chiese e conventi con i soffitti sfondati, monumenti e statue in balia dei vandali è così terribile da non poter essere sopportata, perfino da animi insensibili. Una civiltà si misura dalla capacità di difendere e di conservare la memoria.

Vittorio Sgarbi

Guardare al futuro non vuol dire necessariamente trasferire in una dimensione onirica le speranze e le conquiste della tecnologia, ma lasciare a chi verrà dopo di noi la realtà inalterata del nostro patrimonio, non minacciato da vandali e ladri, ma da amministratori ignoranti e indifferenti.

Vittorio Sgarbi

Lo scadenario del datore di lavoro domestico - NOVEMBRE 2004

Nessuna scadenza da segnalare per il mese di novembre.

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

Lo scadenario del proprietario di casa e del condominio - NOVEMBRE 2004

2 Novembre 2004 - Martedì

Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2004 (redditi 2003).

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a tale adempimento, che presentino per via telematica la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2003 (termine legato a quello di presentazione della dichiarazione dei redditi), salvo diverse disposizioni del Comune.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2003 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Tosap - Versamento rata

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

16 Novembre 2004 - Martedì

Imposte e contributi

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

zioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Novembre 2004 - Martedì

Irpef - Versamento seconda rata acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2004 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

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

"Festa del condominio" in varie città d'Italia

Il condominio ha fatto festa. L'ultimo sabato di settembre si è infatti svolta in molte città d'Italia - promossa dalla Confedilizia - la prima "Festa del condominio". Scopo dell'iniziativa, quello di creare un momento di aggregazione attorno all'entità più rappresentativa, in Italia, della vita del proprietario di casa.

Numerose le attività che hanno avuto luogo nelle città interessate. Oltre allo svolgimento di varie forme di intrattenimento - finalizzate a favorire l'incontro fra i condòmini - e alla distribuzione gratuita di pubblicazioni in materia immobiliare, le porte delle sedi territoriali della Confedilizia sono state aperte anche ai non iscritti e *staff* di esperti si sono messi a disposizione dei cittadini per rispondere alle domande sulle mille questioni che sorgono nella quotidiana gestione dei rapporti di vicinato. Fra i temi più gettonati, quello delle regole sull'installazione dei condizionatori sulle facciate condominiali: tema attualissimo dopo la recente sentenza del Tribunale di Milano (diffusa dalla nostra organizzazione) che ha stabilito che la collocazione sulla facciata condominiale di un "voluminoso corpo sporgente" altera la destinazione della facciata stessa, aggiungendo che i condizionatori non possono essere installati neppure sulle facciate dei cortili interni.

Ai quadri dirigenti della Confedilizia, in occasione della "Festa", il Presidente confederale ha inviato un messaggio nel quale si riafferma la costante validità dei valori sociali dell'istituzione condominiale e della importante funzione di difesa degli interessi della proprietà cui sono chiamati gli amministratori.

La giornata è stata inoltre l'occasione per ascoltare dalla viva voce degli interessati quali siano i problemi anche non strettamente giuridici che caratterizzano la vita condominiale. Ad Asti, ad esempio, è stato chiesto agli intervenuti di compilare un questionario dal titolo "Condominio e stress", con domande tese a capire le ragioni di alcune incomprensioni che caratterizzano i rapporti fra vicini e le relazioni con l'amministratore.

IMPORTANTE

Aree edificabili e Ici, basta il piano regolatore generale

Ai fini Ici, l'edificabilità di un'area non deve necessariamente discendere da piani regolatori già attuabili o particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale, anche se l'assenza di un piano attuativo dello strumento generale attenua la potenzialità edificatoria, influenzandone la base imponibile secondo i criteri stabiliti dall'art. 5 del d.lgs. n. 504/92.

È quanto ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, nella sentenza 24.8.'04, n. 16751.

Le riduzioni Ici per i terreni agricoli si applicano sempre per intero

Se un terreno agricolo è di proprietà solo per una quota indivisa di un coltivatore diretto o di un imprenditore agricolo ed è condotto dallo stesso, la riduzione dell'Ici prevista dall'art. 9 del d.lgs. n. 504/92 deve essere applicata in relazione all'intero terreno e non solo alla quota di proprietà del coltivatore o imprenditore.

È quanto ha stabilito - con sentenza 8.9.'04, n. 18085 - la Corte di Cassazione, Sezione tributaria.

Caccia, vicino alle case non si può

In occasione dell'apertura della stagione venatoria la Confedilizia - in considerazione del disturbo che l'esercizio della caccia arreca a chi abita in case di campagna e considerato anche che l'esercizio venatorio è risultato in alcuni casi finalizzato al compimento di reati (ad accertare, per esempio, le abitudini di vita degli abitanti delle case di campagna, specie se isolate) - ricorda che l'esercizio di cui trattasi è vietato, tra l'altro, nei giardini, nei parchi pubblici e privati, nonché nelle aie e nelle corti o in altre pertinenze di fabbricati rurali. La caccia è pure vietata nel raggio di 100 metri da immobili, fabbricati e stabili adibiti ad abitazione o a posto di lavoro.

È pure vietato sparare da distanza inferiore a 150 metri con uso di fucile da caccia con canna ad anima liscia, o da distanza corrispondente a meno di una volta e mezza la gittata massima in caso di uso di altre armi, in direzione di immobili, fabbricati e stabili adibiti ad abitazione o a posto di lavoro; nonché di vie di comunicazione ferroviaria e di strade carrozzabili, eccettuato quelle poderali e interpoderali.

Più precise informazioni - anche sulle sanzioni penali ed amministrative per i contravventori alle norme sulla caccia - sono scaricabili dal sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

DECRETO SFRATTI, A CHI PUÒ GIOVARE

Il nuovo decreto sfratti (che non proroga le esecuzioni di rilascio ma ne differisce - a certe condizioni - la data, concedendo contributi a Comuni e proprietari) è applicabile su tutto il territorio quanto ai contributi in questione e alla stipulabilità dei nuovi contratti, e nei soli Comuni ad alta tensione abitativa quanto ai differimenti delle esecuzioni di rilascio ed alle agevolazioni fiscali. Possono però giovare solo i soggetti disagiati (handicappati gravi, ecc.) precisati nel provvedimento, che siano - anche - in possesso dei richiesti requisiti economici. Il riferimento al proposito è alla circolare 23.2.2001 (nel suo testo integrale, in Arch. loc. 2001, 303) che - con interpretazione oggi legittimata dal decreto legge di cui trattasi - ha stabilito che la situazione reddituale del conduttore deve essere riferita al «possesso dei requisiti economici previsti dalle singole normative» delle Regioni e delle Province autonome «per conseguire l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica», opinandosi che «il superamento di tali limiti di reddito è ritenuto dal legislatore condizione sufficiente perché il locatario possa rivolgersi, all'offerta di alloggi in locazione disponibili sul mercato». Per il resto, si richiama ad ogni effetto - quanto alle nuove situazioni venutesi a creare con la mancata proroga degli sfratti - la sentenza Cass. 26.2.2004 n. 3873, che ha così stabilito: «L'autorità amministrativa richiesta di concorrere con la forza pubblica all'esecuzione del comando contenuto nel titolo esecutivo di sfratto per finita locazione ha il dovere primario di apprestare i mezzi per l'attuazione, in concreto, della funzione giurisdizionale per la tutela del diritto soggettivo leso e costituzionalmente protetto dall'art. 24 Cost., per cui risponde dei danni conseguenti alla mancata assistenza, salvo la prova dell'impossibilità dell'adempimento dovuto, da valutarsi in relazione: 1) all'eventuale indicazione di date alternative (diverse da quelle stabilite dall'ufficiale giudiziario) per l'esecuzione assistita; 2) al numero delle volte in cui l'assistenza sia stata infruttuosamente richiesta; 3) alla genericità o puntualità dei singoli motivi di diniego, risultando, comunque, manifestamente inammissibile l'allegazione della prevalenza d'interesse, su quello dello sfratto, di generiche esigenze di ordine pubblico, secondo una valutazione discrezionale dell'autorità».

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 2.10.'04 (rubrica del Presidente confederale)

Affitti agevolati in tutti i Comuni?

Sì, in forza del decreto interministeriale su Infrastrutture/Economia 14/7/04 (protocollato e in fase di registrazione alla Corte dei Conti), che entra in vigore il 15° giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale. Gli affitti «agevolati» (durata minima tre anni, con proroga di diritto di altri due) fino ad ora si potevano stipulare solo nei comuni in cui le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori avevano stipulato l'accordo territoriale (con valori di affitto minimi e massimi a metro). La contrattazione (nazionale e territoriale) va aggiornata, per legge, a cadenza triennale.

Risultavano penalizzati **proprietari** e inquilini dei comuni nei quali non erano state convocate le organizzazioni (oppure, se convocate, non avevano definito l'accordo); mancava infatti il presupposto per poter stipulare tali affitti. Perché **penalizzati**? Le agevolazioni fiscali (Ici, ove deliberata dal Comune; Irpef/Irpeg, Imposta registro, nei comuni ad alta tensione) competono ai contratti agevolati e non ai «liberi» (durata minima quattro anni, con rinnovo di quattro).

Ora, il decreto «sostitutivo» (degli accordi), «recupera» fasce di oscillazione dei canoni dagli accordi previgenti (se già sottoscritti), anche se non ancora rinnovati dopo il d.m. 30/12/02 (con valori incrementati secondo le variazioni Istat, fino al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di affitto) o dall'accordo vigente nel più vicino comune (demograficamente omogeneo), anche di altra regione. [p. p. Bosso - Confedilizia]

da *La Stampa* 13.9.'04

Cambia la normativa per i Beni culturali Più benefici ai proprietari di abitazioni storiche

CORRADO SFORZA
FOGLIANI*

Novità, nel nuovo Codice dei Beni culturali, per gli immobili storico-artistici. E novità, una volta tanto, positive. Il nuovo Codice dei beni culturali prescrive infatti che «i privati proprietari, possessori o detentori di beni appartenenti al patrimonio culturale sono tenuti a garantirne la conservazione» (art. 1, comma 5). Definisce poi – all'art. 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 deve essere evidenziato.

Messa in collegamento, invero, con quella tributaria, è tale da ampliare notevolmente le agevolazioni fiscali per i palazzi storici (ed i beni vincolati in genere, archivi compresi).

L'art. 15 lettera g) del D.P.R. 22.12.1986 n. 917 (come rinumerato dall'art. 1 del D. Lgs. 12.12.2003 n. 344, in vigore dall'1.1.2004), stabilisce infatti che godono della prevista agevolazione fiscale (detrazione dalle imposte lorde del 19 per cento dell'onere) «le spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate», aggiungendo che «la necessità delle spese, quando non sono obbligatorie 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 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» ecc. (predetto art. 15, lettera h).

*presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 25.9.'04

DIRITTO & ROVESCIO

Giorgio Guazzaloca, ex sindaco di Bologna, aveva programmato per la sua città due linee di metropolitana e una di metrò leggero automatico. Per la linea 1 del metrò aveva trovato già i soldi per cui essa era cantierabile a breve. Sergio Cofferati, che lo ha sostituito come primo cittadino di Bologna, ha bloccato il progetto dicendo che esso non tiene conto dei problemi di mobilità dei Comuni confinanti (ricordate il vecchio artificio dialettico del '68 per rispondere quando non si sapeva rispondere? Esso diceva: «Il problema è più grande»): Cofferati, nel riservarsi di pensare alla mobilità complessiva, ha bloccato il metrò ma ha potenziato le piste ciclabili. È una visione pauperistica, da bricolage, che ricorda la patetica posizione del Pci milanese degli anni 50 contro il metrò, allora considerato, chissà perché, mezzo dei ricchi, a favore del tram ritenuto invece il mezzo della classe proletaria.

da *ItaliaOggi* 23.9.'04

Così si rende sicura la propria abitazione

Quando ci si assenta di casa per periodi piuttosto lunghi, si deve fare attenzione a seguire tutta una serie di regole, utili alcune per prevenire furti ed intrusioni di terzi, altre per attenuare le conseguenze di un furto.

La Confedilizia ha segnalato che sul proprio sito Internet (all'indirizzo www.confedilizia.it) è possibile trovare tutti i consigli da seguire (qui sotto ne sono elencati gli argomenti) e si può anche scaricare un test di autovalutazione sul livello di sicurezza della propria casa.

I consigli di Confedilizia riguardano: la segreteria telefonica (i messaggi da non lasciare); la corrispondenza ed il materiale pubblicitario (le cassette postali stracolme sono da evitare); il tappetino (gli avvertimenti ai pulitori); i nuovi contatti Enel (meglio non tenerli "a vista"); gli interventi strutturali da eseguire e le agevolazioni fiscali (grate, tapparelle metalliche, ecc.); gli accorgimenti generali (per ovviare anche a possibili black-out energetici); i controlli preventivi; il teleallarme (utile per un pronto intervento); la vigilanza; il contratto di comodato "estivo" (per oggetti antichi e preziosi); l'inventario (come formarlo); la polizza assicurativa ad hoc (a cosa stare attenti); la tempestiva denuncia (per mettere subito in moto le ricerche); la consultazione della bacheca della refertiva ritrovata.

BELL'ITALIA

Dai redditi figurativi (anziché reali) al 50,6 per cento del reddito (invece del 12,1)

Condomini e proprietari di casa non hanno neanche l'idea (l'idea, si ripete) del lavoro che la Confedilizia è costretta a svolgere per ristabilire la verità nel settore dell'informazione immobiliare. Differentemente, sopravviverebbero inesatti i dati che finirebbero poi per condizionare (a nostro danno) l'attività legislativa.

L'ultimo esempio è quello dell'Istat: che ha reso noto che, negli ultimi sette anni, i redditi delle case (che molti giornalisti hanno tradotto: da locazione) sono saliti del 52,6 per cento. Ve ne siete mai accorti? Certamente no. E infatti, è toccato alla nostra organizzazione precisare (nel giro di poche ore, con un apposito lancio Ansa) che quelli che l'Istat chiama redditi netti sono semplicemente redditi figurativi, riferiti a immobili abitati dai loro proprietari. "Evidentemente – ha dichiarato alla stampa il Presidente confederale – si tratta di un calcolo virtuale, che si basa essenzialmente sull'aumento dei valori. Ma, purtroppo, i redditi reali sono tutt'altra cosa. Le abitazioni locate, con il carico fiscale soprattutto locale che si ritrovano, rendono oggi all'incirca l'uno per cento. Ed è questa la ragione per cui non si trovano case da prendere in locazione. Come abbiamo più volte sottolineato, è su questo meccanismo che bisogna intervenire, non inducendo – anzitutto e pur senza volerlo – in errore con dati non riferiti agli immobili locati".

Maggiore chiarezza sul dato comunicato ha invece chiesto il Presidente confederale – sempre per il tramite di una dichiarazione ripresa da tutte le maggiori agenzie di stampa nazionali – all'Adiconsum, dopo che questa associazione di consumatori aveva diffuso una nota nella quale sosteneva che "gli affitti nelle città arrivano a pesare fino al 50,6 per cento del reddito". "È un dato inedito", ha dichiarato il Presidente, che ha così continuato: "L'ultima ricerca nota del Cnel dà il dato del tutto differente del 12,1 per cento, largamente inferiore a quello medio europeo. Attendiamo con ansia di avere dall'Adiconsum la spiegazione analitica del suo dato". Ma l'ansia persiste, e nessuna spiegazione è stata fornita.

Obblighi (discutibili) per i proprietari nella legge emiliana sulle strutture ricettive

È entrata in vigore la legge regionale dell'Emilia-Romagna 28.7.'04, n. 16, "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità". Essa impone l'obbligo della denuncia di inizio attività, da presentarsi al Comune (art. 18), a carico dei proprietari di "case e appartamenti per vacanze". Sono considerati tali (art. 11) gli immobili arredati, dotati di servizi igienici e cucine autonome, "gestiti in forma imprenditoriale, per l'affitto ai turisti". È "considerata gestione in forma imprenditoriale" la concessione in locazione turistica "esercitata da chi ha la proprietà o l'usufrutto di oltre tre case o appartamenti".

Come nel caso di consimile legge regionale veneta (cfr *Cn* magg. '00), la Confedilizia ritiene che obblighi possano sussistere solo per chi, avendo in Emilia-Romagna la disponibilità di oltre tre unità abitative, svolga – come richiesto dalla legge – attività imprenditoriale, per tale intendendosi, in linea con la tradizionale nozione civilistica, l'attività organizzata, svolta in modo professionale, in cui il complesso dei servizi aggiuntivi offerti sia rilevante per qualità o quantità tanto da prevalere sulla causa tipica della locazione, non potendosi legare tale qualifica – contrariamente alla previsione legislativa anzidetta – alla sola circostanza della disponibilità di più di tre unità abitative arredate a uso turistico.

I proprietari o usufruttuari che lochino a turisti case e appartamenti fino a tre, senza fornire servizi aggiuntivi, ricadono sotto la disciplina degli "appartamenti ammobiliati per uso turistico" (art. 12) e sono soggetti ad un obbligo di comunicazione al Comune della semplice "intenzione" di locare e a un'altra incombenza di comunicazione alla Provincia "sulla consistenza ricettiva e sul movimento dei clienti".

Si deve sottolineare che la legge regionale emiliana si presta a censure di ordine costituzionale. Si ritiene infatti che le Regioni non possano legiferare sulla locazione a fini turistici da parte di proprietari non imprenditori. Né possono, per superare tale limite, fornire una propria definizione di attività imprenditoriale, difforme da quella civilistica – sopra richiamata – legando tale qualifica alla sola circostanza della disponibilità di più di tre unità abitative ammobiliate a uso turistico ovvero legiferare in tema di locazioni turistiche, disciplinando specificamente la semplice locazione a fini turistici di un immobile.

Vi è infine da sottolineare che la legge riguarda esclusivamente appartamenti "arredati" (art. 11, comma 1) ovvero "ammobiliati" (art. 12, solo in rubrica ma non nell'articolo), mentre è possibile che abitazioni concesse in locazione turistica siano sprovviste di arredo. Nel qual caso, nessun adempimento di quelli richiamati pare dovuto.

L'Italia dei palazzi
continua a crescere:
+ 9% in dieci anni

CORRADO
SFORZA
FOGLIANI *

Gli edifici in Italia sono circa 13 milioni; quelli ad uso abitativo sono oltre 11 milioni (pari all'86,5% del totale). Questo è quanto emerge da alcuni dati diffusi dall'Istat, relativi agli edifici e alle abitazioni, rilevati in occasione del censimento 2001. La rilevazione — che per gli edifici costituisce una novità rispetto ai censimenti precedenti, nei quali non era prevista (anche se nel 1981 e nel 1991 alcune informazioni sulle abitazioni erano state raccolte) — consente di comporre un quadro informativo dettagliato sugli edifici ad uso abitativo e un quadro semplificato su tutti gli altri edifici ad uso non abitativo (musei, chiese, ecc.).

Scendendo nel dettaglio, la distribuzione degli edifici nel territorio mostra come, sul totale nazionale, quasi il 50% si concentra in sole cinque regioni: Sicilia (12,2%); Lombardia (11,9%); Veneto (8,4%); Puglia (7,9%) e Piemonte (7,8%).

Le regioni che incidono meno sul totale nazionale per quantità di edifici censiti sono la Valle d'Aosta, il Molise e la Basilicata. Il peso relativo di ciascuna regione dipende ovviamente sia dalla consistenza della popolazione che da fattori legati alle caratteristiche del territorio, quali l'estensione e la conformazione orografica: nelle regioni appenniniche ed alpine, gli insediamenti abitativi sono in generale meno numerosi rispetto alle zone di pianura e l'edificazione risulta più contenuta.

In dieci anni, le abitazioni sono cresciute del 9% (nel 2001 erano 27 milioni), molto più velocemente quindi della popolazione residente, con un calo del numero di persone per alloggio.

Nei grandi comuni si trova il 15,1% dello stock abitativo del Paese (oltre 4 milioni di abitazioni).

La città con il numero maggiore di persone per appartamento occupato è Napoli, con 3,2 residenti, mentre Trieste si ferma a 2,1. In Val d'Aosta solo il 52,8% delle abitazioni risulta occupato da residenti, seguita da altre sei provincie, che hanno valori al di sotto del 60% (L'Aquila, Crotone, Sondrio, Savona, Rieti e Imperia). Il valore massimo di abitazioni occupate (93,7%) si raggiunge nella provincia di Milano, mentre altre sette provincie riportano valori al di sopra del 90% (Napoli, Trieste, Padova, Mantova, Prato, Lodi e Cremona).

Roma risulta il centro con il maggior numero di abitazioni (1.717.000, pari al 6,3% del totale), seguita da Milano (1.641.000), Torino (1.078.000) e Napoli (1.071.000).

* presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 18.9.'04

Ci troviamo di fronte a restauri che sono reinterpretazioni distruttive, perché disanimano l'oggetto, lo strappano alla sua storia.

Vittorio Sgarbi

Chi sceglie di mettere a disposizione i propri beni agisce nel pubblico interesse, secondo il modello dei proprietari di grandi palazzi che, arricchendo una città, a vantaggio di tutti, esibivano l'iscrizione "non nobis domine, non nobis".

Vittorio Sgarbi



Pratico volume di Stefano Maglia, con ogni informazione in materia (dalla nozione e classificazione dei rifiuti alle loro categorie particolari)

La nostra vita ha senso solo se riusciamo a dare al superfluo una centralità totale, quella di ciò che non è legato ai fatti materiali bensì alla certezza di crescere interiormente.

Vittorio Sgarbi



Volume coordinato da Vincenzo Cuffaro. Particolarmente attuali i temi trattati del trust a beneficio dell'incapace e dei trasferimenti immobiliari in occasione della separazione e del divorzio

Cominciano a essere rari, anche in Italia, i luoghi incontaminati, i paesi nei quali gli amministratori non abbiano proiettato il loro cattivo gusto, sfigurando muri e pietre in una orribile rigenerazione funeraria. Migliaia di architetture sono state cancellate con edilizia di sostituzione fino a diventare spazi anonimi e senza identità.

Vittorio Sgarbi

NEI CONDOMINI

Tutte le agevolazioni per installare un'antenna satellitare centralizzata

Basta una maggioranza di un terzo dei condomini per decidere la spesa definita nella legge come una "innovazione necessaria"

ROSASERRANO

Roma

L'installazione della antenna satellitare centralizzata è superagevolata. Questa la precisa indicazione che emerge dalla lettura della legge numero 66/2001 che stabilisce che al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti sono "innovazioni necessarie". Per l'approvazione delle relative deliberazioni è sufficiente un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. E proprio questo limitato quorum rappresenta una vera e propria corsia preferenziale per i condomini che, sia pure in numero ridotto, intendono procedere all'installazione nel loro condominio di un'antenna satellitare centralizzata. La maggioranza "agevolata" vale sia in prima che in seconda convocazione dell'assemblea condominiale.

Risulta invece controversa la possibilità che i singoli condomini possano essere esonerati dal pagamento dei costi di installazione dell'antenna satellitare, salvo poi la possibilità di partecipare successivamente ai benefici dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera. La possibilità di evitare il pagamento delle spese di installazione dell'antenna satellitare centralizzata è stata da alcuni commentatori individuata facendo riferimento all'articolo 1121, primo comma del codice civile. Questa norma stabilisce che quando l'innovazione comporti una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. «Si deve ritenere che il legislatore definendo le innovazioni come "necessarie" — afferma Corrado Sforza Fogliani, presidente della Confedilizia — abbia inteso escludere che le opere per l'installazione dell'antenna collettiva possano essere ritenute come voluttuarie. Tuttavia, nei casi specifici l'innovazione potrà comunque risultare "gravosa" per le modalità di realizzazione dell'impianto».



Chi paga

Se la spesa per l'antenna dovesse essere gravosa, i condomini contrari non dovrebbero pagare. Nella foto, Corrado Sforza Fogliani, pres. Confedilizia

Se di fronte al disinteresse o alla non opposizione degli altri condomini, una minoranza può approvare la delibera per l'installazione dell'antenna satellitare centralizzata, la stessa minoranza non potrà tuttavia pretendere di imporre il relativo costo di installazione a tutti i condomini ogni qual volta la spesa risulti effettivamente "gravosa". Conseguentemente, la spesa resterà a carico della maggioranza che l'ha deliberata, salva ovviamente la possibilità di pretendere il concorso successivo quando gli altri condomini vorranno trarre vantaggio dall'innovazione. Di particolare interesse risulta poi la possibilità di poter usufruire del bonus Irpef del 36% per l'installazione di un'antenna satellitare centralizzata. La "guida del contribuente" numero 3 del 1998 precisa che è possibile richiedere l'applicazione dell'incentivazione fiscale per la "nuova installazione o sostituzione, anche con modelli diversi, di antenna tv centralizzata". La pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate, la numero 1 di quest'anno, precisa, invece, che è agevolabile l'installazione di "antenna comune in sostituzione delle antenne private". Ma un chiarimento definitivo da parte dell'amministrazione finanziaria risulterebbe particolarmente utile per i contribuenti interessati.

RECENSIONI

Guglielmo Piombini, *Prima dello Stato*, Faccio ed., pp. 162

Originale rilettura dell'epoca medievale alla luce del pensiero libertario, quindi alla ricerca di elementi che nel diritto come nell'economia, nella politica come nella vita civile privilegiassero la libertà.

Vittorio Sgarbi, *Dell'anima*, Bompiani ed., pp. 64

Breve saggio su anima, morte, immortalità e soprattutto funzione eternatrice dell'arte.

Bruno Leoni, *Lezioni di dottrina dello Stato*, pref. di Raffaele De Mucchi e Lorenzo Infantino, Rubbettino ed., pp. 280

Acute riflessioni filosofiche, politiche, giuridiche e storiche sul potere e sullo Stato, con una critica in radice della nozione medesima di "dottrina dello Stato".

Sentieri storici in Italia, De Agostini ed., pp. 260

Numerosissime illustrazioni e cartine accompagnano i trenta itinerari (soprattutto del Nord Italia) lungo strade consolari, vie di pellegrinaggio, percorsi commerciali, valichi alpini.

François-René de Chateaubriand, *I natchez*, a cura di Ivanna Rosi e Filippo Martellucci, Le Lettere ed., pp. CII+486

Un dimenticato romanzo del grande scrittore e politico francese, una saga indiana per la prima volta tradotta in italiano.

Marco Travaglio, *Montanelli e il Cavaliere*, pref. di Enzo Biagi, Garzanti ed., pp. 492

Ricostruzione dei difficili e alterni rapporti fra Montanelli e Berlusconi, con dichiarata e forte avversione verso il politico.

Oscar Sanguinetti, Ivo Musajo Somma, *Un cuore per la nuova Europa*, D'Ettoris ed., pp. 224

La vita di Carlo d'Asburgo, ultimo imperatore d'Austria e di recente beatificato, vista attraverso gli aspetti sia spirituali sia storici.

Enrica Roddolo, *Guida ai castelli d'Italia*, II ediz., Piemme ed., pp. 366

Oltre 500 castelli, rocche, borghi murati, torri, con descrizione e molte indicazioni pratiche, quali percorsi da seguire, telefoni, orari di visita.

Vincenzo Farinella, Silvia Panichi, *L'eco dei marmi*, introduz. di Salvatore Settis, Donzelli ed., pp. XXVI + 128, 51 ill. f.t.

Le vicende del Partenone, l'influenza di Fidra sull'arte otto e novecentesca, i problemi legati alla richiesta del governo greco di restituzione dei marmi oggi al British Museum.

DAL PARLAMENTO

Proposte che ci riguardano

La modifica all'art. 10 del Testo unico delle imposte sui redditi di cui al d.p.r. 22.12.'86, n. 917, per introdurre la deducibilità dei contributi versati per i portieri di stabili, viene richiesta, con una proposta di legge, dal deputato Foti (An).

Il senatore Scalera (Margh.) ha presentato quattro disegni di legge con i quali, rispettivamente, chiede: norme per il recupero della base imponibile dell'Ici; norme per la tutela dall'inquinamento acustico notturno derivante da antifurti sonori; disposizioni di delega al Governo per la sicurezza di edifici ed infrastrutture in zone a rischio sismico; disposizioni per la promozione dei Fondi etici d'investimento immobiliare.

Altre quattro proposte di legge provengono dal deputato Perrotta (FI): con la prima, si intende istituire una Commissione parlamentare d'inchiesta sugli sprechi degli enti locali; con la seconda, si vuole dare un'interpretazione autentica dell'art. 1-bis del d.l. 12.7.'04, n. 168, convertito dalla legge 30.7.'04, n. 191, in materia di finanziamenti per l'acquisto della prima casa; con la terza, si richiedono disposizioni per favorire la locazione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso la costituzione di una società per azioni; la quarta proposta prevede agevolazioni fiscali per l'accesso all'abitazione da parte dei nuclei familiari indigenti residenti nei comuni con popolazione superiore a 200.000 abitanti.

Il deputato La Grua (An) ha redatto una proposta di legge con la quale richiede disposizioni in materia di iscrizioni ipotecarie.

Le turbine sono escluse dal calcolo della rendita catastale degli opifici

Ai fini della determinazione della rendita catastale degli opifici industriali, deve rilevarsi che diversamente dalle opere idrauliche, le quali - anche se poste nel soprassuolo o nel sottosuolo di aree pubbliche - vanno valutate quali parti di una centrale idroelettrica, nella stima del complesso immobiliare non possono essere comprese le turbine, di cui non è controversa la libera amovibilità per essere le stesse soltanto imbullonate al suolo.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 6.9.'04, n. 17933.

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		Data pubblicato dall'ISTAT		75%
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 agosto	2003 - agosto	2004	2,1 %	1,57 %
VARIAZIONE BIENNALE		Data pubblicato dall'ISTAT		75%
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 %
Variazione agosto	2002 - agosto	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		Data pubblicato dall'ISTAT	
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 %
Variazione agosto	2003 - agosto	2004	2,4 %

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

Citazioni



Le frasi di Vittorio Sgarbi riportate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Per un partito della bellezza*, Edizioni D'Arte Europee.

Quando la politica si occupa di beni culturali, lo fa troppo spesso ricorrendo alla retorica, perché è l'unico modo con cui cerca di mascherare la sua "sciagurata" incompetenza in materia.

Vittorio Sgarbi

La bellezza è certamente il nostro patrimonio più prezioso, quello che nessuno potrà sottrarci, se non saremo noi stessi a disperderlo, patendo non la concorrenza di cinesi e altri ma la scelleratezza dei cattivi amministratori.

Vittorio Sgarbi

CONFEDILIZIA notizie

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

**Anno 14
Numero 9**

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
Publpet - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 5 ottobre 2004