



LA CONFEDILIZIA S'È MOSSA, E S'È VISTO

Ansa 23:36 14-Ott-2004

**+++FISCO: BERLUSCONI, CANCELLEREMO ACCATASTAMENTO IMMOBILI++
FI PRESENTERA' UN EMENDAMENTO**

(ANSA) - ROMA, 14 OTT - ''Forza Italia presentera' un emendamento per cancellare l'articolo della finanziaria che prevede una rivalutazione degli accatastamenti di alcuni immobili: si tratta di cifre assai limitate''. Lo ha detto il presidente del Consiglio, Silvio Berlusconi, sottolineando che, ''così facendo, nessuno può dire che questa finanziaria preveda tagli alla spesa''.

''Con questo emendamento - ha aggiunto Berlusconi - nessuno potrà dire che il governo per un verso dà e per l'altro toglie''. (ANSA).

CAP/ARS

14-OTT-04 23:36 NNNN

IL 10 DICEMBRE, GIORNATA INTERNAZIONALE DELLA PROPRIETÀ

Il Comitato esecutivo dell'Uipi (l'Unione internazionale della proprietà immobiliare, nella quale l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia) ha deliberato di celebrare il 10 dicembre quale Giornata internazionale della Proprietà. Il 10 dicembre è il giorno nel quale l'Assemblea Generale delle Nazioni Unite adottò (nel 1948) la Dichiarazione Universale dei Diritti dell'uomo, nell'ambito della quale (art. 17) è sancito il diritto di ogni individuo ad avere una proprietà privata.

Nell'occasione, le Associazioni territoriali della Confedilizia assumeranno iniziative per sensibilizzare in primo luogo le Autorità politiche e amministrative sui problemi, specie fiscali, della casa.

All'interno

- ANACI su personalità giuridica e Albo
- Ventilazione dei locali e loro aerazione
- Paradias, Presidente Unione internazionale
- Fastweb, provvedimento sul cablaggio
- Tutto sul riscaldamento al sito Confedilizia
- Saldo Ici entro il 20 dicembre
- Notai e valori catastali
- GESTICOND, amministratori europei
- Attenti agli inquilini che si aumentano il canone
- Attacchi continui alla Confedilizia ...
- Contributi di bonifica, 30% per i proprietari urbani

Il Presidente a Milano, Padova e Parma

Il Presidente confederale, unitamente al Segretario Generale, ha avuto numerosi incontri con personalità del Governo e del Parlamento sui punti della Finanziaria di interesse della proprietà edilizia. In particolare, segnaliamo gli incontri – dagli stessi richiesti – con i Gruppi parlamentari Forza Italia e Ds-Margherita. Sempre unitamente a Spaziani Testa, Sforza Fogliani ha anche incontrato – sui problemi del Catasto – il Sottosegretario all'Economia Armosino e il Direttore dell'Agenzia del territorio, Picardi, nonché il Consulente del Ministero del lavoro prof. Tiraboschi su questioni riguardanti l'orario di lavoro dei dipendenti da proprietari di fabbricati. Il Presidente confederale ha anche incontrato il sen. Guasti, della Commissione LL.PP. del Senato (col quale ha pure partecipato ad una conferenza stampa a Fidenza), e l'ex ministro cileno Iosé Pinera (partecipando poi ad un Convegno sulla riforma delle pensioni dal titolo "Pensioni, l'Europa sul Titanic" al quale l'eminentissimo uomo politico è intervenuto insieme al ministro Gasparri). In sede ABI-Associazione bancaria, il Presidente confederale ha partecipato ad un incontro col ministro dell'Economia Siniscalco oltre che ad una seduta del Consiglio dell'organizzazione, del quale è membro. Sempre a Roma ha poi partecipato ai Convegni ACER, FEDERCASALINGHE, CONFETRA e ACRI.

A Milano, Sforza Fogliani ha aperto – con una lezione introduttiva – il Corso Paradigma sui "Mutui bancari residenziali" mentre, a Padova, ha presenziato al Congresso Aspi ed è intervenuto al Convegno in materia condominiale promosso dal Centro studi ANACI. A Parma, il Presidente confederale ha chiuso i lavori dell'assemblea annuale della locale Associazione territoriale.

Quanto ai mass media, Sforza Fogliani è stato intervistato nell'ambito della trasmissione televisiva "Ballarò" ed ha partecipato in diretta alla trasmissione "Istruzioni per l'uso" di Radio uno. Interviste anche alle tv Videostar Sky, Rai tre, Rai news nonché alle radio Radio Capital, Radio popolare, Agenzia radiofonica Corriere della Sera oltre che al Giornale radio Rai.

Il Presidente del Centro studi, D'Amico, ha rappresentato la Confedilizia alla presentazione dei risultati della Banca dati della proprietà immobiliare di Nomisma.

Il Segretario generale ha partecipato al Convegno – organizzato da Monte Paschi Asset Management Sgr e Hines Italia – sul ruolo dei fondi immobiliari nell'attività degli investitori istituzionali e ad una trasmissione in diretta di Radio anch'io.

AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

Nell'Anaci, posizioni diverse su personalità giuridica e Albo

L'Anaci nazionale ha formalmente precisato – su *ItaliaOggi* – di essere contraria all'attribuzione della personalità giuridica al condominio e favorevole all'istituzione di un Albo.

La precisazione è stata fatta in seguito all'emergere – in seno all'Associazione stessa – di opinioni favorevoli all'attribuzione della personalità giuridica al condominio (posizione espressa – in particolare – dal Centro Studi Anaci di Padova) e all'istituzione di un "Registro dei fabbricati" (con annotazione degli amministratori che si succedono nell'incarico).

Com'è noto, all'attribuzione della personalità giuridica al condominio sono favorevoli – in funzione di una piena e diretta valorizzazione degli amministratori – sia la Confedilizia che il CORAM-Coordinamento Registro amministratori.

Problemi con le istituzioni della Ue? C'è il Mediatore europeo

Per tutti coloro che vogliono denunciare casi di cattiva amministrazione da parte delle istituzioni e degli organi dell'Unione europea, c'è la possibilità di adire il Mediatore europeo.

Ogni cittadino di uno Stato membro dell'Unione o residente in uno Stato membro, ovvero ogni impresa, associazione ed ogni altro organismo con sede ufficiale nell'Unione, può presentare una denuncia al Mediatore qualora la Commissione europea, il Parlamento europeo, la Banca centrale – così come ogni altra istituzione ed organo dell'Unione – ometta di compiere un atto dovuto, operi in modo irregolare o agisca in maniera illegittima.

Le Associazioni interessate a ricevere maggiori informazioni in merito alle formalità necessarie per presentare una denuncia rivolta al Mediatore, possono contattare la Sede centrale.

ULTIMA ORA

Finanziaria

Al momento di chiudere in tipografia questo numero di *Cn*, la Finanziaria è ancora all'esame della Commissione Bilancio della Camera. Rispetto alla veste che essa aveva al momento del suo varo da parte del Governo (e sulla quale la nostra organizzazione si era espressa in modo nettamente contrario, come da ultimo numero di questo periodico), i miglioramenti ottenuti sono stati notevoli e – anzi – determinanti. La Confedilizia s'è mossa (cfr. prima pagina di questo numero) e sono giunte autorevoli assicurazioni, anzitutto, che sarà eliminato l'ipotizzato riassetto delle unità immobiliari sulla base del loro aumentato valore. Altrettanto, è stata annunciata la completa rimodulazione della prevista normativa relativa alla polizza anticalamità. È invece rispuntata in sede di presentazione di emendamenti (ad opera di due parlamentari diessini), la proposta di trasferire "tassativamente" il Catasto ai Comuni, e contro di essa abbiamo preso questa decisa posizione.

Speriamo di aver fatto – anche su altri punti del disegno di legge – un buon lavoro di convincimento. Dei risultati conseguiti, e comunque della normativa destinata ad entrare in vigore, riferiremo compiutamente a "bocce ferme".

Decreto sfratti

Il Senato (rel. sen. Mugnai) lo ha approvato ed esso è ora all'esame della Camera dei deputati (rel. on. Foti).

Nella versione varata in prima lettura, il provvedimento – già notevolmente positivo (fine blocco sfratti e fluidificazione dei tipi contrattuali di locazione) – ha subito ulteriori miglioramenti, indotti dall'espressa azione in proposito della nostra organizzazione. In particolare, sono stati trasferiti nel decreto legge alcuni istituti qualificanti di una proposta di legge (arenatasi alla Camera su altri aspetti) dell'on. Foti, concernenti l'appellabilità dei provvedimenti dei giudici ex art. 56 l. n. 392/78 e l'erogabilità tramite le Ape dei contributi per l'affitto.

Della normativa riferiremo in dettaglio a definitiva conversione avvenuta del provvedimento.

Luzi nominato senatore a vita

Il Presidente della Repubblica ha nominato senatore a vita il poeta Mario Luzi, nato a Firenze nel 1914. Felicitazioni dalla Confedilizia.

Panunzi rieletto al vertice dei geometri

Piero Panunzi è stato rieletto al vertice del Consiglio nazionale dei geometri. Vicepresidente, Guido Moschella. Segretario, Fiorenzo Guaralda.

Il Presidente confederale ha fatto pervenire al geom. Panunzi vivi rallegramenti, nella conferma di una collaudata collaborazione.

Ferrara confermato Direttore delle Entrate

Il Consiglio dei ministri ha confermato l'avv. Raffaele Ferrara alla guida, per un triennio, dell'Agenzia delle entrate.

Il Presidente confederale gli ha telegrafato i complimenti della nostra organizzazione.

Michele Baldi Presidente Aramol

Michele Baldi, consigliere comunale di Roma particolarmente attivo nella battaglia anti Ici, è stato nominato Presidente dell'Aramol, l'Agenzia regionale per la mobilità.

Auguri vivissimi dalla Confedilizia.

Brunelli Presidente Confedilizia Emilia-Romagna

L'avv. Elisabetta Brunelli è stata eletta Presidente della Federazione regionale Emilia-Romagna della Confedilizia. Vicepresidente, l'avv. Giovanni Bertolani. Segretario, il dott. Manuel Rossi. L'avv. Gualtiero Fiorini è stato eletto Presidente onorario.

La famiglia americana investe in immobili

Secondo dati del Federal reserve board degli Stati Uniti, la ricchezza delle famiglie americane è rappresentata per quasi due quinti da investimenti immobiliari: il 27,1% in residenze principali, il 4,7% in residenze non principali e il resto in altra ricchezza immobiliare. Il mattone, rilevano analisti bancari, non è ritenuto fattore di rischio: di qui la predilezione per l'investimento immobiliare.

I libertari non pretendono di riuscire a portare sulla retta via coloro che rubano in casa d'altri, però rivendicano il diritto di continuare a chiamarli "ladri".

Carlo Lottieri

Congresso UIPI, 16-19 giugno 2005



La copertina della *brochure* con ogni utile indicazione sul Congresso dell'UIPI-Unione internazionale della proprietà immobiliare (nella quale, com'è noto, l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia) che si terrà ad Oslo dal 16 al 19 giugno dell'anno prossimo. Per informazioni e prenotazioni (anche alberghiere), rivolgersi alla Sede centrale della Confedilizia.

ULTIMA ORA

Decreto sostitutivo

Paradossalmente, niente – di nuovo – ancora da comunicare sull'argomento di cui al titolo. Della sua pubblicazione in *Gazzetta* la Segreteria generale darà comunque immediata notizia alle Associazioni territoriali oltre che tramite il sito Internet confederale.

Confedilizia servizi



Publicazione edita con il contributo della Confedilizia. È stata inviata a tutte le Associazioni territoriali.

IL PUNTO SU ...

Ventilazione ed aerazione dei locali nei quali sono installati apparecchi alimentati a gas

Negli impianti a gas domestici, un aspetto estremamente importante e delicato riguarda la ventilazione e l'aerazione dei locali di installazione degli apparecchi, in particolar modo di quelli aventi ciclo di combustione aperto (apparecchi di cottura e soprattutto generatori di calore di tipo A e B).

L'aerazione è definibile come l'evacuazione di miscele pericolose dovute alla presenza di prodotti della combustione e la relativa rigenerazione del volume d'aria comburente necessaria per la sicurezza e l'incolumità delle persone.

La ventilazione è il sistema mediante il quale avviene l'afflusso del volume di aria comburente necessaria per il corretto funzionamento dell'apparecchio a gas.

L'afflusso dell'aria, come stabilito dalla norma UNI-CIG 7129, deve avvenire per via diretta attraverso aperture permanenti praticate su pareti del locale da ventilare che danno verso l'esterno o tramite condotti di ventilazione, singoli oppure collettivi ramificati. È consentita anche la ventilazione indiretta, solo a determinate condizioni indicate nella norma suddetta.

La coerenza delle norme UNI in questo settore è ricavabile dal combinato disposto degli articoli 1 e 3 della legge 6.12.'71, n. 1083 (Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile). La prima stabilisce che "tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile per uso domestico ed usi similari devono essere realizzati secondo le regole specifiche della buona tecnica, per la salvaguardia della sicurezza"; la seconda sancisce che "i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile per uso domestico e l'odorizzazione del gas, di cui ai precedenti articoli, realizzati secondo le norme specifiche per la sicurezza pubblicate dall'Ente nazionale di unificazione (UNI) in tabelle con la denominazione UNI-CIG, si considerano effettuati secondo le regole della buona tecnica per la sicurezza", aggiungendo che tali norme sono approvate con decreto del Ministro per l'industria, il commercio e l'artigianato.

Gli apparecchi di tipo C (tipo stagno o a tenuta), a tiraggio naturale o muniti di ventilatore, non hanno alcuna necessità (e, quindi, obbligo) di prelevare aria comburente dal locale in cui sono installati, in quanto non interagiscono con l'ambiente di installazione, prelevando aria e scaricando fumi direttamente all'esterno.

Gli apparecchi di tipo A (es. scaldacqua istantanei) sono apparecchi non previsti per il collegamento a canna fumaria o altro dispositivo di evacuazione dei prodotti della combustione ed hanno necessità (e obbligo) non di una, ma di due aperture, ciascuna della sezione minima di 100 cmq, di cui una posta in basso per l'afflusso dell'aria comburente e di ventilazione, e l'altra posta in alto, per l'evacuazione dei prodotti della combustione, situata nella parte alta di una parete esterna.

Gli apparecchi di tipo B (es. stufe a gas, caldaie per riscaldamento) sono apparecchi con camera di combustione aperta, ma con il condotto per l'evacuazione dei prodotti della combustione ed hanno necessità di disporre di idoneo collegamento a canna fumaria o dispositivo che evacui i prodotti della combustione all'esterno. Il prelievo dell'aria comburente avviene nel locale di installazione degli apparecchi, che deve presentare – in base alla citata norma UNI-CIG 7129 – aperture permanenti praticate su pareti esterne del locale da ventilare di 6 cmq per ogni kW di portata termica installata, con un minimo di 100 cmq, oppure da condotti di ventilazione singoli o ramificati. È ammessa anche la ventilazione indiretta, mediante prelievo dell'aria da locali adiacenti a quello da ventilare, ma solo a determinate condizioni indicate nella norma suddetta.

La disposizione contenuta nell'art. 5 del d.p.r. 412/93, come modificato dal d.p.r. 551/99, che aveva previsto l'obbligo di un'apertura ben più ampia – di almeno 0,4 mq (4.000 cmq) – per garantire un'adeguata ventilazione dei locali contenenti generatori di tipo B, è stata abrogata dalla legge comunitaria 2001 (cfr. Cn apr. '02).

Michele Vigne

Legge finanziaria, audizione in Parlamento della Confedilizia

Le Commissioni riunite Bilancio, tesoro e programmazione (della Camera dei deputati) e Programmazione economica, bilancio (del Senato della Repubblica) hanno svolto un'audizione della Confedilizia in merito al disegno di legge sulla Finanziaria 2005.

Nel corso dell'audizione, il Segretario generale – che era accompagnato dall'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale – ha anzitutto espresso un giudizio positivo sulla previsione della nuova regola di bilancio che impone che la crescita della spesa della Pubblica Amministrazione avvenga entro tetti prestabiliti nonché su quella – coerente con la precedente – che prevede l'evoluzione controllata della spesa degli enti locali. Su quest'ultimo punto, la Confedilizia (unica organizzazione rappresentativa della proprietà immobiliare consultata) ha chiesto però una riforma più radicale, manifestando l'imprescindibile urgenza dell'introduzione di un sistema di controllo più rigoroso della spesa degli enti locali.

Nel merito delle disposizioni di maggiore interesse della proprietà immobiliare, il Segretario generale ha manifestato la contrarietà della Confedilizia nei riguardi – in particolare – della norma del disegno di legge riguardante la revisione del classamento degli immobili su intere microzone, affidata ai Comuni, e di quella riguardante l'estensione obbligatoria ai rischi per calamità naturali delle polizze antincendio sui nuovi fabbricati nonché la graduale estensione a tali rischi delle polizze antincendio già in essere.

Con riferimento alle norme della Finanziaria "finalizzate a consentire una più efficace azione di contrasto di fenomeni di elusione e di evasione delle imposte nel campo della locazione immobiliare", il Segretario generale ha fatto presente alle Commissioni che la Confedilizia considera che la più efficace azione di stimolo all'emersione di materia imponibile nel comparto dei redditi immobiliari possa essere rappresentata da una decisa politica di riduzione del livello di imposizione fiscale, specie locale, sugli immobili (con proposta, nell'immediato, di tassazione separata erariale sui redditi da locazione al 12,5 per cento, come per i redditi mobiliari).



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Spese e contributi collaboratori, attenzione ai diversi regimi di deduzione

I datori di lavoro domestico devono fare attenzione alle diversità esistenti tra la possibilità di dedurre dai redditi i contributi pagati ai collaboratori familiari e l'ulteriore possibilità di portare in deduzione, sempre dai redditi, le spese sopportate in occasione di assistenza specifica (e ciò, in entrambi i casi, anche se il contribuente è persona diversa da colui che ha beneficiato della prestazione). Infatti, i due regimi di agevolazioni fiscali sono differenti proprio perché attengono a situazioni diverse: il primo, prevedendo la deduzione dei contributi obbligatori versati per gli addetti ai servizi domestici e all'assistenza personale e familiare (ex art. 10, comma 2, d.p.r. 917/86, entro il limite di 1.549,37 euro), attiene a tutti i datori di lavoro che si avvalgono di collaboratori domestici; il secondo (deduzione delle spese ex art. 10, comma 1, lett. b), d.p.r. n. 917/86) interessa solo quella particolare categoria di soggetti che per casi di grave e permanente invalidità o menomazione abbiano sopportato spese per assistenza specifica.

In relazione all'assistenza anzidetta, la Corte di cassazione, con una recente sentenza (n. 18584/04) – scaricabile dal sito dell'Assindatcolf, all'indirizzo www.assindatcolf.it – ha accolto la tesi dell'Amministrazione finanziaria che non ritiene deducibili le spese per prestazioni non assimilabili a quelle riguardanti l'assistenza medica o paramedica (nella fattispecie, quelle relative all'assistenza specifica prestata, per casi di grave o permanente invalidità o menomazione, da persona priva di specializzazione professionale sanitaria o parasanitaria). Inoltre, ha ricordato la Suprema Corte, il contribuente deve, in caso di giudizio, produrre in causa tutti i documenti relativi alle spese sostenute ed alla malattia o alla menomazione che hanno reso necessaria l'assistenza, non bastando che gli stessi siano stati allegati alla dichiarazione dei redditi, in quanto il fatto costitutivo della domanda deve essere provato nel giudizio e non al di fuori di esso.

L'Assindatcolf è a disposizione per ogni necessità ed informazione, 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

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



Comitato direttivo a Bruxelles

Si è tenuta a Bruxelles – con la partecipazione, per l'Italia, dell'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale – una riunione del Comitato direttivo dell'Epfi.

I lavori sono stati aperti dalla Chairman Peace e sono proseguiti con la relazione del Direttore generale MacBrien. Nel corso della riunione è intervenuto il dott. Perreira, funzionario della Commissione europea, che ha illustrato gli aspetti essenziali della proposta di revisione della Direttiva n. 88/03 riguardante alcuni aspetti dell'organizzazione dell'orario di lavoro. Il Comitato ha proseguito, inoltre, l'analisi della proposta di Direttiva sui servizi energetici.

La prossima riunione del direttivo della Federazione è prevista per il febbraio 2005.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Abitazioni rurali, tassazione Ici

Su il fisco (n. 29/04), importante studio di Pasquale Pulcrino. Titolo: "La tassazione Ici delle abitazioni rurali e dei fabbricati strumentali in agricoltura".



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Il Presidente ha scritto a 24 ore

I contenuti dell'articolo "In condominio serve la regolamentazione", pubblicato – a firma di Saverio Fossati – su "Il Sole 24 ore" del 21 settembre 2004, si prestano a qualche considerazione critica.

Nell'articolo si sollecita la "regolamentazione" dell'attività degli amministratori condominiali sul presupposto di un asserito "interesse pubblico" della stessa, individuato nel rispetto di talune normative cui è soggetta la proprietà immobiliare.

L'esaltazione del ruolo pubblico dell'amministratore di condominio sembra in realtà nascondere un ben diverso obiettivo. Quello di attribuire a questa figura un ruolo che non le è proprio; di trasformare l'amministratore da rappresentante della proprietà, nei termini e con i limiti fissati da decenni nel Codice civile, a soggetto che tende ad emanciparsi dalla stessa, assumendo un'autonomia che contraddice il suo ruolo di mandatario.

Le conseguenze di un simile approccio sono evidenti. Il risultato più rilevante sarebbe quello di una limitazione delle possibilità di accesso all'attività di amministratore. Le assemblee di condominio si vedrebbero restringere notevolmente le possibilità di scelta garantite oggi e prenderebbe forma una sorta di "consorteria blindata" di amministratori di condominio, con ampi margini per intese e pratiche, anche sottobanco, finalizzate ad impedire, restringere o falsare in maniera consistente il gioco della concorrenza all'interno del mercato nazionale, a tutela della quale ha già dovuto – come noto – intervenire tempo fa l'Authority Antitrust.

La vera valorizzazione del ruolo dell'amministratore, invece, fa perno su una proposta da tempo portata avanti dalla Confedilizia: fa perno sul riconoscimento della personalità giuridica del condominio (che comporta di per sé grande esperienza e preparazione), che attribuirebbe agli amministratori un ruolo di tutto rilievo, impedendo anche invasioni del loro campo di operatività da parte di soggetti non adeguatamente preparati. Così conseguendosi risultati che visioni superate – di stampo meramente corporativo e che perseguono direttamente o indirettamente obiettivi surrettizi non in favore della categoria – hanno finora impedito di conseguire.

È poi il caso di sottolineare che una specifica "regolamentazione" dell'attività degli amministratori condominiali non ha ragion d'essere. Nell'agenda del Governo c'è proprio in questi giorni il più ampio tema della riforma delle professioni. Lasciamo quindi che un progetto organico maturi ed evitiamo fughe in avanti finalizzate alla regolamentazione di singoli settori, perseguite anche indirettamente con la richiesta di istituzione di Registri pubblici che – a parte il doppione che rappresenterebbero, a spese della proprietà – cozzerebbero contro l'organica disciplina delle professioni in arrivo.

Fausto Cirelli

Presidente Coordinamento Registri amministratori (CORAM)



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Niente Iva sugli apporti ai fondi immobiliari

Gli apporti ai fondi immobiliari chiusi costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto sono esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto. Per gli stessi, l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa (129,11 euro).

È quanto ha stabilito la legge (19.10.'04, n. 257) di conversione del d.l. 3.8.'04, n. 220, modificando una disposizione (il comma 1-bis dell'art. 8 del d.l. n. 351/01, convertito dalla legge n. 410/01, comma che era stato aggiunto dalla legge n. 350/03) – mai divenuta operativa, essendo rimessa alla preventiva approvazione dell'Unione europea, ancora non pervenuta – che prevedeva l'applicazione dell'Iva attraverso il meccanismo dell'inversione contabile (c.d. "reverse charge").

La nuova disposizione ha effetto – retroattivamente – dall'1.1.'04.



Casalinghe esperte di Internet

Secondo una recente indagine effettuata dall'Istituto di ricerca Nielsen/NetRatings, negli ultimi due anni la rete mondiale di Internet ha conosciuto un enorme aumento di utenza ed un avvicinamento alla rete di categorie fino ad ora restie all'utilizzo delle nuove tecnologie: tra i navigatori in aumento, infatti, spiccano le casalinghe (+ 148%). In particolare, in Italia vi sono sempre più persone che navigano nel web (16,7 milioni) ed il 42% delle abitazioni risulta collegata ad Internet, soprattutto grazie alla diffusione della banda larga. Altri risultati dell'indagine: un aumento delle pagine visitate (+ 153%), delle ore di collegamento (+ 117%) e di connessioni (+105%).



Ici per i residenti all'estero, tra il 1° ed il 20 dicembre possibile pagare con la maggiorazione del 3%

Gli italiani residenti all'estero che possiedono immobili in Italia, e che non hanno potuto pagare la prima rata dell'Ici entro il 30 giugno, possono avvalersi della possibilità di effettuare il versamento dell'imposta dovuta in unica soluzione, fra il 1° e il 20 dicembre, con l'applicazione di una maggiorazione del 3%.

I soggetti in questione possono effettuare il pagamento tramite bonifico bancario oppure vaglia internazionale di conto corrente.



No alla polizza anticalamità

L'Assoutenti ha espresso - con una dichiarazione del suo Presidente Finzi - la propria contrarietà a misure previste dal disegno di legge finanziaria 2005. In particolare, l'Assoutenti ha contestato la scelta di consentire l'aumento dell'imposizione locale attraverso lo sblocco delle addizionali, e la previsione di una assicurazione obbligatoria contro le calamità naturali, a carico dei proprietari di casa.



Stop alla soppressione delle Commissioni camerali

Il Consiglio di Stato, con decisione 28.6.'04 della sua sesta sezione, ha stabilito che le Camere di commercio non possono sopprimere le Commissioni previste dalla legge n. 39 del 1989 per la tenuta del ruolo degli agenti immobiliari.

Lo riferisce Paolo Papi, Responsabile nazionale Fiaip rapporti e assistenza ai membri camerali, in un approfondito articolo pubblicato da "l'agente immobiliare" (n. 4/'04). Nello stesso, anche ampi stralci della motivazione della decisione del massimo organo di giustizia amministrativa.



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

Guida tematica all'ospitalità in famiglia

È uscita l'ottava edizione della "Guida tematica all'ospitalità in famiglia", edita dall'Anbba. Nella guida, oltre alla possibilità di scegliere tra oltre 300 *Bed and Breakfast* e affittacamere di qualità, selezionati e valutati dall'Anbba tramite l'Anbba Valuation System, vi è anche l'indicazione di 7 "temi di viaggio" (ovvero la segnalazione che la struttura prescelta è indicata per le famiglie, per viaggi di lavoro, per effettuare sport, oppure seguire itinerari gastronomici o per fughe romantiche ecc.), che aiuteranno il lettore ad organizzare al meglio la propria vacanza.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL



L'ultimo numero del notiziario della Cassa Portieri. Reca, tra l'altro, l'indicazione di tutte le prestazioni di assistenza integrativa assicurate dall'Ente



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

Paradias Presidente, Viziano e Vigne Vice

Il Comitato esecutivo dell'Uipi, riunitosi a Barcellona, ha provveduto al rinnovo delle cariche statutarie valide per il quadriennio 2005-2008. Presidente è stato eletto Stratos Paradias, Segretario generale uscente.

Tra i Vicepresidenti, accanto all'ing. Viziano che è stato confermato nella carica, è stato eletto il Vicepresidente federale Vigne.

Salvatore Conte, già rappresentante a Bruxelles per l'Unione, è stato eletto Segretario generale e Rudolf Steiner è stato confermato Tesoriere.

Negli stessi giorni si è tenuta l'Assemblea ordinaria dell'organizzazione, che ha approvato il bilancio consuntivo per l'anno 2003.

LA LENTE SULLA CASA
CORRADO SFORZA FOGLIANI*

DIRITTO DI PRELAZIONE

Il diritto di prelazione in caso di nuova locazione che l'articolo 38 della legge 27-7-1998 n. 392 (anche detta «dell'equo canone») attribuisce all'inquilino che eserciti nell'immobile locato un'attività che comporti contatti diretti con il pubblico, è uno dei più controversi: se n'è occupata molto la dottrina, ma poco - per non dire niente - la giurisprudenza. La ragione è indirettamente individuata dallo stesso lettore (Salvatore Monetti) che in materia ci ha scritto: il breve termine per il quale sussiste il diritto in questione (6 mesi), fa sì che le parti giungano a bonarie transazioni tra di loro, anche al di fuori della legalità (è il caso della «buona entrata», citata dal nostro lettore). E così, non si va in Tribunale e non si forma giurisprudenza.

Una questione, comunque, sulla quale tutti sono d'accordo è che la prelazione di cui alla vigente normativa è costruita come prelazione obbligatoria, e non come prelazione reale. La conseguenza è che la elusione del diritto da parte del locatore dà semplicemente adito al (ove dimostrato) risarcimento del danno, e non al ripristino del contratto. Ulteriore conseguenza (se, sulla scia - sempre - del nostro lettore, dobbiamo occuparci della materia «de iure condendo» e non «de iure condito», com'è proprio di una rubrica di servizio) è che, anche allungando il periodo di permanenza del diritto sopra indicato, non si otterrebbe - con ogni probabilità - alcun risultato, stanti gli interessi in questi casi in gioco.

Nel mentre, di contro, si aggraverebbe la situazione di ingessatura del mercato locativo del settore, dalla quale - a ben guardare - discendono molti degli inconvenienti denunciati dal lettore. Perché il protezionismo porta necessariamente con sé l'esigenza di un sempre maggiore protezionismo, mentre l'apertura al mercato è l'unica via che difende veramente le realtà vitali, non impedendo il rinnovamento commerciale né attribuendo posizioni di rendita.

*presidente Confedilizia

IMPORTANTE

Fastweb, cablaggio

Nel richiamare quanto già pubblicato in argomento (*Cn* dicembre 2003, nota Cesare Roselli) segnaliamo che il Tribunale di Roma (ordinanza cautelare 11.6.04 - R.G. 69068/2003 - giudice Buscema) ha stabilito che «il collegamento di terzi estranei al condominio, in assenza di autorizzazione, integra gli estremi di una molestia al possesso esercitato dal condominio sulle sue cose, molestia attuata dall'iniziativa della società resistente Fastweb Spa che, mediante il collegamento, ha limitato il pieno e legittimo possesso del (condominio) ricorrente».

Il Tribunale, con lo stesso provvedimento, ha anche precisato che l'articolo 92 del D.Lgs. 259/03 - noto come il Codice delle comunicazioni elettroniche (*Cn* novembre 2003) - contempla (solo) «la costituzione di servitù relative ad impianti di reti di comunicazione elettronica ad uso pubblico ovvero esercitati dallo Stato e le opere accessorie per la funzionalità di detti impianti aventi carattere di pubblica utilità, rientrando in tale nozione anche quelli di uso esclusivamente privato ove dichiarati tali con decreto del Ministro delle comunicazioni, ravvisati motivi di pubblico interesse».

L'ordinanza del Tribunale di Roma è in corso di pubblicazione, nel suo testo integrale, sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*. Le Associazioni territoriali interessate possono richiederla alla Confedilizia centrale.

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi
colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza
locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo
sulle decisioni rilevanti dei Tribunali

Riscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune

Aste giudiziarie

SU INTERNET
www.confedilizia.it

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

IMMOBILI STORICI, SCONTI PIÙ FACILI

Novità positive per gli immobili storici (a parte l'assurda nuova previsione di denuncia delle locazioni) dal Codice dei beni culturali entrato in vigore lo scorso primo maggio. Prescrive, infatti, che «i privati proprietari, possessori o detentori di beni appartenenti al patrimonio culturale sono tenuti a garantirne la conservazione» (articolo 1, comma 5, del decreto legislativo numero 42 del 22 gennaio 2004).

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

La (nuova) normativa - in collegamento con quella tributaria - è tale da ampliare notevolmente le agevolazioni fiscali per tutti i palazzi storici (e i beni vincolati in genere, archivi compresi).

L'articolo 15, lettera g), del Tuir, Dpr 22 dicembre 1986, numero 917 (come rinumerato dall'articolo 1 del Dlgs 12 dicembre 2003, numero 344, in vigore dal 1° gennaio 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 sovrintendenza».

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» eccetera (articolo 15, lettera h).

*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 8.10.'04 (rubrica del Presidente confederale)

Non si può costruire un apparato monopolista, che assoggetta a sé uomini innocenti e rivendica il potere «eminente» di regolamentare proprietà private, e sopprime al tempo stesso che non sia aggressivo. La contraddizione è palese. Oltre a ciò, una volta che si costruisce un potere senza alternative esso è destinato ad allargarsi: il totalitarismo è nel Dna dello Stato moderno, è nella logica stessa del principio di sovranità.

Carlo Lottieri

Osservatorio FIAP, oggettive rilevazioni

*Gli italiani fuggono
dai centri storici,
nelle città minori*



La Fiaip ha presentato, a Milano, i risultati (*sopra*, la copertina della relativa pubblicazione) ai quali è pervenuto il suo Osservatorio sul mercato immobiliare. Alla conferenza stampa è intervenuto anche il Presidente confederale.

Le oggettive rilevazioni della più rappresentativa organizzazione degli agenti immobiliari ridimensionano alla grande gli strumentali allarmismi indotti da chi sulla pretesa emergenza casa ci ha marciato e spera di poter continuare a marciare, Comuni nonché Sindacati e costruttori. Nella gran parte delle città l'andamento dei canoni è stazionario ed è addirittura in diminuzione in alcune. Soffre, soprattutto, il mercato degli affitti dei negozi, dove lo sfitto in aumento si somma per forza di cose a canoni in diminuzione, salvo che in alcune aree felici, che non fanno testo. Le vischiosità di una legge, risalente al 1978, che le lobby degli inquilini non vogliono cambiare, impediscono il rinnovo delle attività commerciali e terziarie, penalizzando l'economia, prima ancora che la proprietà edilizia.

Nelle compravendite, Confedilizia prevede per l'anno prossimo una crescita dei valori meno pronunciata di quella di quest'anno. Ma l'aumento dei valori continuerà, soprattutto sotto la spinta degli acquisti da parte degli extracomunitari: una tipologia di acquirenti che si rivela sempre più una risorsa del mercato immobiliare e che, con acquisti soprattutto nei centri storici delle città minori (dove non vi sono, nella gran parte dei casi, problemi di spostamento dalla periferia o da zone circostanti) contribuisce a rivitalizzare questi ultimi, dai quali viepiù gli italiani rifuggono, penalizzati da difficoltà di accesso (anche per il personale di servizio, gli artigiani ecc.) oltre che da alte rendite catastali, isole pedonali, targhe alterne, zone e piste ciclabili.

SEMPRE VIGILE ...

La Confedilizia scrive

L'ipotesi della tassazione degli immobili

L'affermazione di Francesco Giavazzi (*Corriere*, 5 ottobre) secondo la quale «in Italia chi possiede dieci appartamenti, e vive di rendita, paga imposte sulla base del valore catastale degli immobili, quindi quasi nulla», non trova rispondenza nella realtà.

Infatti, due possono essere le ipotesi. O il proprietario — che possiede dieci appartamenti restando all'esempio di Giavazzi — concede in locazione i propri immobili; ovvero (ipotesi ben strana) tiene «a disposizione» tutti gli appartamenti, sfitti.

Nel primo caso, il proprietario in questione non paga imposte «sulla base del valore catastale degli immobili», ma vede tassato il proprio reddito da locazione all'interno del reddito complessivo, in una misura che — aggiungendo all'Irpef anche la tassazione patrimoniale dell'Ici e l'imposta di registro — lo porta a veder assorbito il 50/60 per cento del reddito stesso.

Nella seconda ipotesi (ripetiamo, ben strana), gli immobili tenuti a disposizione non solo non produrrebbero in capo al proprietario alcun reddito, ma sarebbero tassati in misura tale da condurre ad un esproprio surrettizio del bene: il proprietario pagherebbe infatti l'Irpef sulla rendita catastale maggiorata di un terzo e l'Ici con aliquote che in molti comuni sono fissate al 9 per mille. Il tutto traendo le relative risorse da altri redditi, se li ha. Lungi dal pagare «quasi nulla» (Giavazzi), i proprietari di immobili sono dunque gravemente colpiti dal Fisco sia nel caso in cui utilizzino a scopo reddituale i propri immobili che nel caso — paradossale — in cui non lo facciano.

La riprova che la tassazione degli immobili è pesante è che nessuno oggi investe negli stessi allo scopo di ritrarne un reddito.

Giorgio Spaziani Testa
Segretario generale Confedilizia

da *Corriere sera* 15.10.'04

L'Ici sulla prima casa

Il ragionamento compiuto dal lettore Gianni Pardo sul *Corriere* dell'8 ottobre, riproduce un vecchio sofisma della scienza delle finanze dell'Ottocento: la casa abitata dal proprietario darebbe un'utilità, nel senso che non si paga il canone d'affitto.

Si tratta, però, di un sofisma, appunto, già superato, nella concretezza dei tempi nostri, dall'abolizione dell'Irpef sulla prima casa. Non si vede quindi perché mai, ancora a maggior ragione, non si debba sopprimere l'Ici sulla prima casa.

Alessandra Egidi
Ufficio Stampa Confedilizia, Roma

da *Corriere sera* 10.10.'04

Proprietà immobiliari: il carico fiscale

Il lettore Luigi Nale scrive che «le proprietà immobiliari, escluso ovviamente quella della prima casa, non si vede perché non debbano essere considerate dal fisco alla stregua di qualsiasi altra proprietà, come per esempio titoli di Stato, fondi comuni, azioni ecc.» (*Corriere*, 21 ottobre). È proprio quello che noi pensiamo. Non si vede, infatti, perché i redditi da locazione debbano essere tassati con un'imposizione progressiva (in una misura che — aggiungendo all'Irpef anche la tassazione patrimoniale dell'Ici e l'imposta di registro — porta a veder assorbito il 50/60 del canone) e non con una tassazione separata, al 12,5%, come — appunto — le altre rendite citate dal lettore.

Alessandra Egidi
Ufficio Stampa Confedilizia, Roma

da *Corriere sera* 23.10.'04

BELL'ITALIA

«Vuoi indietro casa tua? Paga». La polizia arresta una donna di 40 anni

Tiene in «ostaggio» un appartamento e, per liberarlo, chiede il riscatto alla proprietaria. L'idea è nata nella testa di T.C., una signora di 40 anni, che lunedì sera è stata arrestata dalla polizia con l'accusa di estorsione. Gli agenti l'hanno colta sul fatto, mentre incassava 1.500 euro dalla padrona di casa. La vittima, O.P., aveva provato a reagire già alle prime avvisaglie del problema, nel luglio scorso, quando aveva denunciato l'affittuaria del suo appartamento in via Andrea Doria, in Prati. All'inizio aveva per financo tentato di proteggerla, limitandosi a raccontare l'accaduto, omettendo però le minacce. Una settimana fa, nonostante il trattamento di riguardo, sono cominciate le richieste di denaro per lasciare libero l'appartamento occupato.

da *Libero* 21.10.'04

Riscaldamento, dal sito della Confedilizia tutte le notizie utili per orientarsi

Dal 15 ottobre si è iniziato ad accendere i riscaldamenti a Alessandria, Aosta, Asti, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Campobasso, Como, Cremona, Ferrara, Frosinone, Gorizia, L'Aquila, Lecco, Lodi, Mantova, Milano, Modena, Novara, Padova, Parma, Pavia, Piacenza, Perugia, Potenza, Pordenone, Ravenna, Rieti, Rimini, Rovigo, Sondrio, Torino, Trieste, Treviso, Udine, Urbino, Varese, Vercellina, Vercelli, Vicenza, Verona, Venezia e in tutte le altre zone climatiche del nostro Paese contraddistinte dalla lettera E. Infatti il territorio nazionale è suddiviso in 6 zone climatiche, con indicazione nella tabella (all. A) allegata al D.P.R. n. 412 del 26 agosto 1993 e successive modificazioni ed integrazioni, della zona alla quale appartiene ogni singolo Comune. I Comuni non inseriti nella tabella anzidetta o nelle sue successive modificazioni ed integrazioni, sono disciplinati da apposito provvedimento del Sindaco. La zona climatica di appartenenza indica in quale periodo e per quante ore è possibile accendere il riscaldamento negli edifici (vedasi la tabella sottostante). I Sindaci dei Comuni possono ampliare, a fronte di comprovate esigenze, i periodi annuali di esercizio e la durata giornaliera di accensione dei riscaldamenti, dandone immediata notizia alla popolazione. Al di fuori di tali periodi, gli impianti termici possono essere attivati esclusivamente in presenza di situazioni climatiche che ne giustifichino l'esercizio e, comunque, con durata giornaliera non superiore alla metà di quella prevista a pieno regime.

Solo per le zone particolarmente fredde, indicate con la zona climatica F (quali per esempio, Amatrice, Belluno, Bormio, Brennero, Brunico, Cortina d'Ampezzo, Courmayeur, Cuneo, Moncenisio, Ovindoli, Pescasseroli, Stelvio, Trento ecc.), non sono previsti limiti né di accensione né di durata.

È essenziale conoscere la zona climatica di appartenenza del proprio Comune (consultando il sito della Confedilizia all'indirizzo www.confedilizia.it), anche perché l'amministratore o, in mancanza, il proprietario (o i proprietari) deve esporre presso ogni impianto centralizzato di riscaldamento al servizio di una pluralità di utenti, una tabella dalla quale risultino il periodo annuale di esercizio, l'orario di attivazione giornaliera prescelto, le generalità e il domicilio del soggetto responsabile dell'impianto. Occorre, poi, fare attenzione anche a tutte le ulteriori norme di legge emanate in materia e rispettare gli adempimenti prescritti, quali, sempre a titolo di esempio, la manutenzione ordinaria della caldaia e la perfetta tenuta del libretto di impianto o di centrale.

Sempre sul sito della proprietà immobiliare è possibile ottenere informazioni sulle agevolazioni per l'acquisto di gasolio e Gpl di cui godono alcuni territori della nostra Penisola e delle Isole.

Zona climatica	Periodo di accensione	Orario consentito*
A	1° dicembre - 15 marzo	6 ore giornaliere
B	1° dicembre - 31 marzo	8 ore giornaliere
C	15 novembre - 31 marzo	10 ore giornaliere
D	1° novembre - 15 aprile	12 ore giornaliere
E	15 ottobre - 15 aprile	14 ore giornaliere
F	nessuna limitazione	nessuna limitazione

* Le eccezioni sono elencate nel sito della Confedilizia.

IMPORTANTE

Saldo Ici: versamento entro il 20 dicembre

Entro lunedì 20 dicembre — salvo differenti termini stabiliti dal Comune — deve essere effettuato il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2004.

L'Ici è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è calcolato per intero.

L'imposta si determina applicando alla base imponibile le aliquote e le detrazioni stabilite — per le singole fattispecie — dal Comune. Le aliquote e le detrazioni in questione possono essere reperite al seguente indirizzo Internet: www.finanze.it/dipartimentopolitichefiscali/ici/delibere/sceltaregione.htm

Il versamento dell'imposta complessivamente dovuta è previsto in 2 rate:

- la prima, che doveva essere pagata entro il 30 giugno, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2003;
- la seconda, che va versata tra il 1° e il 20 dicembre, calcolata applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per il 2004 ed eseguendo il conguaglio con quanto già versato a titolo di acconto.

Era possibile anche scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, entro il 30 giugno, in questo caso applicando aliquote e detrazioni valide per il 2004.

Il pagamento dell'imposta può essere effettuato con una delle seguenti modalità:

- versamento diretto al concessionario della riscossione competente per territorio;
- versamento diretto alla tesoreria comunale, se l'ente locale ha deliberato in tal senso;
- versamento tramite conto corrente postale intestato al concessionario della riscossione ovvero — se il Comune ha deliberato in tal senso — alla tesoreria del Comune impositore;
- versamento presso una qualsiasi azienda di credito convenzionata con il concessionario della riscossione;
- versamento tramite il servizio telematico gestito dalle "Poste italiane S.p.A.";
- versamento tramite modello F24, se il Comune ha sottoscritto l'apposita convenzione con l'Agenzia delle entrate (elenco dei Comuni convenzionati al seguente indirizzo Internet: www.agenziaentrate.it/documentazione/versamenti/modello_f24/comuni_convenzionati_ici/index.htm).

Nessun pagamento va effettuato se l'imposta da versare non supera 2,07 euro.

L'importo dovuto va arrotondato al centesimo di euro, per difetto se la terza cifra è inferiore a 5, per eccesso se è uguale o superiore a 5.

In caso di mancato versamento entro il 20 dicembre, è possibile — se si paga entro 30 giorni dalla scadenza prevista — applicare la sanzione ridotta pari al 3,75% dell'imposta dovuta (la sanzione ordinaria è del 30%), più gli interessi del 2,5% annuo.

OBIETTIVO CASA

Il mercato sarà favorito portando al 12,5% la tassa dei redditi da locazione



CORRADO
SORZA FOGLIANI*

Quella della tassazione separata dei redditi da locazione è una vecchia richiesta della Confedilizia che — anche recentemente rappresentata — è stata finalmente presa in considerazione.

Al pari, annosa è la richiesta della Confedilizia che i redditi immobiliari vengano tassati con la stessa aliquota dei redditi mobiliari.

Sotto questo punto di vista, l'ipotesi di tassare i redditi da locazione con l'aliquota secca del 12,5 per cento pone fine a una ingiustizia la cui perpetuazione non ha ragione d'essere. Il varo della misura in questione rappresenterebbe un importante segnale in controtendenza — rispetto al continuo aggravio fiscale che arriva dai Comuni — che il Governo darebbe al mercato in un momento nel quale è più che mai necessario che si uniscano gli sforzi per incrementare la locazione, coi fatti e non a parole.

In concreto, non possiamo comunque non rilevare che, nei termini prospettati, l'ipotesi avrebbe un impatto pur sempre positivo, ma limitato, per i proprietari medio-piccoli ai fini di un ritorno all'investimento nella locazione. Per ottenere questo risultato bisognerebbe agire decisamente sul fronte dell'Ici, con aliquote obbligatoriamente a sé stanti per gli immobili locati.

L'aliquota secca del 12,5% — è pure da considerare — porrebbe fine anche all'ingiustizia della normativa attuale, da quando la deduzione forfettaria delle spese per gli immobili locati è stata ridotta alla misura vigente del 15% dallo storico livello del 25%, che era stato fissato in questa misura proprio perché solo esso riconosceva adeguatamente le spese di continua manutenzione e assicurazione che la proprietà edilizia deve affrontare, anche senza considerare gli imprevisti come lo sfitto.

*presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 2.10.'04

Quella statunitense è una delle società che maggiormente ha saputo resistere di fronte all'espansione del potere pubblico, al moltiplicarsi delle norme e dei tributi, allo svilupparsi di un potere centrale sempre più estraneo ai cittadini e alle comunità locali.

Carlo Lottieri

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Affitti e controlli. Spariranno le case Contatore luminoso, ma chi paga? Basta, spendere in divertimenti

Giancarlo Negri, di Milano, scrive al *Giornale* (2/10): "La Sinistra seguita puntigliosamente a ricercare qualcosa che ne unisca le diverse anime da aggiungere al trito tormentone su quanto è cattivo Berlusconi che, sino ad ora, è stato l'unico collante che l'ha tenuta insieme. Una delle possibili strade da percorrere, secondo alcuni di loro, potrebbe essere individuata nella istituzione di una "patrimoniale", ovvero una imposta che separando i ricchi da una parte e i poveri dall'altra, si abbatta come una mannaia falcidiando beni e proprietà. Credo sia giusto rammentare a coloro che si accingono ad includere l'istituzione di questo ennesimo balzello nel proprio progetto elettorale una cosa estremamente semplice: la patrimoniale esiste già! Si chiama Ici, non risparmia nemmeno la prima casa e gli italiani la pagano diligentemente ogni anno".

Sul *Corriere della Sera* (2/10) questa lettera di Ernesta Aloisi di Roma: "Senza ombre di smentite, l'Ici è la tassa più odiata. Come è stata abolita l'Irpef, dovrebbe essere abolita l'Ici sulla prima casa che non dà reddito, in quanto abitata dal proprietario".

Accurata lettera di Mariangela Monti a *La stampa* (5/10): "Sono proprietaria di un appartamento in Torino (io abito fuori provincia) che ho affittato ammobiliato, tramite agenzia, ad un extracomunitario, con contratto di affitto annuale. L'inquilino, proprietario di un altro appartamento al momento del contratto, si è impossessato del mio trasferendovi la propria residenza, ospitando famigliari, parenti, amici vari fino a 10 persone, tutto a mia insaputa. Non basta: i miei mobili non ci sono più (venduti? distrutti?). In breve, non solo non riesco a rientrare in possesso del mio appartamento ma addirittura dovrei restituire a questo inquilino la ragguardevole somma di circa 20.000 euro poiché, secondo una nota associazione (alla quale il locatario si è rivolto fornendo dati non corretti) l'affitto deve essere calcolato ad equo canone. In pratica io avrei sfruttato questo povero extracomunitario con un affitto di circa 350 euro mensili, cifra suggerita dall'agenzia, per un appartamento ammobiliato di 75 metri quadri. Inoltre il mio inquilino dal settembre del 2003 è proprietario di un nuovo appartamento, ma continua ad occupare il mio. A questo punto sorge il sospetto che qualche furbo abbia ben istruito il mio locatario per farsi pagare da me una parte del nuovo acquisto".

Dei controlli sugli affitti tratta questa lettera di Francesco Limiti al *Corriere della Sera* (5/10): "Congratulazioni alla Guardia di Finanza! Se riuscirà a debellare gli affitti in "nero" dei fuorisede universitari, darà un colpo decisivo all'evasione fiscale. Ma probabilmente anche ai fuorisede stessi: a trovarli casa, agli studenti, ci potrà poi pensare personalmente il ministro delle Finanze, il rettore Orlandi o magari il sindaco Veltroni. Quanto alla mia, di abitazione, probabilmente la terrò sfitta: dovendo denunciare l'affitto, infatti, tra Irpef, Ici, Tarsu, mancati pagamenti del canone di affitto e del condominio, luce, gas, riparazioni, dispiaceri, il guadagno reale va sottozero. Tanto vale accontentarsi dell'aumento di valore dell'immobile e agli studenti ci pensino gli altri. Però quella di "strozzare" i padroni di casa (più onesti sono, più vengono dissanguati) non mi sembra una buona politica".

LA LETTERA DEL MESE

AMMINISTRATORI

Quelle spese assurde

E' incredibile come delle associazioni di amministratori lancino proposte ai proprietari per aumentare le spese di condominio e favorire loro funzioni, competenze e prebende. Sostengono il libretto casa, propugnano il rinnovo degli ascensori, vogliono rifare impianti seminuovi, chiedono interventi spacciati per ambientali, mirando a fare spendere grosse cifre ai proprietari. Ma sono loro i proprietari o sono invece pagati dai condomini, da cui debbono dipendere e i cui interessi debbono propugnare?

Vitaliano Maggi
Roma

da *il Resto del Carlino* 19.10.'04

Redditi o valori?

Caro Direttore, è in atto da tempo una manovra per trasformare il catasto da catasto dei redditi, in catasto dei valori. Anche i notai stanno dando una mano da parte loro. Vorrebbero, infatti, per quieto vivere, di fronte alle discussioni quando si stipula una compravendita, valori fissi predeterminati, anche usando moltiplicatori rispetto alle rendite catastali. Questi moltiplicatori hanno sempre una base politica e sono usati per fare cassa dai vari governi che si succedono. Se questa manovra dovesse passare avremmo una stangata di proporzioni bibliche perché i valori immobiliari sono sì cresciuti, ma altrettanto non può dirsi del reddito che ne viene tratto.

Settimio Arnaboldi, Roma

da *IL GIORNO* 15.10.'04

Tre domande sulla Finanziaria. Ne tratta Alessandro D'Angelo su *La Stampa* (7/10): "Ho chiesto nel mio ufficio sia ai militari che ai civili se per "una nuova Finanziaria" avrebbero preferito: 1) far salire l'Ici; 2) mettere la tassa sulle strade statali; 3) rimettere la tassa di successione? Tutti hanno risposto che avrebbero rimesso la tassa di successione. Interessante sì, ma cosa sta a significare?".

Stefano Varaday scrive a *metro* (8/10) per chiedere chi paga la luce del contatore luminoso dell'Enel: "L'altra sera ammiravo al buio della mia casa la luce rosso fuoco che si accende ad intermittenza casuale sul display del nuovo contatore Enel che mi è stato installato. Una domanda sorge spontanea: chi paga l'energia per far accendere tale led? In un periodo di rincari è evidente che se sono io a pagare non capisco perché io debba usufruire di qualcosa a me assolutamente inutile e che peraltro assolutamente non ho richiesto".

Ancora con l'Enel se la prende un lettore (anonimo) che scrive a *La stampa* (14/10): "Vivo in una casa di campagna da alcuni anni e durante i mesi estivi mi trasferisco in montagna. Al ritorno ho trovato nella buca delle lettere le bollette Enel dei mesi da maggio a settembre e ho notato che i Kw consumati presunti erano di molto superiori a quelli effettivi. Eppure ho già installato i contatori elettronici. Mi chiedo: perché ogni bimestre non viene fatta la lettura a distanza? Devo sempre comunicare i numeri all'Enel? Allora a che cosa sono serviti i soldi spesi per cambiare tutti i contatori?".

Clara Anzani d'Erba (Como) scrive all'*Avvenire* (17/10): "In un momento di crisi generale è ora di finirli di offrire ai cittadini i diver-

timenti gratis, pagati coi soldi pubblici: i vari spettacoli della stagione estiva, le "Notti bianche" di Roma, i bus navetta per l'autodromo di Monza, e via elencando. Sarebbe giusto e corretto che chi è interessato a queste cose metta mano al proprio portafoglio, e che invece si utilizzi le risorse così risparmiate per le necessità più serie, che non mancano".

Chiudiamo con questa lettera del rag. Mario Natalini di Foligno al *Messaggero* (20/10): "Si moltiplicano le vessazioni burocratiche ai danni dei proprietari di casa. Si richiedono libretti per ogni cosa, dalle caldaie agli ascensori, addirittura si vorrebbero per le canne fumarie, condizionatori d'aria e per l'intero fabbricato. Il tutto ovviamente gravato da nuovi costi come non bastasse l'Ici".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

PROPRIETARI DI CASA,

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

DALLE RIVISTE...

L'indennità di espropriazione e la c.d. ritenuta del 20% Ici, concetto di abitazione principale ed altro Vendita di quota ideale, niente prelazione

Riforma del reddito immobiliare: solo la locazione, con imposta al 12,5

Leonardo Gemma Brenzoni tratta con grande competenza su *TributImpresa* (n. 3/04) il problema della indennità di espropriazione in rapporto alla c.d. ritenuta del 20 per cento.

Su *Giustizia a Milano* (n. 6/04) è segnalata, in massima, una sentenza del Tribunale di Milano nella quale si afferma che una delibera impugnata, ma non sospesa, ben può essere posta a base di un procedimento monitorio.

Dell'espropriazione per pubblica utilità "tra passato e presente" si occupa Marco Morello su *Nuova Rassegna* (n. 15/04).

"I Comuni italiani e il fenomeno agrituristico" è il titolo di un articolo di Claudio De Luca su *Comuni d'Italia* (n. 9/04).

Sull'esatto confine tra ristrutturazioni e costruzioni di immobili scrivono Pier Roberto Sorignani e Alberto Rocchi sul *Corriere tributario* (n. 39/04).

"Ici: esame dell'imposta. Problemi aperti e prospettive di riforma": è il titolo che viene apposto dalla rivista *la Finanza locale* (n. 10/04) a diversi articoli sulla discussa imposta.

Due note a sentenza di Eugenio Righi da segnalare su altrettanti numeri del *Bollettino tributario*: nel n. 17/04 si tratta il tema di quale sia la giurisdizione competente per le cause in materia di Tosap e Cosap, e sul successivo numero quello dell'individuazione dell'abitazione principale ai fini Ici.

Su *Attico* (n. 5/04) due articoli del Presidente confederale, rispettivamente in materia di sfratti e di stranezze nell'Ici.

"Testo unico espropriazione: art. 43 e domanda di esclusione della restituzione senza limiti di tempo": così si intitola lo studio di Roberto Conti che compare su *il Corriere giuridico* (n. 9/04).

Ancora delle espropriazioni (sine titolo) si occupa Andrea Valletti su *L'ufficio tecnico* (n. 10/04).

Sull'inesistenza della prelazione in caso di vendita di quota ideale di un immobile scrive Nunzio Izzo su *Giustizia civile* (n. 7-8/04).

Il problema della novazione nella locazione è trattato da Dino Alberto Mangialardi su *i Contratti* (n. 10/04).

Del deferimento del Catasto ai Comuni tratta, con la ben nota competenza, Franco Guazzone su *Consulente immobiliare* (n. 732/04).

Per concludere, *il fisco*. Sul n. 36/04, Alessandro Ricci e Francesco Zucco trattano del "Principio di competenza e cessione di immobili vincolati ex D. Lgs. n. 42/2004" e sul numero successivo Giampaolo Falciai si occupa della "Riforma del reddito immobiliare" (che, secondo l'autore, dovrebbe limitarsi a quelle in locazione, da tassarsi con l'aliquota del 12,5).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Frequentando assiduamente i supermercati, mangiando hamburger da McDonald's e pizza ovunque sia possibile, investendo i risparmi in azioni e fondi comuni, cambiando lavoro di fronte ad opportunità salariali migliori, detenendo armi da fuoco per la difesa personale, sottoscrivendo pensioni integrative private e sfruttando le opportunità della competizione ogni qual volta utilizziamo compagnie aeree innovative come la Ryan Air o la Germanwings, in tutti questi casi noi votiamo per l'ordine della proprietà privata. In tutte queste situazioni, mostriamo di apprezzare il capitalismo molto più di quanto non lascino intendere i proclami ufficiali che traspiano da tante discussioni che facciamo.

Carlo Lottieri

OBIETTIVO CASA

Canoni di locazione per le categorie disagiate Ecco le nuove regole



CORRADO SFORZA
FOGLIANI

Il Governo non ha prorogato il blocco sfratti ed ha approvato un decreto legge (n. 240/04) 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 e 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.

I contratti che possono essere stipulati a favore dei conduttori delle categorie disagiate sono 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.

E' poi da ricordarsi che l'art. 6 legge 9.12.1998, n. 431 aveva natura transitoria (Trib. Mantova 1.5.12.2000; Trib. Mantova 22.1.2001; Trib. Vicenza 5.2.2001). Sulla base di tale giurisprudenza, al termine dei nuovi contratti che verranno stipulati ex D.L. 240/04, potrà quindi procedersi alle intimazioni di finita locazione nelle forme ordinarie, senza che il conduttore possa invocare la graduazione di cui al citato art. 6.

*presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 9.10.04

Contro il globalismo giuridico dell'Onu e dell'Unione europea, occorre riaffermare la moralità della proprietà privata e del mercato, favorendo al tempo stesso quella concorrenza tra istituzioni che può certamente giovare all'allargamento dei nostri spazi di libertà.

Carlo Lottieri

BREVI

Condono edilizio, 461.544.000 euro

A fine settembre, erano entrati nelle casse dello Stato – per somme versate a titolo di condono edilizio – 461.544.000 euro.

Lo ha reso noto il ministro per i rapporti con il Parlamento, Giannardi, parlando alla Camera il 27 ottobre, in sede di "question time" (interrogazioni a risposta immediata).

Buonuscita, uso italiano

Nella classifica delle 15 strade del mondo con canoni di locazione più alti, la Via Montenapoleone di Milano (unica strada italiana ad entrare nella classifica) è quest'anno passata dall'11° al 14° posto. Il declassamento – hanno spiegato gli esperti della Cushman & Wakefield Healey & Baker, la società internazionale di consulenza immobiliare che cura lo studio in questione – è dovuto all'abitudine, tutta e solo italiana, della buonuscita: in pratica, per togliere in locazione una boutique con affaccio nella via in parola, attualmente si paga al precedente inquilino – dicono sempre quegli esperti – una cifra oscillante tra i 5 e i 7 milioni di euro, che vanno spalmati sulla durata del nuovo contratto di locazione.

Tassazione locale, sempre più su

Continua la crescita della tassazione locale. Tra il 2000 e il 2003, secondo un'analisi dell'Ufficio studi della CGIA di Mestre, il valore pro capite della tassazione locale (dato dalla somma dell'addizionale regionale sull'Irpef e di quella comunale sempre sull'Irpef nonché dall'Ici) è passato da 219 euro a 328 euro. L'aumento percentuale registrato è stato quasi del 50 per cento (precisamente: +49,8 per cento). In particolare, sempre secondo lo stesso studio, l'Ici è passata da 27.359 milioni di euro (2000) a 31.907 (2003), con un aumento – in questi soli anni – del 17,1 per cento.

Quando il potere statale è assente, ogni cospirazione tra uomini di partito e imprenditori è impossibile ed è davvero ridicolo che vi sia gente che ritiene che ci si debba difendere dal rischio di intese tra politica ed economia rafforzando il controllo dello Stato sulla vita produttiva.

Carlo Lottieri

Aumento imposta sostitutiva sui mutui, è legge l'interpretazione autentica

È stato convertito nella legge 19.10.'04, n. 257 il decreto-legge (3.8.'04, n. 220 - cfr. Cn sett. '04) che conteneva (e ha mantenuto identica in sede di conversione) una norma di interpretazione autentica della disposizione (comma 6 dell'art. 1-bis del d.l. n. 168/'04, convertito dalla legge n. 191/'04), che ha disposto l'aumento dallo 0,25% al 2% dell'imposta sostitutiva sui mutui.

In base alla norma interpretativa, l'aliquota del 2% si applica "ai soli finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni" per l'applicazione delle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa".

In sede di conversione del d.l. n. 220 è stata inoltre inserita la previsione che l'imposta sostitutiva sui mutui si applichi anche con riferimento alle operazioni di mutuo relative all'acquisto di abitazioni poste in essere da enti, istituti, fondi e casse previdenziali nei confronti di propri dipendenti ed iscritti.

Si deve pagare il riscaldamento centrale?

Se il regolamento prevede l'obbligo di contribuire alle spese di gestione del riscaldamento, indipendentemente dall'effettivo godimento del servizio stesso, anche i condòmini che non intendono usufruire del riscaldamento centralizzato (anche in caso di futuro distacco unilaterale) devono pagare tutte le spese di gestione, sia ordinarie che straordinarie. Tale imposizione deve essere contenuta nel regolamento condominiale contrattuale (predisposto dall'originario costruttore del fabbricato e accettato dai successivi acquirenti o comunque approvato all'unanimità; trascritto e richiamato nei singoli atti di assegnazione degli alloggi).

La Corte di Cassazione (sent. 28/1/04, n. 1558) ha ritenuto che tale impegno possa essere assunto contrattualmente, senza che possa ravvisarsi alcun profilo di invalidità perché è evidente l'interesse a essa sotteso: disincentivare il distacco «unilaterale» potrebbe squilibrare (sotto il profilo tecnico ed economico) l'esercizio centralizzato del riscaldamento (anche se tale giudizio può variare a seconda delle caratteristiche del caseggiato e del numero delle unità che si distaccano). La Corte ha anche ribadito il consolidato principio per cui non tutte le disposizioni contenute nel regolamento contrattuale richiedono unanimità del consenso per la loro modifica; sono però modificabili soltanto con l'unanimità le norme che riconoscono diritti o impongono obblighi ai condòmini (quella esaminata è ritenuta tale). [p. p. bosso - Confedilizia]

da La Stampa 11.10.'04

Dia o permesso di costruire sospesi senza certificazione della regolarità contributiva

Il d.lgs. 6.10.'04, n. 251, prevede due novità di rilievo nel settore degli interventi di ristrutturazione immobiliare e in quello delle costruzioni.

In particolare, si prevede (art. 20, comma 2) che in assenza della certificazione della regolarità contributiva dell'impresa esecutrice – da trasmettersi all'amministrazione concedente, da parte del committente o del responsabile dei lavori, prima dell'inizio degli interventi oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività (e anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori) – è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.

Inoltre, si introduce l'obbligo, per le imprese esecutrici, di inoltrare ai Centri per l'impiego (gli ex uffici di collocamento) la comunicazione dell'instaurazione del rapporto di lavoro, comunicazione da inoltrarsi il giorno prima dell'instaurazione stessa.

RECENSIONI

No al protezionismo!, a cura di Helen Disney, pref. di Antonio Martino, Rubbettino e Facco ed., pp. 138.

Numerosi saggi a difesa del libero mercato, contro ogni tentazione di protezionismo, dannoso tanto economicamente quanto moralmente.

Bruno Pagamici, *Le imprese edili e immobiliari*, Sistemi Editoriali, pp. 286.

Analisi delle normative che disciplinano la tassazione delle imprese di costruzioni e delle società immobiliari.

Francesco Pappalardo, *La Sila di Calabria fra riformismo borbonico e rivoluzione liberale*, D'Ettoris ed., pp. 150.

Documentata storia della questione demaniale in Calabria fra Sette e Ottocento, causa di molteplici e sovente gravi conflitti sociali, politici e giuridici.

Giuliano Urbani, *Un liberale alla cultura*, conversazione con Paolo Conti, Rizzoli ed., pp. 148.

Sintesi e autodifesa delle attività svolte in tre anni come ministro per i Beni culturali, rivendicando soprattutto il nuovo codice specifico.

Francesco Pappalardo, *Il brigantaggio postunitario*, D'Ettoris ed., pp. 148.

Le vicende legate alla reazione borbonica nel Mezzogiorno continentale dopo l'Unità.

Fabrizio Cicchitto, *Forza Italia*, Bietti ed., pp. 304.

Il movimento berlusconiano visto "dall'interno": scritti, interventi, discorsi e interviste del vicecoordinatore nazionale.

Bruno Leoni, *La libertà del lavoro*, a cura di Carlo Lottieri, pref. di Sergio Ricossa, Rubbettino e Facco ed., pp. 166.

Polemici e accurati saggi su concorrenza, sciopero e serrata, all'interno di una visione schiettamente e coerentemente liberale.

Angela Pellicciari, *Risorgimento anticattolico*, Piemme ed., pp. 214.

Sono presentati estratti di un volume del sacerdote Giacomo Margiotti, risalente al 1863, accesamente contrario alla politica liberale unitaria.

L'accessibilità degli ambienti di lavoro, a cura di Paola Bucciarelli, Guerini e Associati ed., pp. 176.

Come risolvere problemi legati all'inserimento di disabili in luoghi di lavoro.

Antitrust. Mito e realtà dei monopoli, a cura di Alberto Mingardi, Rubbettino e Facco ed., pp. 156.

Una valida raccolta di studi che dimostrano come la libertà di concorrenza sia tutt'altra (ed encomiabile) cosa dalle iniziative antimonopolistiche, che non sempre sono apprezzabili.

Polizza anticalamità e un articolo di 24 ore

Il quotidiano *24 ore* ha pubblicato il 27 ottobre un articolo di Renato Brunetta e Mario Dal Co relativamente all'assicurazione anticalamità ("Perché assicurare la casa contro le calamità naturali").

La nostra organizzazione ha evidenziato, in proposito, al noto quotidiano economico quanto segue:

«A parte l'osservazione che non si capisce come mai tutte le proposte fino ad oggi ufficializzate in sede parlamentare limitino tale assicurazione ai fabbricati abitativi (mentre le considerazioni di cui al predetto articolo attengono, all'evidenza, ad ogni immobile, a qualunque uso adibito), preme comunque, e prioritariamente, sottolineare che l'incongruenza di ogni paragone con situazioni di Paesi esteri balza evidente - anche a voler trascurare le differenti condizioni climatiche - ove si consideri lo speciale quadro normativo esistente in Italia. Paese nel quale la proprietà edilizia corrisponde già, allo stesso titolo, più di 150 milioni di euro ogni anno ai Consorzi di bonifica e 130 milioni di euro all'anno alle Provincie, con il tributo ambientale.

Ogni forma di assicurazione anticalamità non può non fare - conclude la nostra precisazione - i conti con questa realtà, se si vuole davvero fare opera di efficace riordino, e non - invece - rischiare di fare mera opera di triplicazione di aggravii sulla proprietà immobiliare (e così, su una forma di investimento che - essendo già, di fatto, senza reddito - di nuovi aggravii proprio non ha bisogno)».

Contributi di bonifica: a carico dei proprietari urbani il 30%

La tabella qui presentata dimostra il peso crescente che i contribuenti urbani hanno nel sostenere i Consorzi di bonifica, la cui attività viene istituzionalmente ritenuta di pura competenza agricola (come dimostrano, di solito, le specifiche deleghe degli assessori delle Regioni). I contribuenti urbani pagano per il settore agricolo che ne trae i reali vantaggi.

Se la percentuale totale sfiora il 30%, con quasi 130 milioni complessivi di euro pagati dai proprietari immobiliari urbani, la situazione si presenta alquanto pesante in talune Regioni. In valori assoluti, in Emilia-Romagna i proprietari urbani pagano quasi 40 milioni, in Toscana sfiorano i 19, quasi 14 in Lombardia e oltre 8 in Campania. Percentualmente, la situazione della Toscana è assai indicativa della politica seguita dai Consorzi: ampliare il più possibile la platea dei contribuenti. In tal modo si addossa addirittura oltre la metà dei contributi ai proprietari urbani: ben più del 60% dei contributi è in

Toscana a carico degli utenti urbani. Anche in Liguria oltre metà del peso contributivo è addossato ai proprietari urbani, e quasi a metà siamo in Campa-

nia. Percentuali ampiamente superiori a un terzo dei contributi sono versati dai proprietari urbani, poi, nel Veneto, in Emilia e nell'Umbria.

REGIONI	CONTRIBUENZA CONSORTILE ANNO 2003				
	CONTRIBUENZA				TOTALE
	AGRICOLA	%		EXTRAGRICOLA	
	EURO			EURO	EURO
PIEMONTE	26.797.028	91,03	2.640.767	8,97	29.437.795
LOMBARDIA	35.528.173	72,15	13.712.976	27,85	49.241.149
TRENTINO A.A.	1.303.543	84,02	247.972	15,98	1.551.515
VENETO	56.084.739	65,34	29.753.020	34,66	85.837.759
FRIULI V.G.	11.132.942	94,41	658.965	5,59	11.791.907
LIGURIA	255.875	46,41	295.433	53,59	551.308
EMILIA-ROMAGNA	55.027.309	58,13	39.631.802	41,87	94.659.111
TOSCANA	11.532.859	38,01	18.812.301	61,99	30.345.160
MARCHE	2.497.483	100,00	0	0,00	2.497.483
UMBRIA	2.843.237	59,78	1.912.780	40,22	4.756.017
LAZIO	14.327.856	78,96	3.818.680	21,04	18.146.536
ABRUZZO	9.432.406	91,60	865.365	8,40	10.297.771
MOLISE	3.471.196	98,81	41.928	1,19	3.513.124
CAMPANIA	9.310.180	52,19	8.530.028	47,81	17.840.208
PUGLIA	36.469.515	89,16	4.432.684	10,84	40.902.199
BASILICATA	11.240.142	84,38	2.080.424	15,62	13.320.566
CALABRIA	5.137.799	100,00	0	0,00	5.137.799
SICILIA	5.599.138	93,88	365.000	6,12	5.964.138
SARDEGNA	15.042.397	93,46	1.053.431	6,54	16.095.828
TOTALE	313.033.817	70,84	128.853.556	29,16	441.887.373

Elaborazione Confedilizia-Uff. studi su dati Anbi

Notai e valori catastali

Il Presidente della Confedilizia di Venezia, Luca Segalin, aveva fra l'altro scritto sul *Gazzettino* - a proposito delle voci su un possibile incremento della tassazione delle "secondo case" - che "anche il discorso sull'accertamento dei valori immobiliari nei trasferimenti, che i notai portano avanti per loro comodo, è fuorviante", aggiungendo: "Le rendite catastali devono accertare il reddito, come dice il loro stesso nome, non i valori. E l'errore che si è fatto di ricorrere ai moltiplicatori delle rendite per accertare i valori, non autorizza a generalizzare l'errore ed a renderlo definitivo. Semmai, è ora di fare esattamente il contrario".

Una ventina di giorni dopo, sullo stesso giornale è apparso un articolo del Presidente del Consiglio notarile di Venezia, Bordieri, nel quale - dopo una lunga filippica - si rilancia in sostanza la proposta di assumere, ai fini della tassazione delle compravendite, il valore catastale degli immobili ("previ gli opportuni adeguamenti delle rendite") quale "definitiva base imponibile del tutto svincolata dal prezzo reale definito tra le parti".

Segalin ha replicato nei seguenti termini. "Il notaio Bordieri la fa lunga inutilmente. Il sistema proposto dai notai presuppone rendite a valore in modo stabile, invece che provvisoriamente (com'è ora). Così, la proprietà edilizia - unica categoria in Italia - sarebbe sempre tassata sui patrimoni invece che sui redditi: e questo la Confedilizia non può accettarlo (come non può accettare che dal patrimonio si passi al reddito con - finti - coefficienti stabiliti dal potere politico e quindi sempre piegabili ad esigenze di cassa). Anche per il comodo dei notai, è inutile - ha aggiunto Segalin nella sua replica - farla (inutilmente) lunga. Sappiamo il disagio che provano i notai per le discussioni delle parti sul prezzo da dichiarare in atto. Ma non possono pensare di liberarsene facendo (di fatto) pagare più tasse ai proprietari tutti (che vendano, che acquistino o che si tengano quel che hanno)".

Immobiliare sotto scacco per eccessivo uso di deleghe

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI*

L'esercizio (ormai generalizzato) dell'istituto della delega legislativa ha, di fatto, trasformato in legislatori i burocrati, al di fuori e al di sopra di ogni (effettivo) controllo.

L'esempio più eclatante è quello della parte del Testo unico sull'edilizia del 2001 relativa agli impianti: che ha esteso «agli edifici quale che ne sia la destinazione d'uso» le norme della legge 46/90 destinate ai soli edifici civili, senza che alcuno (eccettuato le lobby interessate) se ne sia accorto.

Peggio, anzi: l'estensione è stata operata - pure dopo il parere del Consiglio di Stato - sulla base di una relazione illustrativa dello stesso Testo unico che diceva esattamente il contrario, e in virtù di una legge delega (la n. 50/99) che attribuiva al legislatore delegato il solo compito

di provvedere al «coordinamento formale» delle norme esistenti.

Il Governo (davanti all'evidente vizio di costituzionalità, almeno) è corso ai ripari, semplicemente rinviando l'entrata in vigore della normativa in questione al 1° gennaio 2005. All'evidenza, comunque, il problema è lungi dall'essere stato risolto, e si riproporrà puntualmente a fine anno.

Ma, si dirà, esiste il controllo delle commissioni parlamentari di Senato e Camera, alle quali i decreti legislativi in itinere vengono trasmessi per il parere dopo la prima lettura in Consiglio dei ministri e prima del definitivo varo da parte dello stesso organo. Ed è perfettamente vero. Solo che i pareri parlamentari, quando tornano ai ministri, finiscono in mano agli stessi burocrati che hanno preparato la prima bozza. E le osservazioni di questi ultimi (generalmente, di ricezione delle osservazioni parlamen-

tari) non vengono più, di fatto, controffolate da alcuno.

È capitato con i decreti legislativi sul Codice dei beni culturali (in punto, denuncia delle locazioni storiche) e sull'orario di lavoro (in punto, la deroga per lavoratori impegnati in attività di guardiania, sorveglianza o portierato). Nel primo caso, sia il Senato che la Camera avevano consigliato di non prevedere l'obbligo di denuncia delle locazioni in questione, per l'evidenza della sua inutilità, storicamente collaudata: ma tant'è, il ministero ha resistito e oggi - davanti a una (sensata) rivolta generalizzata degli interessati - esso si trova nella necessità di rimediare, quantomeno depenalizzando un'omissione oggi come oggi sanzionata addirittura con la reclusione.

Nel secondo caso, la commissione Lavoro della Camera aveva suggerito di avvalersi della possibilità di deroga (al limite massimo di orario di lavoro delle 48 ore settimanali) concessa dalla normativa europea a ben precise condizioni (a cominciare dall'accordo del lavorato-

re interessato), ma il ministero inteso - che avrebbe dovuto provvedere all'elaborazione delle condizioni di applicabilità dell'istituto derogatorio di cui alla normativa di riferimento - ha resistito, sulla base di una motivazione francamente incomprensibile (inesistenza, nella normativa europea, di quella possibilità di deroga - ai fini di una maggiore flessibilità del rapporto di lavoro - invece indicata dalla Camera con precisi riferimenti normativi).

In entrambe le fattispecie (ecco perché diciamo che i decreti legislativi hanno fatto legislatori i burocrati, ancora aumentandone l'incontrastato potere) è all'evidenza mancato il controllo sulle repliche ministeriali agli organi parlamentari, e comunque nessuno ne ha dato conto.

Il problema, però, è ora questo: che, nel caso delle locazioni storiche e dell'orario di lavoro, non si potrà neppure invocare l'intervento

del censore della Consulta, trattandosi di scelte di merito; e che nel solo caso degli impianti si potrà invece - se il Governo non provvederà prima - invocare il controllo della Corte (in funzione dei denunciati vizi di costituzionalità, sotto più aspetti), contando su un intervento rigoroso - dati gli abusi evidenzianti - in materia di limiti di legittimità delle deleghe legislative. Intervento che non potrà comunque essere immediato.

Per cui, forse, è davvero il caso di pensare seriamente - per certe materie oggetto di possibili semplificazioni, ma non solo - a un sistema di controllo autocertificativo, così come a suo tempo delineato da Tremonti. L'attenzione dei giuristi - finora mancata - alle leggi di delega, oltre che di semplificazione, non dovrebbe, in ogni caso, tardare oltre.

* presidente Confedilizia

Ai burocrati è affidato troppo potere legislativo

Il sistema di controllo si è rivelato inefficiente

RECENSIONI

Bruno Paganici, *I consorzi tra imprese edili*, Edizioni Fag, pp. 240.

Panoramica delle opportunità, in termini societari e finanziari, per chi voglia trovare alleanze nell'edilizia.

Mario Isnenghi, *L'Italia in piazza*, il Mulino ed., pp. 496.

Un secolo di storia italiana, dal Risorgimento alla seconda guerra mondiale, ripercorso attraverso la piazza, vista come luogo per eccellenza dello scontro politico e delle manifestazioni.

Wietse de Boer, *La conquista dell'anima*, Einaudi ed., pp. XXIV+374, 4 tavv. f.t.

La Milano di Carlo e Federico Borromeo, impegnati a tradurre concretamente i deliberati del concilio tridentino, analizzata in particolare attraverso le disposizioni emanate sulla confessione e la pratica di tale sacramento.

Mauro della Porta Raffo, *I Signori della Casa Bianca*, pref. di Ferruccio de Bortoli, Edizioni Ares, pp. 256.

Fatti, personaggi, aneddoti legati ai presidenti degli Stati Uniti, da Washington a Bush: pillole di storia americana simpaticamente offerte.

Valter Curzi, *Bene culturale e pubblica utilità*, introduz. di Andrea Emiliani, Minerva edizioni, pp. 254 con ill.

Le politiche di tutela dei beni culturali a Roma fra Rivoluzione francese, Napoleone e Restaurazione; con ampia messe di documenti.

Andrea Ungari, *In nome del Re*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 350.

La prima, accurata storia dei monarchici italiani fra il 1943 e il '48, condotta sulla base di vastissimi scavi in archivi pubblici e privati.

Gèrad Bramoullé, *La politica economica e l'Occidente*, Cidas ed., pp. 16.

Dura arringa contro ogni intromissione pubblica nell'economia: la politica economica reca soltanto danni, e gravi.

CONSULTA

L'equo affitto dei terreni finisce dappertutto

L'equo affitto dei terreni sparisce in tutta Italia. La Corte costituzionale (sentenza 315/2004, depositata nei giorni scorsi) ha cancellato l'articolo 14, comma 2, periodi 2 e 3, della legge 203/82, estendendo così la disciplina di "libertà" sui canoni dei terreni anche nelle zone dove è in vigore il catasto teresiano. La Corte ha corretto una differenza che finora penalizzava i territori dove vigeva il catasto austrungarico.

L'Unione europea ha la sua Costituzione

I Capi di Stato e di Governo ed i Ministri degli affari esteri di 29 Paesi hanno partecipato, a Roma, alla cerimonia della firma del Trattato e dell'Atto finale che costituiscono la Costituzione dell'Europa; 25 Paesi (tra cui l'Italia) hanno firmato nella stessa sala del Campidoglio dove il 25 marzo 1957 furono firmati da Belgio, Francia, Germania, Italia, Lussemburgo e Olanda i Trattati istitutivi della Comunità economica europea e della Comunità europea per l'energia atomica.

La Carta costituzionale europea sancisce i valori indivisibili e universali della dignità umana, della libertà, dell'uguaglianza e della solidarietà; essa si basa sul principio della democrazia e sul principio dello Stato di diritto. Con la Costituzione, gli Stati membri dell'Ue hanno riaffermato, nel rispetto delle competenze e dei compiti dell'Unione e del principio di sussidiarietà, i diritti derivanti in particolare dalle tradizioni costituzionali e dagli obblighi internazionali comuni agli Stati membri stessi, dalla Convenzione europea di salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, dalle Carte sociali adottate dall'Unione e dal Consiglio d'Europa, nonché dalla giurisprudenza della Corte di Giustizia dell'Ue e da quella della Corte europea dei diritti dell'uomo.

Tra i diritti espressamente enunciati, vi è anche il diritto di proprietà, definito come segue: "Ogni persona ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquistato legalmente, di usarli, di disporne e di lasciarli in eredità. Nessuna persona può essere privata della proprietà se non per causa di pubblico interesse, nei casi e nei modi previsti dalla legge e contro il pagamento in tempo utile di una giusta indennità per la perdita della stessa. L'uso dei beni può essere regolato dalla legge nei limiti imposti dall'interesse generale. La proprietà intellettuale è protetta".

I libertari hanno dalla loro un grande alleato: lo Stato. Un'istituzione in crisi, screditata, del tutto inadeguata, costosissima, illegittima. Dall'evidente fallimento della statualità può emergere un'attenzione nuova per quanto è sotto i nostri occhi, ma non sappiamo vedere. Nessuno può davvero escludere che lo Stato vada a decomporsi e che sia possibile che anche stavolta si finisca per constatare – per usare le parole di Fabrizio De André – che "dal letame nascono i fiori".

Carlo Lottieri

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

16 Dicembre 2004 - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di novembre 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 novembre 2004 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Versamento acconto imposta sostitutiva TFR

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulle rivalutazioni dei fondi per il trattamento di fine rapporto maturate nell'anno 2004.

20 Dicembre 2004 - Lunedì

Ici - Versamento saldo

Ultimo giorno – salvo diversi termini stabiliti dal Comune – per il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2004 (imposta totale dovuta per il 2004 al netto dell'importo del versamento della prima rata). I soggetti non resi-

denti possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 3%.

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - DICEMBRE 2004

Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesi-

mi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

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

GIURISPRUDENZA CASA

Gravi motivi, favorevoli o sfavorevoli...

I "gravi motivi" che legittimano l'inquilino a recedere anticipatamente da un contratto di locazione ad uso diverso possono discendere da una congiuntura economica a lui sfavorevole, ma anche da una favorevole. Questo il (discutibile) principio stabilito in materia dalla Cassazione (sent. n. 3418/04), che – paradossalmente – fa così ricadere in danno del locatore, in virtù di una astrazione dalla realtà davvero impressionante, gli effetti di una situazione favorevole (non, sfavorevole!) dell'inquilino.

Ecco, comunque, la massima del Supremo Collegio: "In tema di locazioni di immobili ad uso diverso da quello di abitazione, i gravi motivi, che consentono al conduttore di recedere, ai sensi dell'art. 27 ultimo comma della L. n. 392/1978, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, devono essere determinati da fatti estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, in modo da rendergli oltremodo gravosa la prosecuzione del rapporto. Pertanto, con particolare riferimento alle locazioni commerciali, può integrare grave motivo di recesso un andamento della congiuntura economica (sia favorevole che sfavorevole all'attività dell'impresa), sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile, che, imponendo l'ampliamento o la riduzione della struttura aziendale, sia tale da rendere particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo".

Obbligo di custodia del bene locato, l'inquilino ce l'ha

La Cassazione (sent. n. 2422/04, inedita) ha precisato, in una motivata sentenza, gli obblighi di custodia che sorgono in capo all'inquilino. Ecco la massima della decisione: "In tema di danni da cose in custodia, ai fini della configurabilità della responsabilità ex art. 2051 c.c. è sufficiente la sussistenza del rapporto di custodia con la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, rapporto che postula l'effettivo potere sulla cosa, e cioè la disponibilità giuridica e materiale della stessa che comporti il potere-dovere di intervento su di essa, e che compete al proprietario o anche al possessore o detentore. Pertanto, la locazione di immobile, la quale determina in linea di principio il trasferimento al conduttore della disponibilità della cosa locata e delle sue pertinenze, comporta l'obbligo di custodia del bene locato in capo al conduttore stesso, dal quale discende altresì la responsabilità a suo carico e, ove la custodia finisca per fare capo a più soggetti a pari titolo, o a titoli diversi, che importino l'attuale coesistenza di poteri di gestione e di ingerenza sul bene, la responsabilità in via solidale a carico di tutti ex art. 2051 c.c. per i danni arrecati a terzi dalle parti ed accessori del bene locato, rimanendo, invece, in capo al proprietario la responsabilità dei danni arrecati a terzi dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, delle quali conserva la disponibilità giuridica e, quindi, la custodia". Nella specie, la sentenza impugnata, confermata dalla S.C., aveva condannato in solido la comodataria di un appartamento e la conduttrice dello stesso – la quale ne aveva mantenuto il possesso, disponendo, tra l'altro, delle chiavi del medesimo – al risarcimento dei danni cagionati al locale sottostante per effetto di un allagamento causato da un guasto della lavatrice in uso alla comodataria, mantenuta in funzione in assenza della stessa.

Assemblea condominiale in seconda convocazione, maggioranza

"In tema di condominio negli edifici, la regola posta dall'art. 1136, comma terzo, cod. civ., secondo la quale la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio, va intesa nel senso che coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore, atteso che l'intero art. 1136 cod. civ. privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali". Lo ha stabilito la Cassazione con la sua sentenza n. 6625/04, inedita, così cassando la sentenza del giudice del merito che aveva ritenuto sufficiente il raggiungimento di una maggioranza di voti favorevoli pari ad un terzo dei presenti, unitamente alla condizione che essi rappresentassero almeno un terzo della proprietà, ritenendo del tutto irrilevante che la parte contraria alla delibera detenesse un valore della proprietà superiore a quello della maggioranza del voto personale.

Locazione stagionale e calcolo dell'avviamento

La Cassazione ha precisato in una sentenza (n. 6402/04, inedita) i criteri di calcolo dell'indennità di avviamento commerciale per una locazione stagionale. "In caso di cessazione del rapporto di locazione stagionale relativo ad immobili adibiti ad attività alberghiera – dice la decisione – l'indennità di avviamento, di cui all'art. 34, legge n. 392 del 1978, deve essere calcolata interpretando la norma secondo un criterio proporzionale che tenga conto della durata effettiva della locazione stagionale rispetto all'ordinaria durata legale delle locazioni alberghiere (e commerciali) e, quindi, rapportando a mese il canone convenuto, moltiplicando questo per ventuno mensilità e dividendo il prodotto per nove". Nel caso di specie, la Suprema Corte ha cassato con rinvio la sentenza del merito che aveva deciso solo sul quantum della suddetta indennità, fermo il giudicato sull'an debeat.

L'inquilino non può non versare il canone...

La Cassazione è ritornata, in una sua recente sentenza (n. 7772/04, inedita) sul problema della legittimità o meno del comportamento dell'inquilino che ometta di versare il canone in presenza di inadempimento (reale o meno) da parte del proprietario di casa. E ha, ancora una volta, concluso per la negativa.

"In tema di locazione – hanno detto i giudici – al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore". Nella specie, mancato mantenimento della cosa locata in condizioni da servire all'uso convenuto. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto – ha detto ancora il Supremo Collegio, nella stessa sentenza – qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Non c'è dubbio che l'America abbia permesso che si creassero le condizioni per una straordinaria libertà, sottratta al controllo sempre più asfissiante degli ordinamenti assolutisti, centralizzati e burocratici dell'Europa.

Carlo Lottieri

OBIETTIVO CASA

Le 'bonifiche' spiegano perché chiedono soldi

Corrado Sforza Fogliani *

Le cartelle esattoriali dei Consorzi di bonifica non possono essere prive di motivazione. E se lo sono, devono essere dichiarate prive di effetti. Lo ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Piacenza (sent. 19.5.04, Pres. Relatore Venturati). La decisione è importante perché è di carattere generale e va quindi al di là del caso singolo (nel quale si tratta abitualmente di accertare se l'immobile — rustico o urbano — assoggettato a contributo di bonifica, ritragga effettivamente da un'opera consortile un beneficio diretto, che si risolve in un aumento di valore dell'immobile stesso). La Commissione, difatti, ha stabilito che le cartelle esattoriali — da qualsiasi Consorzio siano emesse — devono in ogni caso indicare quali opere o quali attività di bonifica siano state eseguite dal Consorzio nella zona in cui è situato l'immobile interessato ed in quali epoche. Ancora, i giudici tributari hanno detto che le cartelle devono recare l'indicazione del bene immobile assoggettato alla pretesa contributiva e, soprattutto, evidenziare — almeno per approssimazione — quale beneficio sia derivato al proprietario dall'attività consortile nonché «il criterio di calcolo del contributo». Ultimo corollario della decisione. «L'originaria carenza di motivazione dell'atto amministrativo — ha detto la Commissione — non può essere eliminata con documentazione e considerazioni svolte dopo la confezione dell'atto». Cioè, a nulla vale che il Consorzio provi l'eventuale beneficio, e fornisca gli altri elementi richiesti, solo in sede contenziosa.

*presidente Confedilizia

Il rigetto delle logiche libero-scambiste da parte dell'Unione europea, ostacolando la crescita del Terzo Mondo, non solo danneggia i consumatori occidentali e arricchisce i gruppi parassitari politicamente protetti, ma è anche una delle cause principali di quei movimenti migratori che certo creano tanti problemi alle società del Vecchio Continente.

Carlo Lottieri

Audizione in Senato della Confedilizia sugli incentivi all'occupazione

La Confedilizia è stata consultata in audizione (come unica organizzazione rappresentativa del settore immobiliare) dalla Commissione Lavoro del Senato in merito al disegno di legge n. 848-bis recante delega in materia di incentivi all'occupazione, di ammortizzatori sociali, di misure sperimentali a sostegno dell'occupazione regolare e delle assunzioni a tempo determinato, nonché di arbitrato nelle controversie individuali di lavoro.

Nel corso dell'audizione, la dott.ssa Alessandra Egidi della Sede centrale - in rappresentanza della Confedilizia - ha illustrato le specificità del settore dei dipendenti da proprietari di fabbricati, caratterizzato soprattutto dall'essere il datore di lavoro, nella stragrande maggioranza dei casi, un privato non imprenditore. Ha quindi segnalato alla Commissione l'opportunità di incentivare l'occupazione anche nel comparto in questione, attraverso l'emanazione di norme che tengano conto delle specificità anzidette, ad esempio introducendo la deducibilità dai redditi dei contributi obbligatori versati per i portieri degli stabili.

La Confedilizia, infine, in materia di ammortizzatori sociali si è dichiarata soddisfatta della previsione che il Governo possa estendere le tutele in caso di disoccupazione ed in costanza di rapporto di lavoro a settori e situazioni non coperti dalla normativa vigente, come per il caso del datore di lavoro privato non imprenditore.

Quando i comunisti presero il potere in Ungheria, per prima cosa abolirono le associazioni: in Occidente si fa qualcosa di simile ogni qual volta si estende quel welfare state che finisce fatalmente per indebolire i legami familiari, le reti spontanee del volontariato, la solidarietà liberamente scelta.

Carlo Lottieri

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni ed interpellanze che ci riguardano

Il deputato Pecoraro Scanio (Verdi) ha presentato una proposta di legge con la quale richiede la modifica dell'art. 449 del codice di procedura penale, concernente l'estensione del rito direttissimo ai reati in materia urbanistica.

Disposizioni per la protezione degli edifici civili dal rischio di esplosioni derivanti da impianti utilizzatori di tipo domestico alimentati da gas combustibile vengono richieste, con una proposta di legge, dal deputato Pepe (FI).

Modifiche alle disposizioni del d.lgs. 5.2.'97, n. 22, relative alla definizione di beni non durevoli data ai tubi in polietilene per acquedotti, gasdotti, fognature e scarico all'interno dei fabbricati, sono richieste - con un disegno di legge - dal senatore Filippelli (Margh.).

Il deputato di An Delmastro delle Vedove, premesso - fa presente il parlamentare - che il Fondo Monetario Internazionale ha lanciato un allarme circa l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare i cui prezzi stanno salendo dalla metà degli anni '90 e che si tratterebbe di una nuova "bolla speculativa" applicata ai beni immobili, ha rivolto un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze per sapere se le valutazioni del Fmi siano ritenute correttamente applicabili al mercato immobiliare del nostro Paese e, in caso affermativo, se si debba ritenere che il risparmio indirizzato al cosiddetto "mattoncino" sia da considerarsi a rischio.

Il Sottosegretario di Stato per i rapporti con il Parlamento, Ventucci, rispondendo ad una interpellanza urgente presentata dal deputato Pepe (FI) in relazione ad iniziative governative da assumere per eliminare il pericolo di fughe di gas, ha precisato che in mancanza di specifiche disposizioni normative non è possibile imporre né alle società erogatrici del servizio né ai privati cittadini l'installazione di dispositivi volti ad interrompere l'erogazione del gas. E ha aggiunto che il Ministero delle attività produttive sta esaminando la possibilità di costituire un tavolo tecnico per individuare le migliori soluzioni per prevenire il rischio di incidenti.

La deputata Pistone (Com. it.), unitamente ad altri, in un'interrogazione ai Ministri della giustizia, delle infrastrutture e dei trasporti, dell'economia e delle finanze nonché del lavoro e delle politiche sociali, sollecita un tempestivo intervento per dare concreta attuazione a quanto previsto dalla legge 2.8.'04, n. 210 (delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire), tenuto conto del termine del 13.2.'05 per l'esercizio della delega, avendo cura di proporre norme che finanzino il fondo di solidarietà previsto dalla legge medesima e ne disciplinino i requisiti e le modalità di accesso.

La deputata Burani Procaccini (FI) ha chiesto, con una interrogazione parlamentare, al Presidente del Consiglio ed ai Ministri dell'ambiente e delle attività produttive, se non ritengano di valutare l'opportunità di differire di almeno un triennio il termine dell'1.9.'05, stabilito dall'art. 10 del d.p.c.m. 8.3.02, sulla disciplina delle caratteristiche merceologiche dei combustibili aventi rilevanza ai fini dell'inquinamento atmosferico, nonché delle caratteristiche tecnologiche degli impianti di combustione, al fine di evitare che una molteplicità di cittadini si veda costretta a provvedere alla trasformazione dei propri impianti con costi elevatissimi.

Il deputato Lucchese (Udc) ha rivolto un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze per sapere se non intenda inserire nell'ambito della Finanziaria 2005 misure atte a contenere la pressione fiscale esercitata dagli enti locali sui cittadini.

I ristoranti di McDonald's sono costretti a mantenere un ben definito standard di qualità e d'igiene, dato che le conseguenze derivanti da intossicazioni o cose simili sarebbero - sul piano economico - davvero terribili. Mentre un piccolo ristorante di una città turistica, dove la clientela muta di continuo, potrebbe porsi non troppi scrupoli, un'impresa multinazionale e presente un po' ovunque deve agire in altro modo, dato che in virtù del "logo" essa ogni volta mette a rischio il futuro di un capitale rilevante e migliaia di dipendenti.

Carlo Lottieri

BELL'ITALIA

I Consorzi di bonifica finanziano la festa dell'uva, ma non pagano la luce

A proposito di spese sostenute dai Consorzi di bonifica (o meglio, dai proprietari d'immobili, in alcune Regioni in maggioranza urbani, che pagano i contributi), si segnala che il Consorzio di bonifica integrale Monte Poro, in provincia di Vibo Valentia, ha fornito un "prezioso contributo" (così scrive il *Quotidiano della Calabria*) per la locale "Festa dell'uva". In compenso in Puglia pare che i Consorzi nemmeno provvedano a pagare la bolletta della luce, se è vero che la Regione deve provvedere "a pagare direttamente all'Enel le spese di energia maturate sino alla data del 29 febbraio 2004, pari a euro 5.300.650,25" (si ripete: oltre 5 milioni di euro per consumi di energia elettrica), a favore del Consorzio di bonifica Terre d'Apulia (art. 36, l. reg. 14/04).

Mercato immobiliare, fatturato italiano

Settore	2003	2004 (*)	Var. % 04/03 (*)	2005 (**)	Var. % 05/04 (**)
Residenziale	84.800	89.500	5,5	92.800	3,7
Residenziale turistico	2.650	3.000	13,2	3.150	5,0
Terziario/uffici	5.950	6.200	4,2	6.500	4,8
Industriale	4.100	4.200	2,4	4.080	2,8
Commerciale	6.150	6.500	5,7	6.900	6,1
Totale	103.650	109.400	5,5	113.430	3,7

(*) Stima - (**) Previsione
 Dati in milioni di euro
 Fonte: Scenari Immobiliari

Lo Stato moderno mostra di saper trarre alimento anche dai propri insuccessi: incapace di tutelarci dai criminali e causa prima della nostra insicurezza, esso rivendica un sempre maggiore controllo sulle nostre vite e giustifica tutto ciò sostenendo che soltanto in questo modo la nostra esistenza potrà essere meno esposta a rischi e minacce.

Carlo Lottieri

Lo statalismo non può essere la soluzione ai nostri mali, dato che esso è la causa principale del dramma in cui ci troviamo. La nostra società ha raggiunto livelli di sviluppo straordinari, ma solo in quegli ambiti in cui lo Stato è del tutto assente o presente in modo marginale. Nei settori monopolizzati dagli apparati pubblici è facile incontrare abnormi forme di parassitismo e logiche burocratiche inefficienti, che testimoniano come nulla di quanto è gestito dai politici possa essere all'altezza dei tempi.

Carlo Lottieri

CASSAZIONE

Imposta registro compravendite, è sul prezzo effettivo

L'imposta di registro si applica sul prezzo effettivo dichiarato nell'atto di compravendita e non su quello risultante dall'applicazione dei criteri di valutazione catastale o automatica. La Corte di cassazione, con la sentenza 18150 del 9 settembre scorso, ha affermato che il valore di mercato di un bene non è altro che quanto può ricavarsi dalla sua vendita e dal quale non è possibile prescindere per definire la base imponibile, in quanto "non esiste nessuna norma del nostro ordinamento che consente ai contraenti di dichiarare un valore del bene oggetto del contratto, da valere ai soli fini fiscali". Secondo la Cassazione, che ha annullato la sentenza d'appello e deciso nel merito, la valutazione automatica non costituisce la base imponibile ma solo un limite al potere accertativo dell'ufficio.

Per i Romani l'idea che un uomo politico o un'assemblea potessero modificare le norme del diritto privato (in ambito pubblicistico, infatti, le cose erano un po' diverse) era tanto assurda come lo sarebbe per noi, oggi, l'ipotesi che una legge dello Stato pretendesse di modificare le leggi della fisica.

Carlo Lottieri

GESTICOND

Amministratori condominiali e immobiliari con via libera in tutta Europa

È stata presentata a Genova la prima associazione di amministratori condominiali in Italia ad aver informato il proprio Statuto ai principi della Direttiva Europea 92/51 e alle linee ispiratrici del progetto di riforma del condominio all'attenzione della Commissione Giustizia del Senato. "Questa associazione si differenzia dalle altre - ha detto alla presentazione il presidente Diego Russello - perché sposa in pieno i principi della Direttiva europea che dà la possibilità ad associazioni con determinati requisiti di formare amministratori in grado di lavorare in ogni Paese dell'Unione".

Gesticond (Libera Associazione di amministratori condominiali e immobiliari e Gestori di edifici) metterà a disposizione dei propri associati un Centro Studi e Formazione per curare la loro qualificazione professionale nonché corsi periodici di aggiornamento ed un attestato di formazione professionale valido in tutti i Paesi dell'Unione Europea.

La statuto di Gesticond impone ai propri iscritti il rispetto di un codice deontologico. Chi aderirà alla nuova associazione dovrà quindi rispettare precisi doveri. Nei confronti dell'associazione e dei colleghi, ma anche nei confronti dei propri mandanti, ovvero i condòmini.

L'associazione ha riscosso l'apprezzamento dell'Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Genova (Ape-Confedilizia), che ha giudicato i principi ispiratori della nuova associazione in linea con le esigenze dei proprietari di immobili.

Il vero conflitto del nostro tempo, per tanti aspetti, è quello che oppone i fattori della libertà e della globalizzazione, da un lato, e quanti invece intendono "amministrare" l'umanità e si sforzano di realizzare istituzioni politiche e giuridiche di livello globale. L'Onu, il Tribunale internazionale per i crimini di guerra, l'Fmi, la Banca mondiale, il Wto e tutti gli altri organismi politico-burocratici di creazione statale rappresentano la carta su cui gli uomini di Stato giocano oggi le loro chances di tenere in vita il vecchio potere ereditato dalla sovranità post-medievale.

Carlo Lottieri

BELL'ITALIA

Attacchi continui alla Confedilizia...

Attacchi continui alla Confedilizia, per i successi conseguiti a favore della proprietà edilizia. E che si tratti di successi conseguiti dalla Confedilizia e basta (nonostante qualche gigionesca - e patetica - vanteria di altri) lo dimostra proprio questo fatto: che gli attacchi vengono, dalle controparti, portati a noi, e solo a noi (solo a noi rigorosamente).

"Il decreto (che non proroga gli sfratti) è stato scritto completamente dalla Confedilizia", hanno tuonato CGIL-CISL-UIL il 28 settembre (lancio *Ansa* dello stesso giorno). "Segno che i decreti di proroga degli sfratti erano abituati a scriverli loro", gli ha subito replicato il Presidente confederale (lancio *Ansa* in pari data).

Pochi giorni dopo (14 ottobre, lancio *Ansa*) ad attaccare la Confedilizia sono stati - in occasione della conversione del decreto in questione da parte del Senato - i sindacati pensionati delle stesse organizzazioni.

Ma non basta, gli attacchi alla Confedilizia sono risuonati anche al Senato. Nella seduta del 12 ottobre, in sede di discussione generale sul decreto legge (che non proroga gli sfratti), il sen. Turrone (Verdi Ulivo) ha fra l'altro detto che "la Confedilizia ritiene che si sia in presenza di una svolta epocale, e dal suo punto di vista non ha torto", aggiungendo che la sentenza della Corte costituzionale che ha posto l'alt alle proroghe è stata provocata - e, su questo, il parlamentare non ha proprio torto - dalla Confedilizia.

Sono attacchi, tutti, che ci inorgoliscono. Dimostrano che facciamo il nostro dovere. Dimostrano, soprattutto, che meno male che c'è la Confedilizia, per i proprietari di casa...

Un uomo che opera all'interno di una società di mercato, dove ogni forma di aggressione e furto è bandita, e che riesce a costruire una fortuna, può farlo solo se riesce a mettersi totalmente al servizio delle attese e dei bisogni degli altri. Fare computer a basso costo ed alta qualità, costruire vestiti o generi alimentari, difendere i risparmi e anzi farli fruttare, offrire soluzioni abitative nuove e più soddisfacenti: sono queste alcune delle attività (manifatturiere, commerciali, finanziarie, e così via) che in genere sono all'origine della ricchezza su un mercato davvero libero.

Carlo Lottieri

LEGGI DI SETTORE

Diritto di proprietà I rischi che corrono ogni giorno i cittadini

Autore - Silvio Boccalatte, pref. di Corrado Sforza Fogliani
Titolo - *La proprietà e la legge*
Casa editrice - Rubbettino e Leonardo
Facco, pagg. 194
Prezzo - Euro 8,00

Argomento - Se si considera la funzione ridotta riconosciuta alla proprietà privata dall'articolo 42 della Costituzione, e i conseguenti limiti, impigri, ingabbiature, operati all'imprenditoria e alla proprietà privata dagli artt. 41, 43 e 44, ci si rende conto che non si tratta di disposizioni liberali. Basti dire che la proprietà è così elencata: essa «è pubblica o privata». I beni economici, poi, «appartengono allo stato, a enti o a privati». La (mancata) tutela della proprietà nella Carta fondamentale non è che una tappa nel lungo cammino dell'erosione che il principio della proprietà ha subito dopo l'unità d'Italia (ma in epoca liberale altri erano i principi fondanti). A comprenderlo aiuta questo agile e documentato studio, che esamina le vicende dell'esproprio nel nostro ordinamento giuridico. Dallo Statuto Albertino alle riforme degli anni 60 e 70 agli interventi della Corte costituzionale, si assiste a un continuo superamento delle norme che regolano uno stato di diritto. Come ricorda Corrado Sforza Fogliani nella prefazione, siamo addirittura arrivati all'esproprio non più disposto da leggi (nel rispetto, appunto, del pur pallido art. 42 Costituzione), ma perfino da regolamenti, come sancisce il nuovo Testo unico sull'espropriazione. Il cittadino, sempre più ridotto alle condizioni di suddito, può oggi, forse, sperare soltanto in qualche intervento della giustizia europea. Le pagine di Boccalatte sono esemplari, perché insegnano come diritti fondamentali, quale quello di proprietà, vengano avviliti, conculcati, azzerati, da politici e sindacalisti, certo, ma pure da giuristi e magistrati.

Marco Bertonecini

da *ItaliaOggi* 21.10.'04

Le civiltà vivono e si rafforzano non grazie alla costruzione d'imperi onnipotenti, che trasferiscono nelle mani delle burocrazie politiche e parassitarie il controllo della vita sociale. Al contrario, le civiltà hanno bisogno di libertà e tanto più ne ha bisogno una civiltà come quella *grand'europea* (sviluppatasi in quell'area che include l'Europa, le due Americhe e l'Australia), che ha tratto tutto il suo splendore dal rigetto di ogni potere egemonico, di ogni dispotismo "alla turca", di ogni centralismo "asiatico".

Carlo Lottieri



Importante pubblicazione della FIAIP di Bologna. Reca anche un articolo del Presidente confederale

Spot televisivo sui contratti agevolati

La Confedilizia ha realizzato uno spot televisivo - trasmesso quotidianamente da *Canale 5* - con il quale informa che proprietari ed inquilini hanno la possibilità di stipulare contratti di locazione con agevolazioni fiscali per entrambe le parti.

Lo spot rimanda i telespettatori interessati alle Associazioni territoriali della Confedilizia per avere informazioni aggiuntive e suggerimenti al riguardo.



Agenda 2005 della Confedilizia di Bari, con importanti notizie normative e - anche - sulle strutture nazionale e regionale della nostra organizzazione

In Gazzetta norme sulla qualità dei servizi sul gas

È stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* la Deliberazione n. 168/04 dell'Autorità per l'energia elettrica ed il gas, contenente il testo integrato delle disposizioni dell'Autorità in materia di qualità dei servizi di distribuzione, misura e vendita del gas.

Per informazioni, le Associazioni territoriali interessate possono rivolgersi alla Confedilizia centrale.

BELL'ITALIA

Attenti bene agli inquilini che si aumentano il canone...

Su *Cn* di settembre (rubrica "Rassegna stampa") abbiamo riportato la lettera di una locatrice torinese che si compiaceva che la propria inquilina si fosse spontaneamente aumentata il canone (prima, "esiguo").

"Attenzione - ci scrive ora un proprietario, sempre di Torino - perché a me è accaduta la stessa cosa alcuni anni fa e l'inquilino mi aveva messo addirittura per iscritto la sua intenzione di aumentare, anche se di poco, l'affitto, senza che io nulla gli chiedessi: "Penso di farle cosa gradita portando il canone di affitto dal prossimo mese a Lire...", mi scrisse. Quando è andato via per finita locazione, però, mi ha richiesto indietro tutto quello che mi aveva versato in più dell'equo canone. Una vera mazzata per me. Il Giudice a cui è ricorso, ha riconosciuto valida la sua richiesta di restituzione di quanto pagato in più, tanto è vero che ha disposto CTU per la verifica di quanto dovrei restituirgli. Vorrei perciò mettere in guardia tutti i proprietari da questo pericolo. Se può essere vero che in un dato momento l'inquilino in buona fede e comprendendo che il suo canone è molto al di sotto di quello di mercato, elargisca un qualcosa di più, quando rilascia l'immobile potrebbe trovare un buon avvocato (con tutto il rispetto per la categoria) che lo "consiglia" di fare una "giusta causa" ed il proprietario finisce a bagno senza scampo, come sta capitando a me".

In casi di questo tipo - e prima di lasciar perdere l'aumento spontaneamente offerto - è dunque bene farsi assistere dalle Confedilizie locali (dove pure esistono... "buoni avvocati"), che proporranno soluzioni tali da verificare, quantomeno, le - vere - intenzioni dell'inquilino.

Una delle principali opportunità di cui dispone un uomo libero è da rinvenire in quel diritto di associarsi che è alla base di istituzioni quali i monasteri, le famiglie, i *kibbutz*, le sette e le chiese, i condomini e via dicendo. Tutte realtà che nascono dalla scelta di soggetti liberi e di proprietari determinati a vivere in stretta relazione con altri.

Carlo Lottieri

Citazioni



Le frasi di Carlo Lottieri riportate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Dove va il Pensiero Libertario?*, Edizioni Settimo Sigillo.

L'opposizione fondamentale è tra libertà e coercizione. In questo senso, la globalizzazione non è altro che la riaffermazione della proprietà privata e della libertà individuale. Si entra in una fase di globalizzazione dei mercati nel momento in cui gli Stati nazionali iniziano a perdere il loro controllo sulla società: quando non sono più in condizione di impedire la mobilità dei capitali, delle imprese e delle informazioni.

Carlo Lottieri

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione aprile 2003 - aprile 2004	2,0 %	1,50 %
Variatione maggio 2003 - maggio 2004	2,1 %	1,57 %
Variatione giugno 2003 - giugno 2004	2,2 %	1,65 %
Variatione luglio 2003 - luglio 2004	2,1 %	1,57 %
Variatione agosto 2003 - agosto 2004	2,1 %	1,57 %
Variatione settembre 2003 - settembre 2004	1,8 %	1,35 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione aprile 2002 - aprile 2004	4,5 %	3,37 %
Variatione maggio 2002 - maggio 2004	4,5 %	3,37 %
Variatione giugno 2002 - giugno 2004	4,6 %	3,45 %
Variatione luglio 2002 - luglio 2004	4,6 %	3,45 %
Variatione agosto 2002 - agosto 2004	4,6 %	3,45 %
Variatione settembre 2002 - settembre 2004	4,4 %	3,30 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variatione aprile 2003 - aprile 2004	2,3 %
Variatione maggio 2003 - maggio 2004	2,3 %
Variatione giugno 2003 - giugno 2004	2,4 %
Variatione luglio 2003 - luglio 2004	2,2 %
Variatione agosto 2003 - agosto 2004	2,4 %
Variatione settembre 2003 - settembre 2004	2,2 %

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



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

Anno 14
Numero 10

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa il 3 novembre 2004