

## DIFENDIAMO ANCHE GLI UTENTI DELLA CASA. SIAMO GLI UNICI

La nostra organizzazione ha ottenuto dal Tar l'annullamento di una deliberazione dell'Autorità dell'energia elettrica e del gas che sanciva per ogni utente di gas domestico l'obbligo del pagamento di un costo per un'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni prima gravante sulla società distributrice.

I lettori trovano, all'interno, un articolo del Presidente confederale coi particolari della decisione. In questa sede, ci preme sottolineare una cosa sola: che la Confedilizia è stata l'unica organizzazione ad insorgere contro questo "balzello" (che, in pratica, trasferiva - come già accennato - ai soli utenti finali un onere che - perlomeno parzialmente, al minimo - non può non gravare sulla società erogatrice).

SIAMO STATI GLI UNICI A PROTESTARE E AD INSORGERE, NON ABBIAMO SUPINAMENTE ACCETTATO QUESTO TRASFERIMENTO DI COSTI, CHE A NOSTRA INSAPUTA SI PRETENDEVA DI FARE (non siamo stati consultati, infatti). PARADOSSALMENTE, SIAMO ADDIRITTURA STATI COSTRETTI A DIFENDERCI DALLE CRITICHE DI UN'ASSOCIAZIONE CONSUMATORI...!

La Confedilizia, ancora una volta, si è qualificata per quel che è: un'organizzazione che, con la forza che le deriva dalla sua rappresentatività e dal numero dei suoi iscritti, può permettersi il lusso di non guardare in faccia a nessuno, di non venire a patti con nessuno.

LA NOSTRA MORALITÀ È A PROVA DI BOMBA.

IL SISTEMA CONFEDILIZIA, oramai, NON RAPPRESENTA SOLO I PROPRIETARI. RAPPRESENTA - E DIFENDE - TUTTI COLORO CHE, IN UN MODO O NELL'ALTRO, HANNO A CHE FARE COLLA CASA.

Siamo, oggi, il punto di riferimento - preciso e certo - di tutti gli utenti del bene casa, in quanto tali.

CON L'AIUTO E IL SOSTEGNO DI TUTTI CONTINUEREMO INDOMITI LA NOSTRA (SACRO-SANTA) BATTAGLIA CONTRO COLORO CHE NON SERVONO LA CASA, MA DELLA CASA SI SERVONO (O VOGLIONO SERVIRSI).

### All'interno

#### ● FINANZIARIA 2005, LE PRINCIPALI NOVITÀ PER LA PROPRIETÀ EDILIZIA

- Annullata una delibera dell'Autorità per il gas
- Divieto di fumo e condominio
- Passaggio consegne tra amministratori di condominio, adempimenti da ricordare
- Riaperto il termine per la denuncia dei pozzi
- Sfratti, stop alle istanze a catena degli inquilini

- Ascensori pericolosi?  
Sì, per il portafoglio dei proprietari
- Perché ci opponiamo al libretto casa
- Vip nelle case popolari, intervenga il governo
- Otto mesi di fitto... in tasse
- Rapporti bancari, diritti degli eredi

## Il Presidente incontra Letta

Il Presidente confederale ha avuto colloqui con il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio, Gianni Letta. Ha anche incontrato il Questore della Camera dei deputati on. Eduardo Ballaman, che era accompagnato dal Direttore della Fondazione della Camera stessa, Massai. Sforza Fogliani ha poi aperto con una relazione i lavori della IV Conferenza organizzativa dei quadri dirigenti della Confedilizia svoltasi a Roma. A Milano, il Presidente



Il Presidente confederale all'Assemblea dell'Associazione territoriale di Trieste, presieduta dall'avv. Armando Fast (nella foto)

confederale – che era accompagnato dal Segretario generale Spaziani Testa – ha presieduto una riunione operativa sulla polizza fideiussoria per i contratti di locazione condotta dal Presidente del Fimpe avv. Bosso nonché una riunione su problemi fiscali nello studio del prof. Vittorio Angiolini. Ha anche incontrato il Presidente della Commissione Giustizia del Senato sen. Caruso e concesso un'intervista sui problemi locatizi del momento a Rete 4, che è stata trasmessa nell'ambito della rubrica "Soldi nostri".

Il Segretario generale, Spaziani Testa, ha tenuto un seminario su valori immobiliari e fiscalità alla Facoltà di architettura dell'Università "La Sapienza" di Roma, nell'ambito delle iniziative promosse dalla "Sezione di Valutazione Economica del Progetto e dei Beni Immobiliari" diretta dal prof. Saverio Miccoli. È stato pure intervistato da Ventiquattrore tv, sul tema del nuovo condono edilizio.

### Le 30 provincie più vicine alla Confedilizia

ordine decrescente – rapporto iscritti Confedilizia/popolazione

1 Piacenza	11 Asti	21 Arezzo
2 Parma	12 Trieste	22 Firenze
3 La Spezia	13 Udine	23 Modena
4 Genova	14 Milano	24 Rovigo
5 Bolzano	15 Lodi	25 Ravenna
6 Belluno	16 Rimini	26 Imperia
7 Savona	17 Pisa	27 Varese
8 Forlì-Cesena	18 Como	28 Sassari
9 Grosseto	19 Bergamo	29 Perugia
10 Bologna	20 Novara	30 Terni

### Associazioni territoriali Confedilizia che più hanno aumentato il numero dei soci (al 31.12.2003 rispetto al 31.12.2002)

In ordine alfabetico

Agrigento	Enna	Massa Carrara	Taranto
Ancona	Forlì	Padova	Trapani
Belluno	Genova	Perugia	Trento
Campobasso	Gorgonzola	Pesaro	Treviso
Caserta	Grosseto	Piacenza	Trieste
Catania	Imperia	Reggio Calabria	Udine
Coglianate	La Spezia	Roma	Varese
Como	Lecce	Rovereto	Venezia
Cortona	Livorno	Salerno	Vercelli
Cremona	Macerata	Siena	Novara

### La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 210 sedi territoriali

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

## Delibere Ici entro il 28 febbraio

Il decreto-legge 30.12.'04, n. 314, ha differito al 28.2.'05 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2005 da parte degli enti locali, di regola fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno.

Alla stessa data - per effetto dell'art. 53, c. 16, della l. n. 388/'00 - slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Ici e la tassa o tariffa sui rifiuti), compresa l'aliquota dell'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi - sempre per effetto della stessa norma - anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 28 febbraio, hanno effetto dall'1.1.'05.

## RUBRICHE CONFEDILIZIA

- "La lente sulla casa", quotidiano *il Giornale* di Milano, ogni sabato, a cura del Presidente confederale.
- "Obiettivo casa", settimanale *Economia* (supplemento a QN - Giorno, Carlino, Nazione), ogni sabato, a cura del Presidente confederale.
- "Casa-Proprietari", settimanale *Casa* (supplemento al *Messaggero* di Roma), ogni sabato, a cura del Vicepresidente confederale Scripelliti.
- "Il quesito", settimanale *Tuttosoldi* (supplemento a *La Stampa* di Torino), di norma il lunedì, a cura di Paolo Bosso-Presidente Fimpe.

## Anno 2005, ora legale

Nel 2005, l'ora legale (consistente nell'anticipo di 60 minuti primi sull'ora solare) andrà dalle ore 2 di domenica 27 marzo alle ore tre (legali) di domenica 30 ottobre.

Lo ha stabilito il D.P.C.M. 24.9.2004, ora pubblicato in *Gazzetta*.

## Il sen. Bettamio Sottosegretario agli Esteri

Il Consiglio dei Ministri ha nominato il sen. Giampaolo Bettamio (FI) Sottosegretario al Ministero degli Esteri.

La Confedilizia, nel ricordo dell'intervenuta fervida collaborazione, formula vivi rallegramenti.

## Picardi confermato Direttore del Territorio

Il Consiglio dei Ministri ha confermato per il 2005 il dott. Mario Picardi nella carica di Direttore dell'Agenzia del territorio.

Vivissime congratulazioni dalla nostra Organizzazione.

## Fascione Capo Gabinetto Ministero Salute

Emidio Fascione, Presidente di sezione del Consiglio di Stato, è il nuovo Capo di Gabinetto del Ministero della Salute. Rallegramenti dalla Confedilizia.

## De Bortoli direttore Sole-24 ore

Ferruccio De Bortoli è il nuovo direttore de "Il Sole-24 ore".

Il Presidente confederale gli ha espresso vivi sentimenti di congratulazione e di auguri.

## Confimmobiliare, Ricucci presidente

Francesco Gaetano Caltagirone è stato eletto presidente d'onore della Confimmobiliare, l'associazione dei servizi e della gestione dei patrimoni immobiliari presieduta da Stefano Ricucci. Vicepresidenti: Paolo Ligresti e Claudio Lotito.

Vivi rallegramenti dalla Confedilizia.

## Direttive sul servizio idrico integrato

Sono state pubblicate in *Gazzetta Ufficiale* due Circolari del 6.12.'04 del Ministero dell'ambiente, l'una concernente "affidamento del servizio idrico integrato a società a capitale misto pubblico-privato", l'altra "affidamento in house del servizio idrico integrato".

Le Associazioni interessate possono richiedere alla Sede centrale i relativi testi.

Nelle società che fanno scarsa attenzione al produrre, il tempo non è un valore.

Don Desiderio Pirovano

La tendenza antica sempre rinascente da noi è di ritenere che l'attività economica sia un male che dovrebbe essere controllato rigidamente dalle autorità.

Don Desiderio Pirovano

## CASSAZIONE

### TARSU, immobile ad uso stagionale

In tema di TARSU, il D.Lgs. n. 507/1993 contempla, all'art. 66, dei temperamenti dell'imposizione per le situazioni che obiettivamente possono comportare una minore utilizzazione del servizio, come nel caso dell'uso stagionale, previsto dalla lett. b) del comma 3, situazioni che danno luogo ad una riduzione percentuale, espressamente prevista, della tariffa, mai, però, ad un totale esonero del pagamento. L'ipotesi di inutilizzabilità per otto mesi all'anno, prospettata, nella specie, dal contribuente per ottenere una tariffa dimensionata solo sui tempi d'uso, non corrisponde alla previsione dell'art. 62 dello stesso decreto, la quale indica come causa d'esclusione dall'obbligo del tributo le condizioni di "obiettiva" inutilizzabilità, che non possono essere individuate nella mancata utilizzazione legata alla volontà o alle esigenze dell'utente.

Cassazione, sez. trib., 10.9.2004,  
n. 18316 - Pres. Saccucci -  
Rel. Marigliano

Nella società odierna, dove la ricchezza principale è data dal capitale il quale può essere prodotto all'infinito, l'esercizio della carità dovrebbe realizzarsi proprio in questa attività produttiva.

Don Desiderio Pirovano

## AFFARI DI STATO

### Ministero dell'interno D.M. 29.11.2004

"Integrazione del decreto 15 luglio 2004, istitutivo del distintivo di appartenenza al Corpo prefettizio".

#### Articolo unico

Le parole "due fronde, d'ulivo e d'alloro", nel primo capoverso dell'Allegato del decreto ministeriale del 15 luglio 2004, sono sostituite dalle seguenti: "due fronde, d'ulivo e di quercia".

Per il distintivo in questione,  
cfr. Cn n. 8/04.

## Confedilizia-Banca Esperia, Fondi Immobiliari riservati

Confedilizia ha recentemente avuto alcuni contatti con il Gruppo Banca Esperia, per avviare una fase di approfondimento su un tema di grande attualità e interesse in questo momento, ovvero i Fondi Immobiliari.

Banca Esperia è la private bank di Mediobanca, Mediolanum & Partners dedicata alla gestione di tematiche personali e patrimoniali complesse, integrando la gestione di grandi patrimoni, sia privati sia istituzionali, con attività di consulenza, di finanziamento e di servizio. Banca Esperia, controlla al 100% Duemme SGR, società specializzata in servizi di asset management per clientela privata e istituzionale, e Duemme Hedge SGR, società specializzata nell'istituzione e nella gestione di fondi di hedge fund.

Nel caso specifico Banca Esperia, si rivolge agli *high net worth individual*, privati o imprenditori che evidenziano importanti necessità di diversificazione degli investimenti, da affrontare investendo una parte significativa del proprio patrimonio anche nel settore immobiliare (un settore con una redditività che si mantiene su livelli competitivi rispetto a forme di investimento alternative a parità di rischio).

È proprio in questa direzione che Banca Esperia si sta muovendo, cogliendo le opportunità fornite a livello normativo per avviare una fase di rilancio del settore. Attraverso la controllata Duemme SGR, infatti, Banca Esperia può istituire e gestire fondi immobiliari, che grazie alla bassa correlazione con forme di investimento tradizionali, sono in grado di migliorare sensibilmente il profilo di efficienza delle gestioni patrimoniali.

Le recenti modifiche introdotte dalla normativa disciplinano in modo innovativo i fondi immobiliari, dando vita ad uno strumento finanziario flessibile e in grado di soddisfare più ampie e differenziate esigenze di investimento.

Coloro che sono interessati a sviluppare l'attività nel settore immobiliare trovano in questo nuovo strumento un veicolo efficiente per la riorganizzazione e la gestione di patrimoni immobiliari e per agevolarne il trasferimento generazionale, con la possibilità di apportare al fondo i propri immobili anziché cederli a terzi e con la possibilità di uscire dal fondo prima della scadenza, prevedendo rimborsi anticipati contestuali a sottoscrizioni successive alla prima, necessaria per costituire il fondo.

Banca Esperia, in piena coerenza con la propria filosofia, ha avviato tale attività concentrando la propria offerta sui fondi immobiliari riservati a particolari categorie di investitori.

I fondi immobiliari riservati, infatti, consentono di disegnare soluzioni su misura idonee a realizzare significativi vantaggi di natura fiscale, organizzativa, finanziaria e di aumentare la propria forza contrattuale facendo leva sulla reputazione del Gruppo Banca Esperia.

PER OGNI INFORMAZIONE, GLI INTERESSATI POSSONO RIVOLGERSI ALLA SEGRETERIA GENERALE DELLA CONFEDILIZIA.

## Sfratti non eseguiti, Italia ancora bacchettata dall'Europa

L'Italia deve far cessare rapidamente le violazioni nei riguardi dei proprietari che continuano a non vedere eseguite le sentenze di sfratto.

Il monito arriva dal Comitato dei Ministri del Consiglio d'Europa, che attraverso una Risoluzione interinale - in cui parla di un problema "grave e persistente" - ha sollecitato il Governo italiano ad adottare efficaci misure perché sia riconosciuto il diritto dei proprietari, addirittura invitandolo ad assicurare una larga diffusione della Risoluzione stessa - in lingua italiana - al Parlamento, ai Ministri competenti e ai Tribunali, al fine di attirare l'attenzione di tali istituzioni sugli obblighi derivanti dalla Convenzione europea dei diritti dell'uomo e dalle pronunce della Corte europea dei diritti dell'uomo.

Occorre evitare di parlare di sviluppo e continuare a pensare all'elemosina, cosa che mi sembra si faccia invece molto spesso.

Don Desiderio Pirovano

## Participation exemption, società immobiliari penalizzate

L'esenzione della plusvalenza realizzata a seguito della cessione della partecipazione detenuta in una società immobiliare è consentita solo qualora sia ceduta "un'effettiva attività d'impresa" che abbia per oggetto la costruzione o la vendita degli immobili e non già la "mera utilizzazione passiva degli stessi". Il legislatore - con il nuovo art. 87, c. 1, lett. d), del Tuir - ha quindi voluto escludere dal regime di *participation exemption* le partecipazioni in società la cui attività consiste nel "mero godimento" degli immobili, intendendo per tale anche la concessione in locazione degli stessi.

Il principio - che penalizza le società immobiliari - è stato affermato dall'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione 15.12.'04, n. 152/E, ad interpretazione della citata norma che consente il regime di esenzione in presenza dell'esercizio da parte della società partecipata di un'impresa commerciale secondo la definizione di cui all'art. 55 del Tuir, aggiungendo che, "senza possibilità di prova contraria, si presume che questo requisito non sussista relativamente alle partecipazioni in società il cui valore del patrimonio è prevalentemente costituito da beni immobili diversi dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività dell'impresa, dagli impianti e dai fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio d'impresa".

Oltre alla *ratio* della norma - aggiunge l'Agenzia - è la formulazione della stessa che, facendo riferimento agli immobili "alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività d'impresa", dà rilevanza all'attività effettivamente svolta e introduce un criterio sostanziale per la verifica del requisito di commercialità. L'uso dell'avverbio "effettivamente" - rileva la Risoluzione ulteriormente restringendo l'ambito di operatività dell'esenzione - sottintende la necessità di operare un esame dell'attività di fatto esercitata e dell'effettiva destinazione economica degli immobili ad un'attività di costruzione o scambio, anche prescindendo, eventualmente, dalle risultanze contabili e dalla configurazione dell'oggetto sociale.

# EBINPROF

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

## Nuovi bandi per gli anni scolastici-accademici 2003/2004 e 2004/2005

*Aumenta l'importo di ciascuna borsa di studio*

L'Ebinprof ha deliberato di conferire 610 borse di studio per l'anno scolastico-accademico 2003/2004 e 610 borse di studio per l'anno scolastico-accademico 2004/2005 ai figli di dipendenti da proprietari di fabbricati (vedasi tabella in calce). I dipendenti devono essere in regola con i versamenti contributivi di cui all'art. 6 del CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati.

Al fine di stimolare l'impegno degli studenti, il Comitato Esecutivo dell'Ebinprof ha deciso di indire insieme i bandi di concorso relativi al 2004 ed al 2005, cosicché fin dall'inizio dell'anno scolastico-accademico di riferimento i partecipanti potranno dedicarsi diligentemente a migliorare la propria media di voti. Inoltre, è stato aumentato l'importo di ciascuna borsa di studio in considerazione del crescente successo che l'iniziativa ha riscosso nel corso degli anni e per incentivare i giovani studenti ad un proficuo impegno nei loro studi anche attraverso un ancor più concreto sostegno economico.

Il regolamento dei bandi ed i moduli di partecipazione possono essere richiesti all'Ebinprof, Corso Trieste 10, 00198 Roma, e-mail: ebinprof@libero.it, tel. 06.44239166-06.44251393, fax 06.44252052.

### PRIME INFORMAZIONI SUI 2 BANDI

Primo bando, riferito all'anno scolastico/accademico 2003-2004				
Borse di studio	Aventi diritto	Anno di riferimento	Votazione	Scadenza
430 borse di studio da euro 400,00 lordi ciascuna	studenti di scuola media superiore	anno scolastico 2003/2004	esame di diploma/maturità: votazione non inferiore a 80/100	le domande vanno presentate all'Ebinprof entro il 31.3.'05
180 borse di studio da euro 1.100,00 lordi ciascuna	studenti iscritti a corsi universitari e in regola con il corso di studi	anno accademico 2003/2004	media degli esami sostenuti nel corso dell'anno di riferimento: non inferiore a 25/30	le domande vanno presentate all'Ebinprof entro il 31.5.'05.
Secondo bando, riferito all'anno scolastico/accademico 2004-2005				
430 borse di studio da euro 400,00 lordi ciascuna	studenti di scuola media superiore	anno scolastico 2004/2005	esame di diploma/maturità: una votazione non inferiore a 80/100	le domande vanno presentate all'Ebinprof entro il 30.9.'05
180 borse di studio da euro 1.500,00 lordi ciascuna	studenti iscritti a corsi universitari e in regola con il corso di studi	anno accademico 2004/2005	media degli esami sostenuti nel corso dell'anno di riferimento: non inferiore a 25/30	le domande vanno presentate all'Ebinprof entro il 31.5.'06.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Conferenza del 14 dicembre a Milano sull'Archivio privato di casa Landi

Si è svolta a Milano, sotto l'egida dell'Archeion, la conferenza riservata all'Asages ed agli archivi gentilizi e storici, conservati dai privati (cfr. Cn apr. '04).

Vi ha partecipato il Presidente dell'Associazione, Manfredi Landi di Chiavenna, che ha portato al folto pubblico in sala i saluti del Vicepresidente, Carlo Emanuele Manfredi, e quelli del Presidente confederale.

La conferenza ha avuto come oggetto l'archivio della Famiglia Landi: archivio importante, ben ordinato e contenente più di 8000 documenti, che risalgono al periodo che va dal XII al XIX secolo. È conservato nello studio di famiglia proprio perché la formazione e la tenuta dei documenti è da sempre inscindibilmente legata all'amministrazione del patrimonio familiare. L'intero archivio è stato ordinato ed inventariato da Giovanni Crescio, noto archivistica piacentino, che nel 1881-1882 compilò i sei volumi che contengono i registri - ordinati per fitti, censì, investiture, decime, patronati ecc. - ed un ulteriore volume, di indici generali.

La conferenza - dopo un'ampia illustrazione della storia della Famiglia Landi, le sue parentele, gli intrecci politici, i libri ed i documenti tratti dal suo archivio - è terminata con l'illustrazione dell'attività dell'Asages (nascita dell'Associazione, finalità, scopi, incontri ecc.).

### Agenda Archivi 2005

La Direzione generale per gli Archivi del Dipartimento per i Beni archivistici e librari del Ministero per i Beni e le Attività culturali ha puntualmente pubblicato l'Agenda 2005. Argomento dell'anno, al quale l'Agenda è dedicata: l'uso civile dell'acqua in Italia, secondo importanti (e sempre interessanti) documenti d'archivio.



## Pillole sull'assicurazione obbligatoria: entro il 31 gennaio il pagamento del premio annuo

Come noto (cfr. Cn dic. '04), entro il 31.1.'05 deve essere pagato il premio annuale di 12,91 euro per l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici.

Sono soggetti all'obbligo di iscrizione tutti coloro che: abbiano età compresa fra i 18 e i 65 anni; svolgano, in via non occasionale (abituale e sistematicamente, anche se non continuativamente), senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare e dell'ambiente domestico ove dimora lo stesso nucleo familiare; non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

Per iscriversi all'assicurazione è sufficiente pagare il premio annuo di 12,91 euro inviando uno specifico bollettino di pagamento intestato all'INAIL-Assicurazione Infortuni Domestici, P.le Pastore, 6 - 00144 Roma. Nell'anzidetto bollettino devono essere inseriti i dati del soggetto ed il suo codice fiscale. Per gli anni successivi l'Inail invierà, entro la fine di ogni anno, un bollettino precompilato contenente i dati dell'assicurato e l'importo da versare.

Sono esonerati dal pagamento del premio - ma non dall'iscrizione, da farsi previo invio all'Inail di apposita dichiarazione in merito - i soggetti titolari di un reddito lordo fino a 4.648,11 euro l'anno e appartenenti ad un nucleo familiare con reddito complessivo lordo fino a 9.296,22 euro. I beneficiari dell'esenzione dal premio - nel caso in cui vengano meno i requisiti di reddito anzidetti o quelli soggettivi - devono farne apposita denuncia all'Inail entro i successivi trenta giorni, utilizzando lo schema di dichiarazione predisposto sempre dall'Istituto.

Il premio annuo va pagato con le modalità di cui alla tabella qui pubblicata e salvi i casi in cui si abbia diritto all'esonero.

Tutte le informazioni del caso, i bollettini di pagamento, i moduli per l'esonero ecc. sono reperibili presso le locali Assocasalinghe, i cui numeri si possono avere telefonando alla Sede centrale al numero 06.679.34.89.

ASSICURAZIONE OBBLIGATORIA PER LE CASALINGHE	
Anno 2005	
Iscritti 2004	Il 31 gennaio 2005 scade il termine entro il quale si deve effettuare il versamento annuale di 12,91 euro.
Iscritti 2004 esonerati dal pagamento	Non sono soggetti ad alcun adempimento, essendo il rinnovo per il 2005 automatico*.
Assicurabili 2005	Coloro che nel corso del 2005 matureranno i requisiti previsti dalla legge per l'iscrizione obbligatoria, dovranno, all'atto della maturazione dei requisiti medesimi, provvedere all'iscrizione tramite il pagamento del premio (sempre di 12,91 euro) ovvero, se hanno diritto all'esenzione, tramite presentazione all'Inail della richiesta di iscrizione.
Sanzione	Chi non si iscrive all'assicurazione obbligatoria non è coperto dalla stessa in caso di eventuali infortuni ed è soggetto alle sanzioni pecuniarie pari ad un importo non superiore all'entità del premio.
*Gli iscritti all'assicurazione - esonerati dal pagamento del premio in quanto titolari di un reddito lordo fino a euro 4.648,11 euro l'anno e appartenenti ad un nucleo familiare con reddito complessivo lordo fino a 9.296,22 euro) - nel caso in cui vengano meno i requisiti di reddito anzidetti o quelli soggettivi devono farne apposita denuncia all'Inail entro i successivi trenta giorni.	

## Finanziaria 2005 e casalinghe

La legge finanziaria 2005 ha previsto talune misure di interesse per le casalinghe, illustrate in dettaglio nell'articolo - pubblicato su questo stesso numero di Cn - esclusivamente dedicato alla Finanziaria.



(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## La manutenzione, questione di organizzazione

L'ultimo numero di "Sviluppo Impresa" (n. 3/'04) pubblica un completo studio di Michele De Martia e Paolo Tattoli, dell'ISPEL, dal titolo "La manutenzione, questione di organizzazione".



## Prestazioni integrative: contributo di invalidità per l'anno 2005

Nel corso del 2005 saranno anticipate le procedure amministrative interne per il consueto rinnovo annuale del contributo di invalidità. Già con il mese di febbraio, infatti, coloro che hanno beneficiato di detto contributo nell'anno 2004 riceveranno dalla Cassa portieri una apposita comunicazione contenente specifiche istruzioni riguardo alla documentazione da trasmettere alla stessa ai fini del rinnovo 2005. Per effetto delle modifiche recentemente introdotte al regolamento dell'assistenza integrativa, con il 2005, infatti, vi saranno casi per i quali si renderà necessario il rinnovo della certificazione medica ASL attestante il requisito di invalidità richiesto.

Ecco le tre fattispecie tipiche e, per ciascuna di esse, la documentazione da trasmettere alla Cassa ai fini del rinnovo 2005 (per un riepilogo, si legga la relativa tabella).

- A) Fatti salvi i due casi particolari di seguito esaminati, la documentazione che i beneficiari del contributo devono trasmettere ai fini del rinnovo 2005 è costituita da: dichiarazione di responsabilità (utilizzando l'apposito prestampato che sarà inviato dalla Cassa entro febbraio); fotocopia del modello CUD 2005 (redditi 2004) rilasciato dal datore di lavoro.
- B) La prima situazione particolare riguarda tutti coloro che beneficiano del contributo dall'anno 2000 e non hanno mai provveduto ad aggiornare la documentazione medica trasmessa. Come già anticipato, il nuovo regolamento stabilisce che la documentazione rilasciata dalla ASL ed attestante i requisiti minimi di invalidità necessari per avere il contributo deve essere rinnovata "dopo un periodo di 5 anni dalla data di rilascio del documento stesso e comunque dopo 5 anni dal riconoscimento del 1° contributo". Pertanto chi beneficia del contributo dal 2000, per avere diritto al rinnovo 2005, oltre a trasmettere la documentazione di cui al caso A) (dichiarazione di responsabilità e fotocopia Cud), deve verificare la data di rilascio della certificazione ASL. Se tale data è antecedente al 1°/1/2000, l'interessato deve procedere all'aggiornamento della documentazione medica ed all'invio della stessa alla Cassa.
- C) L'altra ipotesi particolare a cui fare attenzione è quella nella quale il soggetto invalido compie la maggiore età. Occorre infatti tenere presente che quando la documentazione medica si riferisce a soggetti minorenni la stessa generalmente non riporta alcuna valutazione percentuale del grado di invalidità. La percentuale di invalidità deve, però, essere documentata non appena la stessa può essere attribuita (e cioè con il compimento da parte del soggetto invalido della maggiore età) per consentire alla Cassa di verificare il rispetto del requisito minimo del 60% richiesto dal Regolamento. Quindi l'interessato deve inviare alla Cassa, sempre oltre i documenti di cui al caso A), anche la certificazione medica anzidetta.

Per ogni necessità, informazione o chiarimento, è possibile rivolgersi alla Cassa Portieri telefonando ai numeri 06.44251191 - 44254791.

CONTRIBUTO DI INVALIDITÀ '2005 RIEPILOGO DOCUMENTI			
Casistica	CUD 2005 (redditi 2004)	Dichiarazione di responsabilità	Rinnovo Certificazione medica
Contributo usufruito dal 2000 con documento attestante il requisito d'invalidità rilasciato dalla ASL in data anteriore al 1°/1/2000	SI	SI	SI
Compimento della maggiore età da parte del soggetto invalido	SI	SI	SI
Tutti gli altri casi	SI	SI	NO



## Finanziaria 2005 e colf

La legge finanziaria 2005 ha previsto talune misure di interesse per il settore colf, illustrate in dettaglio nell'articolo - pubblicato su questo stesso numero di *Cn* - esclusivamente dedicato alla Finanziaria.



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

## Sodalizio Anbba-Confedilizia: convegni in tutta Italia sul Bed and Breakfast nei centri storici

Il Presidente dell'Anbba, Stefano Calandra, è intervenuto alla quarta Conferenza organizzativa della Confedilizia per illustrare un progetto di sodalizio tra le due Organizzazioni volto ad utilizzare "il B&B come fattore di riqualificazione dei piccoli borghi e dei centri storici italiani".

Durante l'intervento, il Presidente Calandra ha affermato che si è registrata negli ultimi anni, nei piccoli borghi e nei centri storici anche di importanti città italiane, una diminuzione dell'incidenza alberghiera a favore di un più diffuso e parcellizzato proliferare di piccole strutture extralberghiere. Gli amministratori pubblici - ha aggiunto - vedono sempre più nell'ospitalità cosiddetta "minore", ed in particolare nei B&B, un volano di riqualificazione dei centri storici, di carattere socio-economico oltre che immobiliare ed urbano.

I centri storici - ha detto ancora Calandra - ricevono, dall'aumentare del numero dei B&B, il beneficio di una maggiore interrelazione tra il turista e le piccole imprese artigianali, il piccolo commercio e gli enti culturali. Infatti, i cultori della formula B&B sono persone culturalmente di medio-alto livello ed interessate alle tipicità: il proprietario-residente indirizzerà quindi l'ospite verso le realtà economiche, culturali ed artistiche più tipiche e più valorizzanti l'identità culturale del residente medesimo e della sua città, contribuendo al loro mantenimento in vita.

È anche in quest'ottica che si svilupperà - ha concluso Calandra - il sodalizio Anbba-Confedilizia che vedrà - con l'adesione delle Associazioni territoriali della Confedilizia interessate all'iniziativa - l'organizzazione in varie città d'Italia di un ciclo di 10 convegni nel corso dei quali saranno illustrate le possibilità di sviluppo del territorio offerte dal B&B e saranno spiegate le modalità di attivazione di corsi di formazione per i gestori e quelle - laddove previsto - per richiedere aiuti ed incentivi.



## Associazione Dimore Storiche Italiane (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### La moderna tutela in un editto del 1820

Il 7 aprile 1820 venne emanato nello Stato pontificio, dal Cardinale Camerlengo Bartolomeo Pacca, "un testo normativo che è addirittura stupefacente per la sua modernità e completezza". Così ha scritto Fabrizio Lemme (Il Giornale dell'arte, n. 235/04) recensendo un volume (W. Curzi, *Beni culturali e pubblica utilità*, ed. Minerva) che è quantomai, in argomento, prezioso. "In pratica - scrive il prof. Lemme - l'editto Pacca contiene in nuce tutti i principi fondamentali della legislazione di tutela: l'appartenenza allo Stato del sottosuolo archeologico, la necessità di radicare al territorio (con il divieto di esportazione) le testimonianze più significative della cultura figurativa, il principio della catalogazione dell'intero patrimonio culturale".



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### La casa, per Vittorio Feltri

L'ultimo numero de "l'agente immobiliare" pubblica un'interessante intervista di Goffredo Arsuffi con Vittorio Feltri, direttore di *Libero*. "Nella mia vita - ha dichiarato, tra l'altro, il noto giornalista - ho investito in modo soddisfacente solo nelle case. Ne ho comprate e rivendute parecchie. Ciò mi diverte e mi fa guadagnare in misura adeguata". "Gli operatori immobiliari - ha detto ancora il Direttore - non devono pensare al guadagno a tutti i costi nell'immediato, ma puntare sulla serietà: servire il cliente in modo adeguato".

## Convegno su *trust* e gestione di patrimoni immobiliari

Ha avuto luogo a Firenze il preannunciato Convegno, organizzato da Confedilizia in collaborazione con Assotrusters, attinente ai rapporti tra il *trust* e le gestioni di patrimoni aziendali ed immobiliari.

I lavori del Convegno, realizzato anche con la collaborazione della Fondazione Cesifin Alberto Predieri, sono stati aperti dall'avv. Nino Scripelliti (Vice-presidente nazionale di Confedilizia) che, nell'introdurre gli interventi dei relatori, ha evidenziato le sempre più crescenti opportunità di applicazione del *trust* nel settore della pianificazione delle gestioni patrimoniali, con particolare riferimento al settore immobiliare.

A seguire, il professor Alberto Malatesta (ordinario di diritto internazionale nell'Università di Castellanza-LIUC) e la professoressa Alessandra Daccò (associata di diritto commerciale nell'Università degli Studi di Milano) hanno rispettivamente illustrato l'ormai consolidato, positivo responso della giurisprudenza italiana in tema di *trusts* interni, e l'operatività degli stessi nel settore del diritto commerciale. L'avv. Andrea Moja, Presidente di Assotrusters, ha poi esposto una nuova ed interessante tecnica di gestione dei patrimoni immobiliari storici parallela a quella della multiproprietà di diritto interno e facente per l'appunto riferimento all'istituto del *trust*. I vantaggi tributari dell'istituto sono stati successivamente presentati dal professor Dario Stevanato (ordinario di diritto tributario nell'Università degli Studi di Trieste), che ha trattato la tassazione dei trasferimenti di beni immobili dal *settlor* al *trustee*, oltre al regime di imposizione fiscale dei redditi del *trust*. L'avv. Saverio Bartoli ha infine analizzato l'aspetto amministrativo del *trust*, con un richiamo all'eventuale ruolo delle banche in materia.

In sintesi, il Convegno ha messo in luce attraenti ed inedite possibilità di utilizzo del *trust* nel settore immobiliare, con correlati, indubbi vantaggi gestionali e fiscali. Il tutto a conferma delle potenzialità dell'istituto, ed a sostegno della validità delle ragioni per le quali Confedilizia supporta da tempo, con costanza, la divulgazione di questo strumento giuridico, sempre maggiormente diffuso, ma purtroppo ancora ignoto alla più gran parte dei cittadini italiani.

## ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Iniziativa sugli interessi anatocistici

Il sito dell'Assoutenti ([www.assoutenti.it](http://www.assoutenti.it)) si occupa della sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione 4.11.'04, n. 21095, in materia di anatocismo (e cioè di produzione di interessi anche sulla parte di debito costituita da interessi), fornendo indicazioni pratiche per eventuali richieste di rimborso.

La pronuncia in questione è quella con la quale la Suprema Corte ha stabilito che le clausole di capitalizzazione trimestrale degli interessi dovuti dal cliente di una banca devono considerarsi nulle anche se contratte prima del nuovo orientamento giurisprudenziale che, nel 1999, ha negato la sussistenza di un uso normativo al riguardo.

### Assoutenti nell'elenco delle associazioni rappresentative a livello nazionale

Il decreto del Ministero delle attività produttive 3.12.'04, pubblicato in *Gazzetta Ufficiale*, ha disposto l'iscrizione dell'Assoutenti nell'elenco delle associazioni dei consumatori e degli utenti rappresentative a livello nazionale di cui all'art. 5 della legge 30.7.'98, n. 281. L'organizzazione farà quindi parte del Consiglio nazionale dei consumatori e degli utenti (Cncu), istituito presso il citato Ministero.

Le associazioni dei consumatori e degli utenti inserite nell'elenco in questione sono legittimate ad agire a tutela degli interessi collettivi, richiedendo al giudice competente: a) di inibire gli atti e i comportamenti lesivi degli interessi dei consumatori e degli utenti; b) di adottare le misure idonee a correggere o eliminare gli effetti dannosi delle violazioni accertate; c) di ordinare la pubblicazione del provvedimento su uno o più quotidiani a diffusione nazionale oppure locale nei casi in cui la pubblicità del provvedimento può contribuire a correggere o eliminare gli effetti delle violazioni accertate.

L'importante riconoscimento ottenuto consentirà fra l'altro ad Assoutenti di accedere a contributi sia del Ministero delle attività produttive sia delle Regioni.

## Tutela botteghe storiche: ma chi paga?

«Ci riferiamo all'articolo "Stracci al posto di libri" dell'Avvocato dell'Arte, Fabrizio Lemme, apparso sul numero di ottobre 2004 del *Giornale dell'Arte* (cfr. p. 45). È motivato, anche per salvare i nostri centri storici (già a sufficienza penalizzati da isole pedonali, targhe alterne e così via) avviare proposte di tutela delle cosiddette botteghe storiche. Qualsiasi proposta, tuttavia, deve partire (perché non si risolve in un'illusione e basta) dal rispetto dell'economia libera e del diritto di proprietà. Laddove un ente pubblico, lo Stato, la Regione, il Comune, ritenga che vi sia un interesse generale al mantenimento di particolari negozi, ha di fronte a sé una sola strada: individuare realisticamente, da un lato, le caratteristiche che intende salvaguardare e, dall'altro, procedere a un sostegno diretto. Occorre evitare di confondere il mantenimento di un'attività con il valore storico-artistico dell'immobile in cui tale attività viene esercitata (o di eventuali arredi ivi contenuti) e occorre del pari tenere sempre conto degli assetti proprietari. Sovente, invece, si pasticcia. Si creano così situazioni assurde, come avvenuto a Bologna: un vincolo frapposto ad arredi di una libreria ritenuta storica non ha certo impedito il procedimento di sfratto del conduttore che esercitava l'attività, con l'assurdo di uno stato di fatto che vede i locali chiusi e improduttivi. Il danno è avvenuto sia al proprietario sia all'inquilino sia alla collettività. Una via è stata indicata sia dalla Regione Lazio, sia, con recente legge regionale, dalla Regione Friuli-Venezia-Giulia, che hanno previsto incentivi (nel pagamento del canone di locazione, ad esempio) per locali storici, il cui riconoscimento non è d'obbligo, in quanto lasciato alla libera decisione degli interessati (proprietà compresa) ed è, ancora, a tempo determinato. Si tratta di una scelta rispettosa del mercato e foriera di conseguenze positive così per gli operatori commerciali come per i proprietari come per l'assetto urbanistico, fuori di qualsivoglia facile demagogia ed entusiasmo mal indirizzato. L'apposizione di vincoli fini a se stessi non serve, in quanto danneggia i proprietari e danneggia il patrimonio».

□ Ufficio stampa Confedilizia, Roma

### Risponde Fabrizio Lemme:

È certamente auspicabile che il vincolo delle botteghe storiche si accompagni a un'azione di sostegno da parte dei pubblici poteri. Ma ove questo non fosse concretamente possibile, la limitazione degli assetti proprietari può trovare una giustificazione in quei limiti alla proprietà giustificati dallo scopo di assicurarne la funzione sociale, di cui parla l'articolo 42/2 della Costituzione.

da *Il Giornale dell'Arte*, dicembre 2004

EVIDENTEMENTE, NON CI SIAMO SPIEGATI  
CONFEDILIZIA

### Non vale per i tributi locali la proroga degli accertamenti della Finanziaria '99

La disposizione della Finanziaria '99 (art. 9, l. 448/'98, cfr. *Cn* genn. '99) secondo cui "i termini per il controllo delle dichiarazioni, per la liquidazione e per l'accertamento dei tributi, per l'irrogazione delle sanzioni amministrative, nonché quelli per le relative iscrizioni nei ruoli, che scadono il 31 dicembre 1998, sono prorogati al 30 giugno 1999", è applicabile solo alle imposte erariali e non anche alle imposte locali. Devono quindi rinunciare alla propria pretesa quei Comuni che avevano fondato su questa norma l'esercizio di attività di accertamento per tributi di loro competenza (nel caso di specie, in materia di Tarsu), sulla base della norma in questione e nei tempi - più ampi - dalla stessa fissati.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 17.11.'04, n. 21732.

## Variazioni di classamento, validità dall'anno dopo

La variazione del classamento catastale che non sia stata impugnata ha efficacia dall'anno di imposta successivo a quello in cui è stata disposta. È questo l'importante principio stabilito dalla sezione tributaria della Corte di cassazione con la sentenza 27 ottobre 2004 n. 20854. La sentenza conferma la pronuncia resa dalla commissione tributaria della Basilicata in un contenzioso aperto da una società privata contro il comune di Matera.

Per la Corte di cassazione gli atti di classamento dei fabbricati con cui si dispone la attribuzione della rendita catastale devono essere considerati come impugnabili direttamente ed autonomamente; anzi, "la loro mancata impugnazione rende definitivi la categoria, la classe e la rendita attribuiti agli immobili".

Dal classamento di un immobile deriva, com'è noto, la determinazione del reddito imponibile per: l'imposta di registro, l'imposta sui redditi, l'Invim e l'imposta comunale sugli immobili.

## Dalla Lega, no in Veneto alla tassa Bonifica

Il Gruppo consiliare della Lega Nord alla Regione Veneto ha formalmente presentato una proposta di legge che prevede l'abolizione dei contributi di Bonifica imposti ai privati ed il loro trasferimento in carico alla Regione. La proposta è motivata anche col fatto che i contributi in questione gravano oggi sui soli proprietari di beni immobili mentre, dove operano effettivamente, i Consorzi svolgono compiti di difesa del territorio a favore di tutti gli abitanti in genere.

Alla proposta della Lega si è dichiarato favorevole il Presidente uscente della Regione Veneto, Giancarlo Galan.

## A Caldaro, niente Ici prima casa

Da quest'anno, i proprietari di prima casa di Caldaro al Lago (Bolzano) non pagano alcunché a titolo di Ici.

La delibera è stata assunta all'unanimità dal Consiglio comunale e dimostra che - quando si vuole - si può. Basta amministrare bene, e non sperperare. Caldaro è un Comune totalmente informatizzato, con servizi online a disposizione dei suoi 7100 abitanti.

In proposito, il sindaco, Wilfrid Battisti Matscher, non la fa neanche lunga, e taglia corto: "Non abbiamo avuto un'idea in esclusiva. Soltanto in Alto Adige, mi risulta che almeno altri sette Comuni abbiano preso la nostra stessa decisione".

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# ANNULLATA UNA DELIBERA PER I CONSUMATORI DI GAS

**I**l Tar Lombardia (con una decisione, gravata di appello, assunta su ricorso della Confedilizia, assistita dal prof. Vittorio Angiolini) ha annullato una deliberazione dell'Autorità per l'energia elettrica ed il gas che comportava per l'insieme degli utenti finali dei gasdotti locali (i consumatori spiccioli, in parole povere) un esborso triennale di 7 milioni di euro circa.

La deliberazione in parola prevedeva, dunque, una garanzia assicurativa per gli infortuni derivanti dall'uso del gas fornito dagli impianti di distribuzione a tutti gli utenti finali civili, affidandone la stipula e la gestione al Comitato Italiano Gas e stabilendo che i costi relativi avrebbero dovuto essere coperti da una componente addizionale della tariffa distributrice. Contro questa previsione è peraltro insorta l'organizzazione della proprietà edilizia (sostenendo che veniva trasfuso nella tariffa un onere che prima gravava sulla società distributrice) e il Tar, come detto, ha accolto il ricorso.

I giudici lombardi (Pres. Nicolosi; giudici, Cerioni rel. e Cacciari) hanno anzitutto spiegato - disattendendo le ragioni dell'Avvocatura distrettuale dello Stato e delle parti private - che la Confedilizia era legittimata a ricorrere come "ente esponenziale dei proprietari immobiliari, seppure ovviamente non siano ad essa iscritti tutti i proprietari" ed ha poi dichiarato non coperto da alcuna previsione legislativa il costo posto a carico degli utenti del gas (che sanciva un conseguente sgravio totale della società distributrice).

La sentenza del Tar (importante, per la ragione or ora detta, indipendentemente dall'entità stessa del previsto costo) è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

\*presidente Confedilizia

## Vivo successo per la 4ª Conferenza organizzativa nazionale

Si è svolta a Roma la 4ª Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia, con la partecipazione dei rappresentanti delle Associazioni territoriali della Confedilizia ed un numero di presenti superiore a quello registratosi nel 2003.

La Conferenza ha visto la relazione introduttiva del Presidente federale, che ha fatto il punto sull'attività dell'Organizzazione, sia a livello nazionale sia a livello territoriale. È poi proseguita con un intervento del Segretario generale, incentrato soprattutto sulle iniziative legate allo sviluppo del Coordinamento dei Registri amministratori (Coram). A questo proposito, a tutte le Associazioni presenti è stato distribuito un programma informatico per la gestione del condominio studiato proprio per il Coram ed è stato illustrato un progetto di corsi di formazione per amministratori di condominio.

Momenti di rilievo della Conferenza sono stati poi l'illustrazione - da parte dell'avv. Pierpaolo Bosso, Presidente del Fimpe - dell'iniziativa predisposta dal Fimpe stesso concernente una nuova polizza a garanzia dei canoni di locazione e la presentazione - da parte del Segretario dell'Associazione territoriale di Forlì, Christian Battani - di un programma informatico per la gestione dei contratti di locazione.

Altri interventi hanno poi riguardato la certificazione di qualità degli edifici e l'attività dell'Assindatcolf (dott. Renzo Gardella) nonché una serie di iniziative territoriali per lo sviluppo del *Bed and Breakfast* (dott. Stefano Calandra).

Sui temi sopra richiamati e su altri proposti dai rappresentanti delle Associazioni si è sviluppato, in vari momenti della giornata, il dibattito fra i partecipanti.

## CONFEDILIZIA SERVIZI



Il nuovo Codice delle locazioni curato dal Presidente confederale unitamente a Stefano Maglia. È stato inviato a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia



Il Codice del condominio negli edifici (nuova edizione) curato dal Presidente confederale unitamente a Stefano Maglia. È stato inviato a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia

## NOVITÀ IN LIBRERIA



L'elemosina, comunque la si voglia chiamare, è altra cosa dallo sviluppo, e non può, né deve, mai assumere proporzioni tali da frenare lo sviluppo. Una elemosina generalizzata che sottraesse ingenti capitali agli investimenti, non potrebbe, a lungo andare, che creare povertà per tutti, a cominciare naturalmente dai più poveri.

*Don Desiderio Pirovano*

## BELL'ITALIA

### Voglia di patrimoniale

C'è una voglia matta, a Sinistra, di patrimoniale. Nonostante gli anatemi di D'Alema (*Cn* dicembre '04).

È una voglia silente, quasi inconfessata (forse, perché inconfessabile). Ma Scalfari – il fondatore di *Repubblica* – non ha peli sulla lingua, si sa (e non lo fa tacere nessuno, neanche prima delle elezioni). Così, su quel quotidiano (27.12.'04) ha scritto – fra l'altro – questo: “Quanto alla fuga all'estero per il solo fatto che sia pronunciata la parola “patrimonio”, faccio osservare che dagli immobili non si può fuggire”.

Bene a sapersi, diciamo noi. Sapevamo già, a nostre spese, che tassare gli immobili è la cosa più facile di questo mondo (tant'è che i Comuni ci sguazzano). Sapevamo che col federalismo (che presuppone che si voti colle gambe, spostandosi dove si amministra meglio) gli immobili (proprio perché non si possono spostare) non dovrebbero avere niente a che fare (e invece, in Italia, si è cominciato addirittura da quelli, tanto per non smentirsi). Ma in una forma così chiara (per non dire “spudorata”), non l'aveva ancora detto nessuno. Ci voleva l'Eugenio della *Repubblica*.

Lo sviluppo si fonda sull'agricoltura, l'industria e il commercio, e sui movimenti di denaro necessari a loro fiorire. Tutto ciò ha bisogno di un clima di legalità che offra sicurezza agli operatori economici.

*Don Desiderio Pirovano*

## GIURISPRUDENZA CASA

### Vizi delega condominiale, chi può farli valere

La Cassazione è intervenuta su un importante tema, spesse volte oggetto di discussioni. “In tema di condominio – ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 12466/04, inedita – e nell'ipotesi di assemblea, i rapporti fra il rappresentante intervenuto ed il condòmino rappresentato debbono ritenersi disciplinati dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condòmino delegante deve ritenersi legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega scritta, e non anche gli altri condòmini estranei a tale rapporto”.

### Decadenza del conduttore dalla ripetizione e prescrizione

Interessante (ma discutibile) sentenza della Cassazione a proposito dell'art. 79 della legge dell'equo canone, peraltro oggi abrogato per l'uso abitativo. “Il termine semestrale di decadenza – ha detto la Suprema Corte nella sua decisione n. 10128/04, inedita – per l'esercizio dell'azione di ripetizione delle somme sotto qualsiasi forma corrisposte dal conduttore in violazione dei limiti e dei divieti previsti dalla stessa legge, previsto dall'art. 79, secondo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, fa sì che, se l'azione viene esperita oltre il detto termine, il conduttore è esposto al rischio dell'eccezione di prescrizione dei crediti per i quali essa è già maturata, mentre il rispetto del termine di sei mesi gli consente il recupero di tutto quanto indebitamente è stato corrisposto fino al momento del rilascio dell'immobile locato, il che si traduce nella inopponibilità di qualsivoglia eccezione di prescrizione”.

### Muro comune e canna fumaria

Importante sentenza della Cassazione (n. 8852/04, inedita) in materia di canne fumarie. Ecco, di seguito, la relativa massima.

“L'uso particolare o più intenso del bene comune ai sensi dell'art. 1102 cod. civ. – dal quale esula ogni utilizzazione che si risolve in un'imposizione di limitazioni o pesi sul bene comune – presuppone, perché non si configuri come illegittimo, che non ne risulti impedito l'altrui paritario uso né modificata la destinazione né arrecato pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. Ne consegue che l'inserimento di una canna fumaria all'interno del muro comune – costituente anche muro di delimitazione della proprietà individuale – ad esclusivo servizio del proprio immobile non può considerarsi utilizzazione in termini di mero “appoggio” della stessa al muro comune, secondo quello che, a determinate condizioni, può costituire uso consentito del bene comune ai sensi della norma in questione, stante il suo peculiare carattere di invasività della proprietà altrui (qual è anche quella non esclusiva bensì comune), anche sotto i meri profili delle immissioni di calore e della limitazione rispetto ad altre possibili e diverse utilizzazioni della cosa che ne derivano”.

### Da transito pedonale a transito veicolare, si può

“In tema di condominio negli edifici, l'uso anche a transito veicolare della cosa comune, già adibita a solo transito pedonale, non concreta una innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, cod. civ.. Esso, infatti, non costituisce mutamento di destinazione, non comportando alcuna immutazione, trasformazione, modificazione della consistenza o sfruttamento per fini diversi da quelli precedenti, ma soltanto una più ampia utilizzazione della cosa comune, che l'assemblea dei condòmini può deliberare con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ.”. Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 11943/03, inedita.

### Niente prelazione a contratto scaduto

Se il contratto di locazione è scaduto, l'inquilino non ha alcun diritto di prelazione nella vendita dell'immobile già da lui occupato. L'ha stabilito la Cassazione con una sentenza (n. 12291/04, inedita) di cui diamo la massima. Che è la seguente: “Il diritto di prelazione o di riscatto previsto dagli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392, a favore del conduttore di immobile non abitativo, presuppone che la locazione sia in corso de iure al momento in cui il locatore aliena l'immobile locato, atteso che la sussistenza del rapporto costituisce l'elemento essenziale per la destinazione dell'immobile all'attività imprenditoriale alla cui conservazione è finalizzata la prelazione stessa, restando pertanto esclusa la permanenza di detto diritto nei periodi di dilazione dell'esecuzione del provvedimento di rilascio o di ritardo nella restituzione dell'immobile”.

*a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia*

### Ancora rinviata l'entrata in vigore delle norme sugli impianti

Il primo gennaio 2005 non sono entrate in vigore le nuove norme sugli impianti. È stata infatti rinviata di sei mesi, all'1.7.'05, l'estensione a qualsiasi tipo di edificio degli obblighi in materia di impianti previsti dalla legge n. 46/90 per i soli edifici civili: cioè – secondo la definizione legale – abitazioni, studi professionali, sedi di persone giuridiche private e di associazioni.

La proroga – inserita in sede di conversione del decreto-legge cosiddetto “Milleproroghe” (d.l. 9.11.'04, n. 266, convertito dalla l. 27.12.'04, n. 306) – fa seguito ad istanze in tal senso rivolte, in particolare, sia dalla Confedilizia sia dalla Confcommercio e si aggiunge a quella, di un anno, disposta nel dicembre del 2003 (cfr. *Cn* genn. '04), che aveva differito l'entrata in vigore delle disposizioni in questione dall'1.1.'04 all'1.1.'05.

Nel manifestare la propria soddisfazione per il (sia pur limitato) rinvio disposto dal Parlamento, la Confedilizia è tornata ad auspicare che il problema sia ora rivisto nel merito, posto che l'estensione dell'applicazione delle norme sugli impianti non è indicata dalla legge delega per il Testo unico sull'edilizia (provvedimento quest'ultimo che, invece, la stabilisce) e che la relazione allo stesso prevedeva, anzi, il contrario.

L'estensione agli immobili ad uso industriale, commerciale, terziario ecc. delle norme in materia di sicurezza sugli impianti previste finora per i soli edifici civili comporterebbe ingenti spese per la proprietà edilizia e per gli stessi artigiani ed imprenditori interessati.

## IMPORTANTE

### Passaggio delle consegne tra amministratori di condominio Opportuna anche la verifica della posizione contributiva contrattuale COASCO

*Confermate per il 2005 le modalità di versamento  
tramite DM10 e la misura del contributo*

Il passaggio delle consegne tra amministratori di condominio rappresenta un momento delicato da un punto di vista contabile.

Una delle verifiche che in questi casi è importante effettuare è proprio quella della regolarità della posizione del condominio (o della proprietà) in relazione all'obbligo di versamento del contributo di assistenza contrattuale previsto dall'art. 6 del CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati.

Tutte le prestazioni della CASSA (Fondo Malattia ed Assistenza Integrativa) come anche quelle del collegato Ente EBINPROF sono, infatti, condizionate al positivo riscontro, in capo al richiedente, del "regolare e continuativo versamento" del contributo sin dalla data di prima iscrizione. Riscontro questo ultimo che, nella pratica quotidiana, sta rivelando non poche posizioni caratterizzate dalla presenza di periodi (mensilità) per i quali non risulta contabilizzata alcuna contribuzione contrattuale.

**Opportunità dei controlli.** Occorre dire che le anzidette irregolarità non necessariamente dipendono da omissioni dell'amministrazione, poiché sono spesso causate da problemi di comunicazione con l'INPS (Ente che cura la riscossione). Al fine di ricostruire la continuità dei versamenti di coloro che versano il contributo contrattuale si è resa, pertanto, opportuna una imponente opera di controllo da parte del Fondo COASCO (Ente deputato alla gestione del contributo in oggetto) che recentemente ha provveduto ad inviare le necessarie comunicazioni a tutti coloro che si trovano nella condizione sopra descritta.

Per lo stesso ordine di considerazioni è consigliabile quindi che il neo-amministratore, quando acquisisce la responsabilità di un nuovo soggetto (condominio o proprietà) che abbia dei dipendenti, per evitare sorprese in occasione di eventuali richieste di prestazioni si informi (presso il Fondo COASCO) sullo stato dei versamenti.

**Modalità di versamento del contributo contrattuale (art. 6 del CCNL).** Per quanto riguarda le modalità di versamento del contributo COASCO, nulla cambia rispetto al 2004.

Il contributo in oggetto va, infatti, sempre versato dal datore di lavoro tramite il DM10 INPS, con le seguenti modalità: con riferimento ai profili A) e C) (portieri ed amministrativi) nella misura dell'1,90% (di cui 0,30% a carico del dipendente) della retribuzione mensile lorda utilizzando il codice DM10 W350;

con riferimento, invece, al profilo professionale B) (operai, manutentori) nella misura dello 0,60% (di cui 0,30% a carico del dipendente) della retribuzione mensile lorda utilizzando il codice DM10 W300.

Per qualsiasi chiarimento od informazione è comunque possibile contattare il Fondo COASCO al numero di telefono 06.4425.0534 oppure al numero di fax 06.4424.9451.

### Rifissazione data esecuzione, sistema transitorio

Il sistema di rifissazione della data di esecuzione dello sfratto, delineato dall'art. 6, l. 431/1978, deve ritenersi "transitorio", vuoi che si voglia sostenere il suo ambito di applicazione limitato ai soli provvedimenti giudiziari di rilascio emessi prima o durante i 180 giorni indicati dal 1° co. (e cioè fino al 29-6-1999, che segna il termine finale del periodo di sospensione *ope legis* dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione), vuoi che si voglia intendere, *come a me sembra preferibile*, tale ambito circoscritto ai rapporti locativi cessati o che cesseranno alla stregua delle leggi anteriori, senza venire rinnovati secondo la nuova disciplina introdotta dalla l. 431/1998. *Tale transitorietà è conaturata al sistema*, trovando questo la sua *ratio* nella situazione ancora emergenziale data dall'accumulo di un gran numero di sfratti da anni in attesa di esecuzione (situazione emergenziale che appunto il funzionamento delle nuove regole introdotte dalla l. 431/1998 avrebbe dovuto contribuire a risolvere); e, come può osservarsi, trova una indiretta conferma nel fatto che l'art. 6, l. 431/1998 non rientra tra le disposizioni menzionate dal 2° co. dell'art. 1 stessa legge, per escluderne l'applicazione con riferimento ai contratti "di nuova stipulazione" da quest'ultima norma specificamente considerate.

Domenico Piombo

*L'esecuzione per consegna o rilascio e le opposizioni, con particolare riferimento alla disciplina speciale in tema di rilascio di immobili locati ad uso abitativo, in: rivista dell'esecuzione forzata n. 2/04*

### Confedilizia, sul divieto di fumo in condominio

"Utente", chi era costui? Amministratori condominiali e proprietari di casa in genere sono stati, nelle ore di vigilia dell'entrata in vigore della legge sul fumo, alle prese con questo termine. Hanno sfogliato dizionari dei termini giuridici, enciclopedie giuridiche e vocabolari della lingua italiana, ma una risposta di tutta sicurezza non c'è.

La Confedilizia aveva chiesto un motivato chiarimento in merito mesi fa al Ministero della Salute, ma non è venuto. Solo affermazioni apodittiche (sul sito).

Il problema nasce dal fatto che il divieto di fumare è previsto nei locali privati che siano "aperti ad utenti o al pubblico". Ma chi sono, appunto, gli utenti? Inutile sfogliare libri e pandette. I dizionari dei termini giuridici (Favata, Palmieri, Menghi, per dirne alcuni) non registrano neppure il termine. L'enciclopedia giuridica della Treccani, altrettanto. Il più autorevole vocabolario della lingua italiana, il Battaglia, indica dal canto suo nell'utente "chi usufruisce di un bene o di un servizio erogato da un ente pubblico o privato". Gli utenti sarebbero, insomma, coloro che usufruiscono di un contratto di somministrazione: gli utenti del gas, dell'acqua, dell'energia elettrica e così via. Nello stesso senso depongono i dizionari dei sinonimi e dei contrari: che come termine contrario a quello di "utente" indicano (il Giocondi-Marovelli, per tutti) quello di "fornitore, gestore".

Il condominio non eroga nessun servizio e la Confedilizia ritiene per questo che il divieto di fumo non si applichi nei condomini neppure negli spazi comuni. Ma il problema, resta. E torna a chiedere un'interpretazione autentica del discusso termine della legge e - prima ancora - un'interpretazione del Ministero della Salute. Con la speranza, questa volta, di non bussare invano. Infatti, adottare una delibera condominiale in proposito, non è possibile. Servirebbe a niente (se non a far gettare via soldi), e non sarebbe comunque obbligatorio osservarla: fumare nelle parti comuni non configura infatti un "uso" delle stesse in senso giuridico. Che possa quindi - a termini di legge - essere disciplinato in sede assembleare.

### Condono edilizio, confermato slittamento seconda e terza rata

È stato convertito nella legge 27.12.'04, n. 307, il decreto-legge 29.11.'04, n. 282, recante disposizioni urgenti in materia fiscale e di finanza pubblica, così rendendo definitivo lo slittamento al 31.5.'05 e al 30.9.'05 dei termini per il pagamento della seconda e terza rata dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri di concessione relative al condono edilizio (cfr. *Cn dic.* '04).

### Imposta fissa di registro per la redistribuzione di aree tra co-lottizzanti

Agli atti di redistribuzione immobiliare tra i proprietari di aree che si siano costituiti in consorzio (con una costituzione che configura una lottizzazione obbligatoria) per evitare l'espropriazione per pubblica utilità, si applica l'imposta di registro in misura fissa mentre tali atti sono esenti dalle imposte ipotecarie e catastali.

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 17.12.'04, n. 156/E.

### Solo dal 2000 l'obbligo di notifica della rendita

Solo a decorrere dall'1.1.'00 gli atti di attribuzione o di modifica della rendita catastale sono efficaci dal giorno della loro notificazione, a cura dell'ufficio del territorio competente, ai soggetti intestatari della partita. Prima di tale data, il Comune poteva quindi richiedere l'Ici dovuta in base a classamento catastale non ancora comunicato alla parte; fermo restando che l'interessato poteva procedere all'impugnazione nel momento in cui ne avesse avuto conoscenza.

In tal senso ha statuito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 1.12.'04, n. 22575.

**LALENTE SULLA CASA**  
CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**SFRATTI, STOP ALLE ISTANZE**

**F**inora avveniva che gli inquilini potevano presentare istanze strumentali continue, per farsi spostare la data di esecuzione del rilascio fissata dal giudice. Il provvedimento relativo (alla data) era considerato dalla giurisprudenza meramente anticipatorio del processo esecutivo e il giudice dell'esecuzione poteva dunque intervenire in qualsiasi momento e (praticamente) per qualsiasi motivo. Ora, invece, non più: per interessamento della Confedilizia è infatti stato introdotto nel nostro ordinamento giuridico un istituto (gravame al Tribunale collegiale) che consente, anzitutto, il controllo della data fissata dal giudice del rilascio e, poi, mette uno stop proprio a quelle istanze strumentali degli inquilini.

Nella nuova ottica (per chi sa e vuole vederla, naturalmente, al di là, quindi, di comprensibili neghittosità ad apprezzare il nuovo, senza condizionamenti dovuti al permanere - anche inconsapevole - di letture ancorate alla precedente normativa) il provvedimento relativo alla data di esecuzione - allo sfratto, in gergo - è dunque soggetto a gravame. E basta considerare questo per concludere che, all'evidenza, si forma sulla data di esecuzione fissata - proprio a differenza di quanto avveniva prima della modifica normativa - un giudizio sostanziale e formale, per effetto - non considerando eventuali casi di notifica - o della scadenza del termine per la proposizione del gravame (sopraggiungere, senza alcuna attività della parte interessata, della data di rilascio fissata) o della decisione del Tribunale collegiale (ricorribile solo in Cassazione). E se c'è il giudizio, è chiaro che le istanze strumentali sono non solo inammissibili, ma addirittura inconcepibili.

Tutto questo, naturalmente, sempre e solo per quanto attiene alla data di esecuzione. Perché del provvedimento di rilascio in sé, poi, neppure si parla: lo speciale procedimento ora previsto per il controllo meramente della data di esecuzione, non interferisce per nulla con il provvedimento di rilascio in quanto tale, che il Tribunale collegiale non può all'evidenza sospendere, neppure interinalmente.

presidente Confedilizia\*

da il *Giornale* 4.12.'04  
(rubrica del Presidente confederale)

**LALENTE SULLA CASA**  
CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**I CONTRIBUTI AGLI INQUILINI**

**L**a legge di conversione del decreto legge che ha posto il fine alla ritualità della proroga delle esecuzioni di rilascio (in gergo, degli sfratti) ha introdotto nel nostro ordinamento giuridico una novità della quale ben pochi si sono accorti (e meno ancora hanno parlato e scritto). Ha, cioè, stabilito che i Comuni possono, con delibere delle proprie giunte, prevedere che i contributi a integrazione dei canoni destinati ai conduttori vengano, in caso di morosità, erogati ai locatori a sanatoria della morosità medesima anche tramite le Confedilizie locali, che attesterebbero - sempre secondo legge - l'avvenuta sanatoria con dichiarazione sottoscritta unitamente ai locatori interessati.

La riforma, nasce dall'esperienza. In passato si è infatti verificato che i Comuni si sono trovati ad aver sperperato i mezzi che avevano a disposizione - peraltro, ricevuti dallo Stato - senza aver risolto alcun problema ed, anzi, trovandosi nuovamente nella stessa situazione di prima (cioè, con ogni problema ancora da risolvere).

Ora, vedremo come si comporteranno i Comuni e, in particolare, se avranno l'accortezza (ed il buonsenso, soprattutto) di non cedere a pressioni demagogiche e di avvalersi dello strumento che la legge oggi offre loro. Fra qualche tempo, faremo i conti, e vedremo. Anche se l'esperienza dei contratti che i Comuni possono stipulare per dare alloggio a chi ne ha la necessità, non dà tantissime speranze. I Comuni, nella gran parte e fatte le debite eccezioni, preferiscono lamentarsi di continuo, di continuo gridare all'«emergenza casa» e finire il salmo con il solito gloria: la richiesta allo Stato di sempre più soldi.

Spesse volte, da sperperare (financo nel finanziamento di discoteche: luogo di perdizione e di spaccio di droga se gestiti da privati, e luogo di aggregazione sociale se gestiti da altri privati, ma scelti dai Comuni e dagli stessi finanziati).

\* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 11.12.'04  
(rubrica del Presidente confederale)

**10 Dicembre, Giornata internazionale della proprietà**

*In Italia, proprietà rispettata formalmente ma violata nei fatti*

“Ogni individuo ha il diritto ad avere una proprietà sua personale o in comune con altri. Nessun individuo potrà essere arbitrariamente privato della sua proprietà”.

È richiamandosi a questo principio - sancito dall'articolo 17 della Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo - che l'Uipi (l'Unione internazionale della proprietà immobiliare alla quale aderisce, per l'Italia, la Confedilizia) ha indetto per il 10 dicembre (nello stesso giorno della firma della Dichiarazione dei diritti dell'uomo), la Giornata internazionale della proprietà.

In coincidenza con le manifestazioni organizzate in sede locale dalle Associazioni territoriali, il Presidente confederale ha dichiarato: “Nel momento in cui il diritto alla proprietà privata viene sancito anche in Cina, la cronaca più recente dimostra che in Italia questo diritto, specie con riferimento agli immobili, è più che mai a rischio. Oggi, infatti, la proprietà è rispettata formalmente ma minacciata nei fatti: basti citare un caso denunciato dalla cronaca di questi giorni, che ha riferito di uno sfratto non eseguito per 13 anni e ancora adesso rinviato per la 73ª volta. Ma la proprietà - è sempre la cronaca di questi giorni a testimoniarcelo - va anche difesa dagli abusi. Una meritoria campagna di informazione di alcuni quotidiani ha fatto venire alla luce una gestione delle case popolari a dir poco scandalosa, che ha dimostrato come, con il pretesto di calmierare i canoni di locazione, appartamenti destinati a cittadini con reali situazioni di disagio economico siano stati per anni concessi a canoni irrisori per scopi clientelari. Nel giorno in cui a livello internazionale si celebra il diritto alla proprietà privata, è necessario quindi richiamare lo Stato a realizzare nei fatti quello che sulla carta è già sancito: la difesa di un diritto inviolabile e sacro da abusi e soprusi”.

Oggi lavorano e producono anche i ricchi, spesso un professionista o un imprenditore lavora più dei suoi operai. Oggi i ricchi pagano più tasse dei poveri, mentre un tempo le tasse le pagavano solo i poveri; e nobiltà e clero ne erano largamente dispensati.

Don Desiderio Pirovano

**Lo scadenziario 2005 del datore di lavoro domestico**

**10 Gennaio 2005 - Lunedì**

**Versamento dei contributi Inps**

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2004.

**Denuncia di assunzione\***

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

**Marzo 2005**

**Certificazione della retribuzione**

Entro questo mese è utile rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2004 ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

**11 Aprile 2005 - Lunedì**

**Versamento dei contributi Inps**

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2005.

**Denuncia di assunzione\***

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre gennaio-marzo 2005.

**Giugno-Settembre 2005**

**Ferie**

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi. Si ricorda che sulla base del vigente CCNL il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati fra le parti.

**11 Luglio 2005 - Lunedì**

**Versamento dei contributi Inps**

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2005.

**Denuncia di assunzione\***

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre aprile-giugno 2005.

**10 Ottobre 2005 - Lunedì**

**Versamento dei contributi Inps**

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2005.

**Denuncia di assunzione\***

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre luglio-settembre 2005.

**Dicembre 2005**

**Tredicesima**

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

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

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

## Riaperto, e fissato al 30 settembre, il termine per la denuncia pozzi Confermata la proroga degli adempimenti privacy

La legge di conversione del decreto-legge cosiddetto "Milleproroghe" (d.l. 9.11.'04, n. 266, convertito dalla l. 27.12.'04, n. 306) ha riaperto, e fissato al 30.9.'05, il termine per effettuare - secondo le modalità stabilite dalle singole Regioni - la denuncia dei pozzi. L'ultima proroga del termine era stata disposta con la Finanziaria '03 (cfr. Cn genn. '03), che aveva stabilito come ultima data il 30.6.'03.

Si ricorda che per i pozzi ad uso domestico o agricolo è sufficiente l'autocertificazione e che è soggetta a sanzione soltanto l'omessa denuncia dei pozzi diversi da quelli adibiti ad usi domestici (per tali intendendosi anche quelli utilizzati per annaffiare giardini o orti e abbeverare il bestiame). La presentazione della denuncia estingue ogni eventuale precedente illecito amministrativo per omessa denuncia.

La legge di conversione del decreto "Milleproroghe" ha poi mantenuto il differimento al 30.6.'05 del termine per le nuove misure di sicurezza a tutela della privacy (cfr. Cn dic. '04).

Spesso molti italiani quando "parlano" di capitalismo, "pensano" all'economia antica, feudale, o al massimo, a quella mercantile. A questo fraintendimento sono soggetti in particolare modo i cristiani, che si nutrono della lettura dei libri della loro tradizione religiosa, tutti scritti nel contesto di quell'antica economia improduttiva e rapinatrice.

Don Desiderio Pirovano

## È legge il condono sulle aree protette

È stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* la legge 15.12.'04, n. 308, contenente la "Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione", la quale prevede - fra l'altro - la sanatoria "per i lavori compiuti su beni paesaggistici entro e non oltre il 30.9.'04 senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa".

In particolare, l'art. 1, c. 37, della legge prevede l'estinzione del reato di abuso edilizio, e di ogni altro reato in materia paesaggistica, alle seguenti condizioni: che le tipologie edilizie realizzate e i materiali utilizzati, anche se diversi da quelli indicati nell'eventuale autorizzazione, rientrino fra quelli previsti e assentiti dagli strumenti di pianificazione paesaggistica eventualmente esistenti o siano giudicati compatibili con il contesto paesaggistico; che i trasgressori abbiano previamente pagato la sanzione pecuniaria prevista dal d.lgs. n. 42/'04, maggiorata da un terzo alla metà, e una sanzione pecuniaria aggiuntiva, determinata dall'autorità amministrativa, da un minimo di 3.000 euro ad un massimo di 50.000 euro. Il termine per la presentazione della domanda di sanatoria all'autorità preposta alla gestione del vincolo, è fissato al 31.1.'05.

## Per i Borbone, l'immobiliare non tradisce mai

È una delle coppie del jet-set internazionale più in vista del momento: stiamo parlando del principe Carlo di Borbone delle Due Sicilie, duca di Calabria e gran prefetto del Sacro militare ordine costantiniano di San Giorgio, e di sua moglie Camilla Crociani, figlia dell'ex presidente di Finmeccanica Camillo Crociani, noto tycoon degli anni 50 nel settore della tecnologia dei trasporti aerei.

Giovani, belli e di sangue blu, gli sposi (che stanno per avere la loro seconda figlia, la principessa darà alla luce un'altra bimba a giorni), si dividono fra Roma, Montecarlo e Parigi. E proprio nella capitale Camilla di Borbone è stata intervistata da *24 ore* (11.12.'04). "I prezzi dell'immobiliare - ha dichiarato tra l'altro a Maria Serena Patriarca - sono veramente alle stelle, ma investire nel mattone rimane sempre un'ottima scelta, anche perché non possiamo prevedere come si evolverà la situazione nei prossimi anni".

## Il Comune deve ben motivare il rigetto della domanda di condono edilizio

Nell'ambito del complesso procedimento di sanatoria e soprattutto nel contesto del condono edilizio (le cui peculiari ed eccezionali finalità tendono a recuperare il dilagante fenomeno dell'abusivismo), l'Amministrazione deve compiere una specifica ed articolata istruttoria che consenta di ricostruire le ragioni poste a fondamento del relativo provvedimento conclusivo. Ed in particolare quando l'Amministrazione svolge una valutazione negativa, proprio in relazione a quelle finalità di recupero a cui l'eccezionale procedura è improntata, l'Amministrazione deve motivare sulla base della specifica istruttoria espletata, con puntualità di riferimenti, le ragioni tecnico-valutative che impediscono il rilascio della concessione in sanatoria.

Sono i principi espressi dal Consiglio di Stato nella sentenza 29.11.'04, n. 7785, con la quale il massimo organo di giustizia amministrativa ha confermato l'annullamento di un provvedimento comunale di rigetto di una domanda di condono edilizio, che si risolveva in "formalistiche ed apodittiche affermazioni sulla ritenuta generica incompatibilità dell'opera".

## Terzo Forum europeo sull'economia immobiliare, organizzato da Tecnoborsa e dall'Onu

Si è svolto a Roma - nell'ambito del Programma "Terra per lo sviluppo" - il terzo Forum europeo sull'economia immobiliare, promosso e organizzato da Tecnoborsa in cooperazione con l'Unece (la Commissione economica per l'Europa delle Nazioni Unite).

Il tema di questa edizione del Forum è stato "Diritti di proprietà per i poveri: una prospettiva globale".

Nel corso della due giorni di lavori, ha svolto una relazione il Segretario generale della Confedilizia, che - ricordando l'appuntamento del 10 dicembre con la Giornata internazionale della proprietà, promossa dall'Uipi (l'Unione internazionale della proprietà immobiliare nella quale l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia) - ha rilevato come anche in Paesi, come l'Italia, che dovrebbero rappresentare un esempio per quelli in fase di transizione (come quelli dell'Est europeo), il diritto di proprietà è rispettato formalmente ma minacciato nei fatti, come dimostrano - fra l'altro - le difficoltà che i proprietari incontrano per ottenere il rilascio degli immobili e la fiscalità espropriativa che caratterizza il settore immobiliare.

## Contatori separati per l'Iva ridotta

L'Agenzia delle entrate torna a trattare l'annoso problema dell'applicazione dell'Iva sulle forniture di energia ad uso promiscuo, vale a dire sia per uso domestico (per il quale è prevista l'aliquota, ridotta, pari al 10%) sia per altri usi (che scontano l'Iva nella misura ordinaria del 20%).

Rispondendo - con la Risoluzione 15.12.'04, n. 150/E - ad una specifica istanza di interpello, le Entrate rilevano che il requisito necessario all'applicazione dell'aliquota agevolata è soddisfatto con la contabilizzazione mediante contatori distinti per gli usi domestici e per quelli diversi, anche prevedendo l'installazione di distinti contatori solo per la parte di energia-calore destinata ad usi diversi, computando poi per sottrazione, rispetto a quanto contabilizzato dal contatore centrale, la restante parte dei consumi soggetti ad aliquota agevolata.

Ciò che viene tolto ai cittadini viene sottratto alla possibilità di investimenti produttivi. Infatti il denaro pubblico viene solitamente destinato a investimenti improduttivi, a mantenere cioè i "servitori dello Stato", il cui servizio, come quello di tutti i servitori, non produce niente con cui si possa poi procurare una uguale quantità di servizio. Se poi questi servitori sono in numero eccessivo e di mediocre qualità, allora lo Stato davvero non è un soggetto di produzione, bensì un consumatore, un distruttore di ricchezza.

Don Desiderio Pirovano

**Sfratto: nessun rischio di istanze «a catena»**

**M**i riferisco all'articolo «Rischio di istanze a "catena"» pubblicato sul Sole-24 Ore dello scorso 27 novembre, in cui si paventa il rischio che la riforma dell'articolo 56 della legge sull'equo canone, recentemente introdotta dal Parlamento, provochi, appunto, "istanze a catena". Lo ho letto con sorpresa proprio perché questa riforma è stata effettuata per ottenere il contrario e una lettura attenta della norma così come risultante dalla modifica sembra proprio confermarlo, contrariamente a quanto si dice nell'articolo.

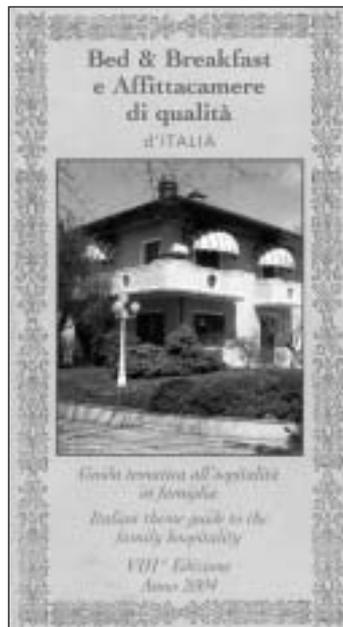
Le istanze a catena del conduttore finalizzate a spostare la data di esecuzione del rilascio avvenivano (e sono avvenute) finora, proprio perché il provvedimento di fissazione della data dell'esecuzione era considerato anticipatorio del procedimento esecutivo, e quindi sempre mutabile dal giudice dell'esecuzione anche sulla base di motivi sopraggiunti. Costante dottrina e giurisprudenza, infatti, consideravano la data di fissazione del rilascio come un provvedimento emesso dal giudice del merito, ma finalizzato a regolamentare il procedimento esecutivo.

Questo, secondo me, non potrà più avvenire, nonostante ogni possibile tentativo di strumentalizzazione. Ritengo che a chi ha scritto l'articolo pubblicato dal Sole sia sfuggita la considerazione che il Parlamento ha voluto introdurre un mezzo di gravame a cognizione limitata alla data del rilascio e ciò al fine di controllare l'operato dei giudici sulla data e solo sulla data, senza alcuna interferenza — neppure interinale — sul rilascio. In altre parole, il Tribunale collegiale potrà solo decidere, sulla base degli stessi elementi probatori forniti al giudice di prime cure, se il termine concesso risulta congruo o meno e pur sempre entro i limiti di sei e dodici mesi. Quindi, sul provvedimento relativo alla data del rilascio si forma un giudizio sostanziale e formale: o per il trascorrere del termine dell'impugnativa (data fissata per l'esecuzione), o per la decisione del Tribunale collegiale.

CARLO DEL TORRE Gorizia

da 24 ore 2.1.'05

**Bed & Breakfast Guida**



**BELL'ITALIA**

**Condono edilizio, irrisolta la questione del versamento dell'Ici**

Fra gli ostacoli all'utilizzo del condono edilizio, va registrato anche quello relativo all'incertezza riguardante il pagamento dell'Ici.

A segnalarglielo è stata la Confedilizia, precisando che è tuttora vigente la norma che impone il pagamento dell'Ici (dovuta con decorrenza 1 gennaio 2003), per i fabbricati oggetto di condono edilizio, "entro i termini ordinari di pagamento dell'imposta per l'anno 2004", vale a dire entro il 30 giugno 2004 ed entro il 20 dicembre 2004.

Il ripetuto rinvio del termine per la presentazione delle domande di condono e, prima, l'attesa delle leggi regionali — ha rilevato la Confedilizia — hanno indotto gli interessati a rinviare nel tempo ogni decisione circa la scelta di avvalersi o meno della sanatoria edilizia, conseguentemente superando il termine del 30 giugno per il pagamento della prima rata dell'Ici.

Alla luce di quanto sopra — ha continuato l'Organizzazione della proprietà immobiliare — si rendeva indispensabile la fissazione di nuovi termini per il pagamento dell'Ici per gli immobili oggetto di condono (anzitutto modificando quello - trascorso da tempo - del 30 giugno), per consentire ai contribuenti interessati di procedere al pagamento dell'imposta senza subire le sanzioni che sarebbero, in caso contrario, automaticamente applicabili.

La questione — più volte segnalata dalla Confedilizia al Ministero — non è stata risolta. Con la conseguenza che molti cittadini interessati — in assenza di un provvedimento che li rimettesse in termini — hanno scelto, anche per questa ragione, di non procedere al condono edilizio.

**PUNTURA**

**POSTE ITALIANE - Non è il primo nè unico caso di questi mesi, ma ha una sua singolarità.**

*A Biella i carabinieri hanno scoperto che più di quattro tonnellate di corrispondenza sono state mandate al macero. Un impiegato delle Poste ha segnalato per cinquantatré volte il mancato recapito della corrispondenza. Ma, a sentire il diretto interessato, non ha mai ottenuto risposta. Evidentemente le cinquantatré segnalazioni le inviava per posta.*

Marco Bertoncini

da Il Tempo 18.9.'04

**Accertamenti fiscali in casa solo con rispetto rigoroso della procedura**

L'accesso - da parte degli uffici finanziari o della Guardia di Finanza, a fini accertamento tributario - in locali adibiti anche o esclusivamente (in questo caso, solo in presenza di "gravi indizi") ad abitazione (regolato dalle leggi in materia di Iva e di imposte sui redditi), necessita dell'autorizzazione del Procuratore della Repubblica. E l'autorizzazione concessa in base ad un presupposto non è sostituibile con quella data in forza dell'altro.

In applicazione del principio sopra esposto, la Corte di Cassazione - con sentenza 29.9.'04, n. 19690 - ha cassato la sentenza impugnata, che aveva ritenuto valida, ai fini dell'accesso in locali adibiti anche ad abitazione, l'autorizzazione che il Procuratore della Repubblica aveva invece concesso, in base alla norma che richiede i "gravi indizi", ma in difetto delle specifiche condizioni prescritte da tale disposizione.

**Rendite a valore per tassare le compravendite?**

Il lettore Eleazar Ghirardelli vuole aumentare le rendite catastali (che dovrebbero accertare il reddito) solo per arrivare, per questa strada, a un valore più realistico ai fini della tassazione delle transazioni immobiliari.

La cosa comporterebbe un aumento delle imposte sui redditi in un periodo in cui i redditi nel settore residenziale diminuiscono e la redditività è ridotta all'1% (Puri Negri, Il Sole 24 Ore del 19 settembre 2004).

Un sistema di accertamento dei valori delle compravendite a mezzo delle rendite catastali non è percorribile se non caricando la proprietà di ulteriori oneri fiscali in via ordinaria e indipendente dalla reale redditività degli immobili, nonostante il parere favorevole dei notai a un sistema siffatto.

Confedilizia Ufficio stampa Roma

da il Giornale 3.12.'04

**LA LENTE SULLA CASA**

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**IMMOBILI STORICI E DANNI VANDALICI**

L'applicazione di pellicole protettive sugli immobili storici non è solo consigliabile, ma necessaria. E quanto sottolinea il ministero per i Beni e le Attività culturali in una sua circolare a proposito del «deprecabile fenomeno delle scritte e dei graffi vandalici che affligge molte città italiane» arrecando «grave danno alle superfici murarie di edifici di interesse storico-artistico, compendi monumentali, complessi archeologici e manufatti scultorei».

Il ministero sottolinea che «è necessario ricorrere a tutte le possibili azioni per prevenire, o almeno attenuare, i danni arrecati alle superfici architettoniche da tale forma di vandalismo, applicando opportune pellicole protettive». In particolare - per quanto riguarda l'azione preventiva - viene sottolineato che «è necessario che, a conclusione di ogni intervento di restauro o di manutenzione su superfici architettoniche o scultoree, tali pellicole vengano in ogni caso applicate alle parti a rischio di danneggiamento».

Alla circolare ministeriale è allegato un documento tecnico dell'Istituto centrale del restauro, che distingue le due fattispecie della «protezione delle superfici architettoniche e scultoree dopo il restauro» e della «rimozione delle scritte vandaliche da superfici architettoniche e scultoree». Vengono analiticamente indicati i tipi di prodotto che possono essere utilizzati e quelli che devono invece essere evitati. In particolare, si sottolinea che «i prodotti che possono essere utilizzati per la protezione da scritte vandaliche su beni di interesse storico artistico devono avere la caratteristica di minima interferenza cromatica e di massima reversibilità».

Il testo della circolare e dell'allegato tecnico può essere richiesto alla confedilizia centrale, tramite le associazioni territoriali aderenti.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 18.12.'04 (rubrica del Presidente confederale)

## Obiettivo Casa

### Ascensori pericolosi? Sì, per il portafoglio dei proprietari

**CORRADO SFORZA FOGLIANI \***

**G**li industriali degli ascensori così come i manutentori e tutti coloro, in genere, che vivono di lavori in questo settore (pagati — ovviamente — dalla proprietà) vogliono imporre a condòmini e proprietari di casa in genere che, in Italia, si debbano seguire, per gli appalti in parola, norme ancora più pesanti (per chi paga) di quelle — già pesanti — che impone l'Unione europea.

Il pretesto, naturalmente, è quello della sicurezza: che, guarda un po', starebbe a cuore degli industriali, ma non...di coloro che usano quotidianamente gli ascensori!

La Confedilizia — ancora una volta sola, naturalmente e come al solito — ha già rappresentato al ministro Marzano e al sottosegretario Valducci in particolare (quest'ultimo, ha appalesato — in un convegno a Milano — preoccupanti 'aperture' sul problema) di essere contraria all'adozione di norme più restrittive di quelle vigenti in tutta Europa. Perché la sicurezza non può essere, in Italia, differente da quella degli altri Paesi.

La spesa di adeguamento (alle nuove norme) si aggirerebbe, per ogni ascensore, intorno ai 20mila euro almeno. La nostra organizzazione è riuscita, da più di un anno in qua, a bloccare un provvedimento che servirebbe solo agli industriali e a chi farebbe i lavori (e, magari, a chi disporrebbe le relative spese).

Ma il pericolo è oggi più grave che mai (come da dichiarazioni del sottosegretario già citato).

Invitiamo condòmini e proprietari di casa in genere a mobilitarsi, ed a contattare tutti i parlamentari (ma in specie quelli di Forza Italia, cui appartiene l'onorevole Valducci) esponendo il semplice concetto più sopra rappresentato.

\* presidente Confedilizia

## CENSIMENTO

### L'Istat ci dice come sono le nostre case

L'Istat ha diffuso i dati definitivi relativi agli edifici e alle abitazioni rilevati in occasione del 14° censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001, così aggiornando i dati preliminari diffusi nel marzo del 2002 e nel maggio del 2004.

La rilevazione degli edifici costituisce una novità rispetto ai censimenti precedenti nei quali non era prevista, anche se già nel 1981 e nel 1991 alcune informazioni sugli edifici erano state raccolte come caratteristiche delle abitazioni.

Con la rilevazione degli edifici sono rese disponibili notizie sulla loro consistenza numerica, sul tipo di edificio, sull'eventuale utilizzazione e sulla tipologia d'uso (abitativo o altro). Vediamo i principali dati emersi.

Gli edifici esistenti sono circa 13 milioni e 27 milioni sono le abitazioni. La densità media è di 42,5 edifici per chilometro quadrato, con picchi in Campania (68,4) e Lombardia (64,2). Il 71,4% delle abitazioni è occupato da proprietari, al loro interno vive il 72,3% delle persone residenti in Italia, poco meno di 41 milioni.

Quasi il 70% degli edifici - secondo l'Istat, "piccoli, in muratura, ben conservati" - è stato costruito dopo la fine della seconda guerra mondiale: il 50% è stato infatti edificato tra il 1946 e il 1981. Ma una buona parte risale anche al periodo precedente il 1919 (19,2%). Il 12,3% è stato costruito tra il 1919 e il 1945, mentre sono inferiori le percentuali degli edifici più moderni (11,5% tra il 1982 e il 1991, e 7% dopo il 1991).

Il 21,9% delle abitazioni ha una superficie di almeno 120 metri quadrati, mentre è molto inferiore (2,6%) la percentuale degli alloggi al di sotto dei 40 metri quadri. Gli spazi abitativi maggiori sono quelli del Veneto, che con 110,6 metri quadrati guida la classifica delle Regioni. La media tra Nord e Sud è comunque di 96 metri quadrati, in cui ogni persona vive con a disposizione circa 37 metri. La regione in cui gli spazi pro capite sono più limitati è la Campania (29,7 metri quadri a testa).

### L'ESEMPIO: TASSAZIONE DEL REDDITO DA LOCAZIONE

(per un proprietario medio piccolo) - Differenza fra l'attuale regime fiscale e quello con tassazione separata al 12,5%

**SOGGETTO CON REDDITI COMPLESSIVI DA LOCAZIONE DI EURO 12.000 ANNUI**

Tassazione Irpef sulla base dell'attuale regime fiscale (ipotesi di aliquota del 23%, sul canone ridotto del 15%, considerata la «no tax area»)	<b>euro 1.847</b>
Tassazione Irpef con imposta secca del 12,5%	<b>euro 1.500</b>
Minore Irpef dovuta annualmente	<b>euro 347</b>

Legenda: l'esempio considera solo la tassazione Irpef, ad essa si aggiungono - oltre all'imposta di registro - le addizionali regionali e comunali, stabilite in misure diverse a livello territoriale, nonché l'ICI (sul patrimonio)

Fonte: Ufficio Studi Confedilizia

da QN 25.9.04

### Su *Il Maestrale* la proposta per una fiscalità immobiliare più equa

"Troppo alte le imposte sulla casa". È questo il titolo di un articolo pubblicato - a firma del prof. Gianfranco Gaffuri, ordinario di diritto tributario all'Università degli Studi di Milano - sulla nuova rivista telematica *Il Maestrale* ([www.ilmaestrale.info](http://www.ilmaestrale.info)), di cui è animatore il sen. Giuseppe Valditara.

"L'ordinamento attuale - rileva il professor Gaffuri, già autore di una proposta di riforma della fiscalità immobiliare per conto della Confedilizia - si caratterizza per la presenza di una pluralità di gravanze sugli immobili (dirette, indirette e patrimoniali, da un lato, erariali e locali, dall'altro) che hanno dato luogo a dubbi, quanto alla loro simultaneità e quindi al bisogno di proporzione, specie con riguardo all'onere complessivo che finisce per pesare sui contribuenti proprietari d'immobili. Questo accumulo - come è stato ripetutamente denunciato, pur in un contesto di diffusa disattenzione - provoca un prelievo che assume connotati espropriativi".

Una proficua azione riformatrice potrebbe svilupparsi - secondo il prof. Gaffuri - intorno all'ipotesi di istituire una disciplina sostitutiva per i redditi immobiliari, dando origine ad un tributo oggettivo, riferito specificamente al frutto, reale o virtuale, della proprietà edile, con aliquota proporzionale.

Secondo il cattedratico, peraltro, un allentamento della pressione fiscale sulla casa si potrebbe ottenere, in via mediata (se mai si ritenesse prematura l'introduzione di un regime di prelievo sostitutivo sulla rendita immobiliare), distribuendo più equamente, tra i beneficiari, le spese per i servizi pubblici prestati dall'ente locale. A tal fine, il prof. Gaffuri ipotizza l'istituzione di un prelievo (ragguagliato, percentualmente, al tributo erariale sul reddito), che graverebbe non solo sui residenti nel territorio dell'ente locale, erogatore di pubbliche utilità, ma anche su tutti coloro che, lavorando in quel territorio, ne godono i relativi benefici, indistintamente offerti dallo stesso ente. Il prelievo si estenderebbe, da un canto, anche ai locatari, sulla scorta di parametri da definire con accuratezza, e, dall'altro, a tutti coloro che si recano abitualmente in città ed ivi trascorrono l'intera giornata lavorativa.

**OBIETTIVO CASA**

Amministratori condominiali  
Nessun ruolo pubblico  
Meglio fare del condominio  
una persona giuridica

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**M**olte volte una delle associazioni di amministratori condominiali che esistono nel nostro Paese rivendica per i propri iscritti un «ruolo pubblico» (dichiarandosi, fra l'altro, anche favorevole al «libretto casa», cioè a gravare i condòmini di un'inutile spesa). In merito, il presidente del coordinamento amministratori della Confedilizia, Fausto Cirelli, ha rilevato che 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 — ha scritto, ancora, Cirelli — 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'autorità 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 surretizi — hanno finora impedito di conseguire.

\* presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 11.12.'04

Compito del cristiano sarà, oltre all'elemosina, destinata a sopperire a particolari situazioni di difficoltà, quello di capire sempre meglio, e di far capire a chi vive nel mondo del sottosviluppo, quali sono le premesse culturali dello sviluppo moderno, quali gli abiti mentali e i comportamenti morali che hanno permesso ad alcuni popoli, e stanno permettendo ad altri, di uscire dalla povertà. Questo sembra essere il più prezioso servizio da rendere al Terzo Mondo.

Don Desiderio Pirovano

**LA LENTE SULLA CASA**

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**CONDIZIONATORI E LEGISLAZIONE**

**S**iamo d'inverno, e pensare ai condizionatori sembra proprio del tutto fuori luogo. E invece, è forse il caso di farci un pensiero, sin d'ora. Lo spunto viene da una sentenza del tribunale di Milano, che ha dettato - in materia - principi molto rigorosi, a giusta tutela dei diritti condominiali. «L'installazione di un compressore di un condizionatore d'aria sulla facciata condominiale in posizione sporgente e perpendicolare sopra uno degli ingressi condominiali - ha detto il tribunale - non può ritenersi legittima e conforme al disposto dell'articolo 1102 del codice civile. È da ritenersi infatti che la collocazione sulla facciata condominiale di un voluminoso corpo sporgente alteri la destinazione della facciata stessa, che è quella di fornire un aspetto architettonico regolare e gradevole dell'edificio e non quello di contenere corpi estranei, che turbano l'equilibrio estetico complessivo dell'edificio medesimo; nel citato contesto, risulta del tutto irrilevante che la facciata in questione non sia esposta al pubblico, ma solo ai condòmini, in quanto la legge tutela proprio il diritto degli stessi a non dover subire e, quindi, a non essere soggetti a vedere alterazioni antiestetiche del proprio bene comune».

\* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 31.12.'04 (rubrica del Presidente confederale)

**L'abitazione**  
Concetto mensile di locazioni per 100 mq in zona di pregio nel Comune capoluogo nel 2003 (in euro)

Provincia	Euro	Piedi	Provincia	Euro	Piedi
1. Milano	417,00	1.308,0	54. Cagliari	333,00	1.003,0
2. Cortina	413,00	1.011,0	55. Livorno	333,00	1.003,0
3. Catanzaro	406,00	1.112,0	56. Pavia	333,00	1.003,0
4. Trapani	404,00	1.115,0	57. Pinerolo	333,00	1.003,0
5. Gorizia	403,00	1.043,0	58. Bolzano	333,00	1.003,0
6. Imperia	401,00	1.023,0	59. Imperia	307,00	1.013,0
7. Città del Vaticano	400,00	1.014,0	60. Ferrara	315,00	1.013,0
8. Padova	398,00	1.014,0	61. Messina	315,00	1.013,0
9. Brno	317,00	1.014,0	62. Salerno	315,00	1.013,0
10. Rapallo	317,00	1.014,0	63. Pistoia	302,00	1.013,0
11. Brescia	342,00	1.014,0	64. Mantova	317,00	1.013,0
12. Salerno	346,00	1.014,0	65. Lodi	317,00	1.013,0
13. Benevento	338,00	1.014,0	66. Pozzuoli	313,00	1.013,0
14. Agrigento	307,00	1.014,0	67. L'Orto	308,00	1.013,0
15. Catanzaro	303,00	1.013,0	68. Ancona	308,00	1.013,0
16. Pordenone	303,00	1.013,0	69. Genova	308,00	1.013,0
17. Cuneo	303,00	1.013,0	70. Vicenza	307,00	1.013,0
18. Genova	317,00	1.013,0	71. Sassari	303,00	1.013,0
19. Prato	317,00	1.013,0	72. Varese	303,00	1.013,0
20. Varese	317,00	1.013,0	73. Reggio Emilia	3.000,00	1.013,0
21. Terni	320,00	1.013,0	74. Modena	3.000,00	1.013,0
22. Sassari	320,00	1.013,0	75. Cuneo	3.000,00	1.013,0
23. Sestri	320,00	1.013,0	76. Anzio	3.000,00	1.013,0
24. Bari	320,00	1.013,0	77. Anzio	3.000,00	1.013,0
25. Anzio	320,00	1.013,0	78. Anzio	3.000,00	1.013,0
26. Anzio	320,00	1.013,0	79. Anzio	3.000,00	1.013,0
27. Reggio Calabria	320,00	1.013,0	80. Bari	3.000,00	1.013,0
28. Grosseto	320,00	1.013,0	81. Teramo	3.000,00	1.013,0
29. Anzio	320,00	1.013,0	82. Parma	3.000,00	1.013,0
30. Palermo	320,00	1.013,0	83. Pisa	3.000,00	1.013,0
31. Latina	320,00	1.013,0	84. Trento	3.000,00	1.013,0
32. Viterbo	320,00	1.013,0	85. Pistoia Urbino	3.000,00	1.013,0
33. Pistoia	320,00	1.013,0	86. Torino	3.000,00	1.013,0
34. Urbino	320,00	1.013,0	87. Lucca	3.000,00	1.013,0
35. Mantova	320,00	1.013,0	88. Perugia	3.000,00	1.013,0
36. Campobasso	320,00	1.013,0	89. Napoli	3.000,00	1.013,0
37. Sondrio	320,00	1.013,0	90. Padova	3.000,00	1.013,0
38. Asolo Piceno	320,00	1.013,0	91. Trieste	3.000,00	1.013,0
39. Macerata	320,00	1.013,0	92. Bologna	3.000,00	1.013,0
40. Macerata	320,00	1.013,0	93. Cuneo	3.000,00	1.013,0
41. Pescara	320,00	1.013,0	94. Siena	3.000,00	1.013,0
42. Pescara	320,00	1.013,0	95. Padova	3.000,00	1.013,0
43. Pescara	320,00	1.013,0	96. Padova	3.000,00	1.013,0
44. Pescara	320,00	1.013,0	97. Padova	3.000,00	1.013,0
45. Pescara	320,00	1.013,0	98. Padova	3.000,00	1.013,0
46. Pescara	320,00	1.013,0	99. Padova	3.000,00	1.013,0
47. Pescara	320,00	1.013,0	100. Padova	3.000,00	1.013,0
48. Pescara	320,00	1.013,0	Media nazionale	300,00	1.013,0

Fonte: elaborazione di S&P&O' del lunedì su dati Censis, ricerca Marketing

da 24 ore 20.12.'04

**OBIETTIVO CASA**

«Affitti a scopo turistico?  
Non tutti i locatari  
sono imprenditori  
Quella legge è sbagliata»

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

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

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

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

Si deve sottolineare che la legge regionale emiliana si presta a censure di ordine costituzionale. Si ritiene infatti che le Regioni non possano legiferare sulla locazione a fini turistici da parte di proprietari non imprenditori. Né possono, per superare tale limite, fornire una propria definizione di attività imprenditoriale, difforme da quella civilistica, sopra richiamata.

\* presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 27.11.'04

Se i libri antichi non fanno che raccomandare l'elemosina come rimedio sovrano alla povertà, è perché in quel mondo era assente l'idea riflessa di produzione, della possibilità cioè di creare nuova ricchezza attraverso il lavoro, e di poter quindi arricchire altri senza impoverire se stessi. Oggi invece è bene che i cristiani si rendano conto dei limiti dell'elemosina, che per sua natura tende a «consumare» ricchezza e perciò, se praticata in forme massicce e generalizzate, può portare a diminuire i capitali disponibili e quindi a frenare investimenti e sviluppo.

Don Desiderio Pirovano

## Confedilizia, lotta continua

### CONFEDILIZIA SI OPPONE AL LIBRETTO CASA

Il segretario nazionale di Anse Cna, Guido Pesaro, ha sostenuto su *ItaliaOggi* del 10/12 (pag. 13) che si renderebbe necessaria in Italia l'introduzione del cosiddetto fascicolo del fabbricato.

A parte i problemi di legittimità, e anche di costituzionalità, che si pongono (il libretto casa del comune di Foggia è già stato bocciato dal Consiglio di stato e quello della regione Campania dalla Corte costituzionale), possiamo capire che gli artigiani ricercano nuovo lavoro: proprio dai giornali di oggi risulta infatti che la categoria dichiara un reddito di 17 mila euro all'anno. Ma le esigenze di una corporazione non possono prevalere sull'interesse generale. E a quale politica di sviluppo può mai pensare una nazione che si gingilla con ludi cartacei, giovevoli solo a chi li deve predisporre?

Per il resto, se effettivamente si trattasse di sicurezza, i primi a preoccuparsene (come per gli ascensori) sarebbero condomini e proprietari di casa, cioè quelli che corrobberebbero rischi. Ma la realtà ci dice che accertamenti tipo libretto casa non servirebbero a niente: i crolli di caseggiati che si sono finora verificati sono tutti capitati in occasione di lavori edilizi abusivi. E l'associazione delle specializzazioni edili, di denunciare questi dovrebbe preoccuparsi piuttosto che di inventare nuove fonti di profitti con lavoro buroindotto. Al pari, di questi dovrebbero preoccuparsi i comuni, anziché cercare diversivi alle loro responsabilità inventandosi anch'essi, come alcuni di loro hanno fatto, senza fortuna, il libretto casa.

Da ultimo, non parliamo, per favore, di agevolazioni fiscali, tanto per addolcire la pillola a chi dovrebbe pagare i professionisti del libretto e i lavori relativi dallo stesso indotti. Condomini e proprietari di casa sanno già da tempo, per vissute esperienze, come finiscono ogni volta questi specchietti per le allodole.

*Alessandra Egidi  
ufficio stampa  
Confedilizia*

da *ItaliaOggi* 11.12.'04



Calendario da tavolo (sopra) e calendarietto tascabile (sotto) della Confedilizia. Sono stati inviati a tutte le Associazioni territoriali aderenti

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

## Non voleva lasciare la cuccia Gatta impedisce lo sfratto

**SAVONA** - Chiamati a eseguire uno sfratto a Savona, gli ufficiali hanno chiesto l'intervento dell'Enpa, perché una gatta non se ne voleva andare. "Sequestrina", così è stata ribattezzata, ora è al sicuro al rifugio degli animali di Cadibona, sulle alture di Savona. I volontari dell'Enpa, l'Ente nazionale per la protezione degli animali, l'hanno presa in custodia dopo che ufficiali giudiziari incaricati di eseguire un ordine di sfratto hanno dovuto ritardare l'operazione a causa, appunto, della bestiola, trovata miagolante all'interno dell'appartamento, un po' confusa e un po' contrariata per doversi spostare dalla sua vecchia sistemazione. La micina multicolore, potrebbe essere stata dimenticata o più probabilmente abbandonata dai precedenti inquilini all'interno di un appartamento, che ora rischiano una denuncia per maltrattamento di animali. ●

da *Libero* 2.11.'04

## Obiettivo Casa

Impianti a gas domestici: tutte le norme da seguire per ventilazione e aerazione dei locali

CORRADO FORZA FOGLIANI \*

**N**egli impianti a gas domestici, un aspetto estremamente importante e delicato riguarda la ventilazione e l'aerazione dei locali di installazione degli apparecchi, in particolare modo di quelli aventi ciclo di combustione aperto (apparecchi di cottura e soprattutto generatori di calore di tipo A e B). In merito, valide (ed opportune) precisazioni pratiche sono pervenute da Michele Vigne, responsabile del gruppo sicurezza della Confedilizia.

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 (ad esempio gli 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 (ad esempio 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 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.

\*presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 4.11.'04

Il cristiano che affronta un problema di attualità, deve certo "ispirarsi" ai valori contenuti nei libri antichi, i libri "di sempre" per quanto riguarda le grandi idee portanti della sua religione e della sua morale, ma deve anche conoscere la realtà in cui vive, per non applicare idee e valutazioni di quei libri, valide per certe realtà, a realtà che non sono più le stesse. I "ricchi" dell'antichità sono infatti assai diversi dai "capitalisti" e dagli imprenditori di oggi, come i "poveri" di ieri lo sono dai "lavoratori" di oggi, organizzati in potenti sindacati e difesi da numerose leggi sociali.

*Don Desiderio Pirovano*

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

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

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

Le responsabilità di una Chiesa come la nostra, che si propone di educare le coscienze con il Vangelo, non dovrebbero esaurirsi nell'importante ma semplice invito a donare a chi è più sfortunato di noi. Ritengo infatti sarebbe molto utile anche insegnare agli uomini a prestare maggiore attenzione ai fatti concreti, ed insegnare quindi che mentre per un sacerdote la vocazione sta nel servire il Signore diffondendone la Parola, per un laico la vocazione dovrebbe consistere nel servire il Signore attraverso il suo lavoro, attraverso un uso saggio, onesto e produttivo dei suoi beni.

Don Desiderio Pirovano

## CONFEDILIZIA ON LINE

IL SITO CONTIENE UNA PARTE RISERVATA AI SOCI

Password personali richiedibili alle Associazioni territoriali

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

## Attenzione

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

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

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### Domeniche a piedi, del tutto inutili Affitti privilegiati, il vero scandalo

“Aboliamo l'Ici!”

“Libretti” per ogni casa...

Carmine Carnevali, di Milano, così scrive a *il Giornale* (30/11): “Il risultato della domenica milanese senz'auto è sotto gli occhi di tutti. Smog e polveri sottili sono raddoppiate dimostrando inequivocabilmente che non vi è (o vi è in minima parte) correlazione fra traffico veicolare e inquinamento. Ci si poteva quindi aspettare un minimo di autocritica da parte di chi ha voluto il blocco: «Scusate, ci siamo sbagliati. Non accadrà più». Macché, i responsabili seguitano per la loro strada e passano al contrattacco. L'assessore regionale Nicoli Cristiani, per esempio, se la prende con chi dice che il blocco non serve. Se posseggono la bacchetta magica per far sparire lo smog, aggiunte, la usino! Mannò, egregio assessore. Non serve la bacchetta magica. È sufficiente, a titolo di esempio, eliminare tutti gli orpelli che il Comune di Milano ha predisposto appositamente per scoraggiare il traffico privato. Sto parlando dell'allargamento dei marciapiedi e delle strettoie di tutti i tipi per i veicoli che sono costretti a marciare a passo d'uomo in un perenne ingorgo. Eliminando questi orpelli, la situazione migliorerebbe d'incanto rendendo ulteriormente superflue le inutili domeniche a piedi”.

*La Stampa* del 7/12 pubblica questa lettera firmata “Segue la firma”: “Ho fatto installare un contatore per l'acqua nel mio alloggio senza richiedere un preventivo trattandosi di un lavoro molto semplice. Ma al momento del pagamento, mi sono stati chiesti ben 902,50 euro. Solo dopo le mie rimostranze ho avuto un dettaglio dei singoli lavori effettuati. Per i lavori di idraulica e di muratura sono stati addebitati 23 euro l'ora per 32,5 ore (anche il garzone e il muratore vengono addebitati al costo dell'idraulico!). Mi pare veramente eccessivo”.

“Ho letto in questi giorni – scrive «P.M.» di Milano, su *il giorno* (7/12) – gli articoli sugli affitti privilegiati a Milano. Niente di nuovo sotto il sole; purtroppo, però, il vero scandalo è qui nelle case popolari di via Mugello, dove viviamo veramente in condizioni precarie e di degrado senza che nessuno intervenga. E qui ci sono persone anziane e in difficoltà, senza aiuti e senza punti di riferimento. Non parliamo poi della manutenzione inesistente”.

Sul “caro affitti” così scrive Bruno Bertuzzi di Bologna al *Resto del Carlino* (8/12): “Caro affitti: spesso la colpa viene data ai proprietari. Ma per un mini-locale non in zona di pregio ma centrale per studenti il costo minimo è di 7 milioni di vecchie lire al mq che, per 35 mq, dà un totale di 245 milioni. Con una rendita del 5%, che ben che vada si riduce al 2,5%, si hanno 12 milioni 250mila, pari a circa 530 euro al mese. La colpa del caro affitti va cercata più a monte, nel costo di costruzione”.

## LE LETTERE DEL MESE

### Il catasto dei valori

SETTIMIO ARNABOLDI - Roma

E' in atto da tempo una manovra per trasformare il catasto da catasto dei redditi a catasto dei valori. Anche i notai vorrebbero valori fissi predeterminati anche usando moltiplicatori rispetto alle rendite catastali. Questi moltiplicatori hanno sempre base politica e sono sempre serviti ai governi per far cassa. Se questa manovra dovesse passare così, avremmo una stangata di dimensioni bibliche perché i valori immobiliari sono sì cresciuti ma altrettanto non può dirsi del reddito che ne viene tratto.

da *il Messaggero* 1.12.'04

## Odio l'Ici: “divora” il nostro bene più caro

MARINO PIZZI

Dicembre, è ora di pagare l'Ici. Quando si deciderà la nostra classe politica a eliminare questa perfida imposta, l'unica patrimoniale, l'unica che anno dopo anno mangia i nostri beni più cari, l'unica che non colpisce né guadagni né redditi né consumi? Non è questione di fare distinzioni fra prima o seconda casa; è l'Ici in sé che va soppressa perché colpisce il risparmio, l'investimento, l'immobile in se stesso.

da *la Padania* 3.12.'04

## PROPRIETARI DI CASA,

scrivete ai giornali

(e ai politici)

lettere brevi, e precise (specie su casi particolari)

È UN MODO PER FARCI SENTIRE

In una lettera a *Italia oggi* (8/12), Cesani Gerico invita a visitare il sito Internet della Confedilizia per consultare il servizio dal titolo “Ici, le mille stranezze del 2004”.

Ecco la lettera che Francesco Gianni di Fermo scrive al *Resto del Carlino* (10/12): “Ecco quello che gli italiani chiedono di non pagare più: 1) La ritenuta del 27% sugli interessi. 2) Il costo del controllo delle caldaie (camuffato da risparmio energetico). Il compito va affidato a tecnici comunali o della Protezione civile con un addebito di non più di 10 euro all'anno e da rateizzare sulle bollette trimestrali. 3) Il costo della carta bollata per chiedere una casa popolare”.

“Aboliamo l'Ici” è il titolo che il *Secolo d'Italia* (14/12) pone a questa lettera di Vezio Baldini di Firenze: “E' in atto una manovra di Epifani e Bertinotti per introdurre una imposta patrimoniale. Credo che costituirebbe una eccellente risposta da parte della casa delle Libertà la proposta di sopprimere l'imposta patrimoniale, che già esiste: l'Ici (imposta comunale sugli immobili). Sarebbe anche un concreto modo per costringere i Comuni a ridurre le loro spese folli”.

Sempre sull'Ici questa lettera di Guido Bocchetta (indirizzio e-mail) al *Corriere della Sera* (15/12): “L'Ici (imposta comunale sugli immobili) venne introdotta nel 1992, nei tempi amarissimi di svalutazione della lira. Per questo essa nacque come fiscalmente indeducibile. Dopo 13 anni sarebbe giunto il

tempo di rimetterci mano rendendola deducibile come ogni altra imposta, visto che questo governo intende restituire soldi ai cittadini mentre taglia i contributi ai Comuni”.

Da Foligno, così scrive il rag. Mario Natalini al *Messaggero* (15/12): “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, condizionamento d'aria e per l'intero fabbricato. Il tutto ovviamente gravato da nuovi costi come non bastasse l'Ici. In realtà si costringe la gente a fare tante carte per tenere in vita una burocrazia obsoleta e tecnici lautamente pagati”.

Chiudiamo con una lettera sulle casalinghe. Vincenzo Versace di Monfalcone (Gorizia) così scrive a *il Giornale* (19/12): “Una rapida osservazione: ho letto in una nota del *Giornale* del 15 dicembre a pagina 3 l'encomiabile proposta delle donne di An di gratificare con un assegno le casalinghe prive di redditi propri, quale tangibile segno di riconoscimento per il meritorio lavoro svolto dalle stesse con grande dedizione e sacrificio nella conduzione del ménage familiare e nel quotidiano impegno teso all'educazione dei figli. È un lavoro silenzioso e oscuro perché non viene mai rilevato dai media, ma che è di elevato valore non solo sotto il profilo civile, morale e sociale, ma anche economico, perché la casalinga è il vero pilastro della famiglia, la quale è e resta il nucleo fondamentale della società da salvaguardare con ogni possibile attenzione e provvidenza. Ma se il beneficio fosse limitato, come sembra desumersi dalla nota citata, alle sole casalinghe mogli dei lavoratori dipendenti, si creerebbe una inaccettabile e ingiustificata discriminazione rispetto a tutte le altre casalinghe comunque prive di redditi propri, le quali a parità di condizioni si vedrebbero ingiustamente penalizzate. Mi auguro che così non sia e auspico che, se così fosse, venga eliminata una tale assurda discriminazione”.

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## Il Comune deve subire la sentenza sull'accatastamento dell'immobile

La sentenza emessa in materia di accatastamento di immobili nei confronti dell'ufficio del territorio fa stato anche nei riguardi del Comune, che nella applicazione dell'Ici non può che attenersi alle risultanze catastali, così come modificate in seguito alla pronuncia giudiziaria.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 7.12.'04, n. 22943.

## DALLE RIVISTE ...

### ... Quanto ci costa essere proprietari Tutto sull'amministrazione di sostegno “Non si trovano inquilini” Ici: base imponibile e aree edificabili

“Quanto ci costa essere proprietari”: questo il titolo (sottotitolo: Il peso occulto del mattone) di un completo – e documentato – articolo di Patrizia Vassallo (con dichiarazioni anche del Presidente confederale) sull'apprezzata rivista *Il nostro budget* (dicembre '04).

Su *Giurisprudenza di merito* (n. 12/'04) nota a sentenza di Vito Amendolagine sul tema “Questione pregiudiziale di merito a rito ordinario inserita nella controversia a rito locatizio e prevalenza del rito ordinario su quello speciale”.

L'argomento dell'amministrazione di sostegno (ampiamente già trattato in sede Confedilizia) è illustrato in modo esaustivo da Umberto Roma su *Le nuove leggi civili commentate* (n. 5/'04).

Delle legittime esigenze dei privati di adeguare e ristrutturare edifici e della “necessità di tutelare”, si occupa Alessandra Vittorini su *Italia Nostra*.

Luigi Bellini e Nicola Forte si occupano della decadenza dai benefici prima casa sul *Corriere tributario* (n. 47/'04).

“Le pertinenze urbanistiche”: è l'argomento che tratta Stefano Maini su *Crocevia* (n. 11/'04).

“A Milano il mercato degli affitti è in difficoltà, non si trovano inquilini”: così dichiara Romolo Ferrario (40 anni, presidente di BIG-Beni immobili gestiti) a *Patrimoni* (dicembre '04).

Ancora della tassa sui rifiuti solidi urbani in relazione alle “secondo case” occupate stagionalmente. Ne tratta Eugenio Righi sul *Bollettino tributario* (n. 21/'04).

Della possibilità di impugnazione di una delibera condominiale da parte di non condomino si occupa Anna Valentini su *i Contratti* (n. 12/'04).

La “nozione autentica” di rifiuto è illustrata da Pasquale Giampietro sulla *Rivista giuridica di polizia* (n. 6/'04).

“La sussistenza del diritto di prelazione in caso di cessata locazione per scadenza del contratto”: Maria Andretta approfondisce il tema su *Ventiquattro*

*Avvocato* (n. 2/'04).

Per finire, *Il fisco*. Che nel suo n. 43/'04 approfondisce (con uno studio di Francesco Paolo D'Orsogna) l'argomento dell'Ici e della sua base imponibile, sulla scorta di recente giurisprudenza di diritto e di merito. Sul numero successivo della stessa rivista, Carlo Pessina e Corrado Bollo trattano dell'Ici per le aree edificabili.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## OBIETTIVO CASA Rivalutati i moltiplicatori per gli imponibili immobiliari Sale al 2% l'imposta sui mutui seconda casa



CORRADO  
SFORZA  
FOGLIANI\*

In sede di conversione del decreto-legge 12.7.2004, n. 168 (la manovra del governo per il contenimento della spesa pubblica), è stata prevista — per i beni immobili diversi dalla prima casa di abitazione — la rivalutazione dei moltiplicatori per la determinazione degli imponibili ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Si tratta dei moltiplicatori che si applicano alle rendite catastali dei fabbricati e dei terreni, per stabilire il valore minimo da dichiarare in caso di trasferimento degli immobili. Se il valore dichiarato nell'atto è inferiore a quello come così determinato, l'amministrazione finanziaria può rettificarlo in base al valore di mercato dell'immobile; se è superiore o uguale, tale potere di rettifica è precluso (sulla base del cosiddetto criterio della valutazione automatica).

### I nuovi valori

I moltiplicatori — già aumentati del 10% dalla Finanziaria 2004 — risultano così variati dal nuovo provvedimento (per effetto della trasformazione nella misura del 20% del citato aumento del 10%):

Terreni: da 82,5 a 90;

Fabbricati Gruppo D e Categoria A/10: da 55 a 60;

Fabbricati Gruppo e Categoria C/1: da 37,4 a 40,8;

Fabbricati gruppi A, B e C, escluse categorie A/10 e C/1: da 110 a 120.

I nuovi coefficienti devono essere utilizzati in caso di trasferimento di immobili per i quali non ricorrano le condizioni per l'applicazione delle agevolazioni per l'acquisto della «prima casa». Gli stessi si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni apertesi ed alle donazioni fatte a decorrere dall'1.8.2004 (data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge).

Con analogo decorrenza (finanziamenti erogati in base a contratti conclusi dall'1.8.2004) lo stesso provvedimento ha previsto l'aumento dallo 0,25 % al 2% dell'imposta sostitutiva sui mutui erogati per le «secondo case».

\*presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 30.10.'04



**Appartiene a voi**

LA PUBBLICAZIONE  
DEL PROPRIETARIO DI CASA

# Quella sentenza rinviata al 2008

**L**a segue da sempre sul nostro *Giornale* e poiché in questi giorni si discute tanto di giustizia e di riforma della stessa, le voglio raccontare che cosa mi capita.

Ho trattato davanti al Tribunale di Rovigo per alcuni clienti una causa civile per rilascio di immobile arbitrariamente occupato, conclusasi con sentenza favorevole.

Controparte appella e alla prima udienza avanti la Corte d'appello di Venezia, tenutasi pochi giorni or sono, il collega che mi rappresenta e quello di controparte, concordemente, chiedono fissarsi in udienza per la precisazione delle conclusioni, alla quale sarebbe poi seguita la spedizione a sentenza. Come vede sembra tutto molto semplice e spiccio.

Bene, accogliendo la richiesta il consigliere titolare della causa la rinvia per conclusioni all'udienza del 15 aprile 2008! Ha letto bene: 2008.

Così i miei clienti, per riavere quanto è di loro proprietà (sempre che la Corte confermi la sentenza di primo grado) dovranno attendere ancora qualche annetto.

E io, che ho ottantuno anni suonati, che farò? Dovrò cercare di imitare Andreotti? Che cosa ne dice?

Italo Bosco Rovigo

**T**anto per non saper né leggere né scrivere lei, caro Boscolo, ricalchi pure le orme di Giulio Andreotti e non avrà da pentirsene. Sa in quanti speravano che

lasciasse anzitempo questa valle di lacrime onde poter chiudere la partita giudiziaria (*mortis causa*, articolo 150 del Codice penale) e non esporsi così alla duplice, triplice disfatta? Ma lui tenne seraficamente duro e alla fine la spuntò. In quella circostanza, però, c'era in ballo, oltre che l'onore del senatore a vita, l'immagine di fior di magistrati uscita infatti un tantinello appannata dall'esito della spossante vicenda giudiziaria.

All'uopo, ci si prese il tempo bastante a una indagine che dir eccentrica è dir poco, mi riferisco alla ricerca dell'eco d'uno schiocco, quello provocato dal bacio che Totò Riina, mafioso quant'altri mai, avrebbe stampato sulle gote di Andreotti. La prova sovrana, la prova ammazzasette. Ma anche, per dirla col latino in voga nelle aule dei tribunali, *probatio diabolica*, ovvero umanamente impossibile: «E vase nun fanno pertuso», si scherza a Napoli, non lasciano mica il segno.

Ma nel caso da lei illustrato, caro Boscolo, quale mai potrebbe essere la ragione del lungo rinvio dell'udienza? Se non nutrissi, come nutro, piena fiducia nella professionalità, equità, equilibrio e saggezza della Magistratura, mi verrebbe da pensare che a Venezia c'è chi intenderebbe, con quella esasperante dilazione, riaffermare un articolo di fede che tenne banco finché un certo Muro restò in piedi, e cioè che la proprietà è un furto. Ma è ovvio che non è così; è

evidente, chiaro come il sole, che chi indossa la toga agisce esclusivamente nell'interesse della giustizia, senz'altri propositi. E allora?

Un accumulo di pratiche, di procedimenti da mandare a sentenza grava a tal punto sull'agenda del magistrato da costringerlo a prendersi tre anni e mezzo per confermare o eventualmente annullare la sentenza di primo grado? Se è così, la Giustizia è messa molto male e non credo che sia messa male perché le mancano i mezzi.



Le Procure spendono 380 milioni di euro (735 miliardi e rotti di lire, erano 450 nel 2001) per intercettazioni telefoniche, soldi pertanto ne circolano, e in abbondanza. Né è questione di uomini:

basta far il conto di quanti magistrati si dedicano al processo Andreotti per fugare ogni dubbio in proposito.

Quel che manca è dunque il tempo? Non credo, visto che giudici e procuratori lo trovano per partecipare a mille dibattiti, incontri, tavole rotonde, convegni, manifestazioni, presentazioni di libri altrui o propri, senza parlare delle interviste e degli interventi televisivi.

Resta dunque il fatto che la Giustizia è messa male e di chi sia la colpa non lo so. Non certo del cittadino che per sapere se può rientrare in possesso di un suo immobile abusivamente occupato deve aspettare anni. *Salvis iuribus?* Chissà.

Paolo Granzotto

da *il Giornale* 3.12.'04

## BELL'ITALIA

### Affittopoli a Milano: «È vero, pago troppo poco»

Un'inquilina: «Il Comune voleva aumentarmi il canone in centro. Ero d'accordo ma non ho saputo più nulla»

GIANNANDREA ZAGATO

IL CASO

da *il Giornale* 4.12.'04

Le sorprese degli immobili un tempo di proprietà delle Asl. Inquilini di grido, canoni irrisori e indice di morosità alle stelle

### A Roma i vip hanno casa e bottega a sbafo

Ristoratori, negozianti, perfino una banca e un sindacato. Con affitti di favore. Mai pagati

da *Il Tempo* 13.12.'04

**AFFITTOPOLI** Confedilizia, l'accusa di Corrado Sforza Fogliani

# «Vip nelle case popolari Ora intervenga il governo»

di Cesare Paroli Io non sanno fare il proprio Da chi dovrebbe essere che invece di vigilanza e con- ve ba

da *QN* 3.12.'04

## GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

### La competenza ad adottare le ordinanze contingibili e urgenti

La competenza all'adozione delle ordinanze contingibili e urgenti spetta inderogabilmente al sindaco. Di conseguenza, il provvedimento extra ordinem emesso dal dirigente del settore di competenza deve considerarsi illegittimo e, come tale, può essere annullato. Lo ha affermato la seconda sezione del Tribunale amministrativo per la Regione Veneto nella sentenza n. 1498 del 12 maggio 2004 (consultabile per intero sul sito internet [www.dirittoegiustizia.it](http://www.dirittoegiustizia.it)), accogliendo il ricorso presentato dal destinatario di un'ordinanza di abbattimento di un manufatto per ragioni di incolumità pubblica. Nel caso di specie, il dirigente del settore edilizia di un ente locale veneto aveva adottato un'ordinanza contingibile e urgente con la quale aveva ordinato al titolare di un hotel, a un condominio e al legale rappresentante di una società di abbattere una terrazza tettoia, giudicata pericolante, per motivi di incolumità pubblica, provvedendo nel frattempo a impedire l'accesso all'area a terzi. Il tutto entro 15 giorni dal ricevimento del provvedimento. Il Tar Veneto ha accolto il ricorso, annullando l'ordinanza in questione. Il potere di ordinanza, nelle materie di competenza comunale, infatti, è riservato - ha affermato il Tar - al sindaco, in qualità di rappresentante dell'ente locale di appartenenza. Si ritiene, solitamente, che questa competenza esclusiva trovi giustificazione nella natura eccezionale dell'ordinanza contingibile e urgente. Da un altro punto di vista, si è soliti affermare che questo tipo di provvedimenti rientri comunque nella categoria degli atti di amministrazione, e non di gestione, come tali fuori dalla portata dei dirigenti. Si tratterebbe di una sorta di deroga al principio della separazione tra atti di indirizzo e atti di gestione, giustificata sulla base dell'attribuzione ex lege del relativo potere al sindaco e al presidente della provincia. D'altra parte, è evidente che il potere di ordinanza eccede la normale e ordinaria gestione attribuita ai responsabili dei rispettivi servizi. Di conseguenza si ritiene, quantomeno con riguardo alle competenze statali, proprio in considerazione della particolarità del relativo potere, che le ordinanze contingibili e urgenti possano essere emanate soltanto dal sindaco e, in caso di impedimento di quest'ultimo, dal vicesindaco.

Tar Veneto, sezione seconda, sentenza n. 1498 del 12 maggio 2004

## Otto mesi di fitto... in tasse

I valori degli immobili sono cresciuti. Quindi, è lì che bisogna mettere le mani, e spremere.

Fanno questo «ragionamento» tutti quelli (comuni, in primis) che sono alla disperata ricerca di far soldi, spese volte per gettarli poi in sprechi (come le feste, e i fuochi artificiali, di fine anno si incaricheranno a giorni di dimostrare). Ma è un ragionamento che va contrastato, spiegando anzitutto come stanno veramente le cose e diffondendo poi tale spiegazione in modo efficace (è uno dei temi all'esame della IV Conferenza organizzativa dei quadri dirigenti del Sistema Confedilizia che si tiene oggi a Roma).

La prima cosa da chiarire è perché i valori degli immobili (non di tutti, ma in generale è vero) sono cresciuti. Che non è perché rendono, tant'è che nessuno (salvo rari casi di nicchia) investe nell'immobiliare allo scopo di ritrarne un reddito, con la locazione. Gli immobili sono cresciuti di valore, essenzialmente, per due motivi: prima di tutto, perché si è creata una liquidità enorme, a causa della ben nota crisi dei mercati azionari e obbligazionari; in secondo luogo, perché i tassi di interesse per l'acquisto di case sono ai minimi storici. Il mattone è tornato, dopo tante delusioni, a essere un approdo affidabile, quantomeno per la conservazione del capitale (che, coi tempi che corrono, sembra già molto), e la spirale del mercato (offerta/riciesta) ha fatto il resto.

Si diceva che l'investimento immobiliare non rende. Meglio, rende «un risicico 1%»: al di là e al di sopra di «statistiche» addomestiche (fatte da istituti che

hanno interessi nell'immobiliare), l'ha detto uno che se ne intende, Carlo Puri Negri. L'equazione «crescono i prezzi e, quindi, crescono i fitti» sa di imparaticcio d'università e, comunque, è totalmente avulsa dalla realtà. I canoni, dove salgono (generalmente, peraltro, solo nelle città metropolitane) scontano più fatti, concorrenti e pur separatamente validi: la scarsità dell'offerta (appunto perché non c'è rendimento), i rischi di morosità (sempre più dilagante: il fitto è l'ultima cosa da pagare, qualcuno ci penserà...), l'inesistenza della funzione calmieratrice dell'edilizia popolare (dove alberga una moltitudine di personaggi dall'ampia capacità reddituale), la forte penalizzazione fiscale e così via.

**A proposito di penalizzazione fiscale.** Chi pretende di saperla lunga fa spese volte (spesse volte, inventando) il confronto fra i canoni di 10-15 anni fa e quelli di oggi. Tace, peraltro, rigorosamente la (piccola!) circostanza che 15 anni fa non c'era l'Ici e dieci anni fa i comuni la tenevano ancora a livelli ragionevoli. Oggi, non è così. L'imposta dei comuni spreconi (che oggi, addirittura, rivendicano anche la consegna del catasto: per aumentare la base imponibile, dopo che sono già arrivati al massimo delle aliquote ammesse dalla legge) provoca un fenomeno che è sotto gli occhi di tutti: otto mesi del canone corrisposto dall'inquilino se ne vanno in fiscalità, erariale e soprattutto locale; e poi, ci sono le spese di manutenzione ecc., la morosità e gli imprevisti, le spe-

se assicurative e di amministrazione (e non ci sono ancora, le abbiamo finora evitate, quelle per il famigerato libretto casa, che servirebbe solo a chi lo compilerebbe; quelle per mettere gli ascensori «in sicurezza» a un livello assolutamente non preteso dall'Unione europea, e che servirebbero solo agli industriali del settore e ai manutentori; quelle, ancora, per impianti vari, dove le categorie interessate rivendicano l'imposizione di lavoro buroindotto).

**La situazione nell'abitativo,** dunque, è questa (e, nell'uso diverso, è anche peggio: la sofferenza della proprietà è qui attanagliata nelle spire di una legge vincolistica, che privilegia posizioni di rendita degli attuali inquilini e ostacola il ricambio e che, pure, le corporazioni impediscono di aprire all'aria libera e al nuovo, di cui hanno paura).

Ma proprio perché la situazione è quella descritta, grave è l'irresponsabilità tanto di chi grida allo sfitto e fa finta di indignarsene (magari solo per incassare di più di Ici), come di chi aggrava la fiscalità, di qualsiasi livello esso sia. In quest'ultimo caso, si vuole deliberatamente, e contro la Costituzione, ignorare (o si ignora per davvero) che gli estimi catastali sono oggi estimi a valore, in spregio al loro reale nome (rendite). Sono, quindi, completamente scissi dal rendimento degli immobili. E, come s'è visto, una cosa sono i valori e un'altra i redditi che dagli stessi si ricavano (meglio, non si ricavano).

**Corrado Sforza Fogliani**  
presidente Confedilizia

da ItaliaOggi 16.12.'04

### Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

Valore di base	2000	2003	Var. %
Addizionale regionale sull'Irpef	2.515	6.166	+145,2%
Addizionale comunale sull'Irpef	613	1.577	+157,3%
ICI (Imposta comunale sugli immobili)	9.354	10.949	+17,1%
Imposta regionale sulle attività produttive (IRAP)	27.359	31.907	+16,6%
<b>VALORI PRO CAPITE O PRO AZIENDA</b>			
Valore di base	2000	2003	Var. %
Addizionali regionali e comunali Irpef+ICI (pro capite)	219	328	+49,8%
IRAP (pro azienda)	5.127	5.989	+16,6%

Elaborazione Ufficio Studi CGIA Mestre su dati ISTAT F&S Integrati

### Tributi locali alle stelle: +50% in tre anni Nel 2003 abbiamo pagato 328 euro a testa

VENEZIA — 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 del 49,8%. Per l'altra imposta, ovvero l'Irap, che è stata «spulmata» sulla totalità delle aziende italiane, si è passati da un costo medio di 5.127 euro relativo al 2000 a 5.989 euro nel 2003. La crescita registrata ha toccato il 16,6%. In generale il gettito complessivo delle addizionali regionali sull'Irpef è aumentato del 145%, quello comunale sempre sull'Irpef del 157,3%.

# Finanziaria 2005, le principali

Presentiamo un'illustrazione delle disposizioni di maggiore interesse per i proprietari di casa, e per il settore immobiliare nel suo complesso, presenti nella legge finanziaria 2005 (l. 30.12.'04, n. 311) nonché le più rilevanti norme di carattere generale.

## Possibilità di aumentare l'addizionale comunale Irpef

Art. 1, c. 51

Per gli anni 2005, 2006 e 2007 viene consentita la variazione in aumento - entro la misura complessiva dello 0,1% - dell'aliquota dell'addizionale comunale all'Irpef ai soli Comuni che, all'1.1.'05, non si siano avvalsi della facoltà di aumentare la suddetta addizionale.

Fino al 31.12.'06 restano sospesi gli effetti degli aumenti delle addizionali eventualmente deliberati. Gli effetti decorrono, in ogni caso, dal 2007.

## Fondi per il recupero di edifici

Art. 1, cc. 54-56

Viene istituito per l'anno 2005, presso il Ministero dell'interno, "con finalità di riequilibrio economico e sociale", il fondo per l'insediamento nei Comuni montani con popolazione inferiore a 1.000 abitanti, con una dotazione di 5 milioni di euro per il 2005.

Il fondo è finalizzato fra l'altro all'incattivazione dell'insediamento nei centri abitati di attività artigianali e commerciali, al recupero di manufatti, edifici e case rurali per finalità economiche e abitative, al recupero degli antichi mestieri.

Un successivo decreto ministeriale definirà i criteri di ripartizione e le modalità per l'accesso ai finanziamenti.

## Proroga accertamenti Ici dal 2000

Art. 1, c. 67

In deroga alle disposizioni dello Statuto del contribuente - secondo il ritornello annualmente riproposto per perpetuare una violazione dei più elementari principi di civiltà - i termini per l'accertamento dell'Ici che scadono il 31.12.'04 sono prorogati al 31.12.'05, limitatamente alle annualità d'imposta 2000 e successive.

La novità di quest'anno è che il maggior tempo concesso ai Comuni concerne solo gli accertamenti (che riguardano i casi di infedeltà, incompletezza o omissione della dichiarazione) e non anche le liquidazioni dell'imposta (che ineriscono a tutte le altre violazioni).

## Nuove case per i dipendenti pubblici

Art. 1, c. 110

Viene consentita la modifica in aumento del limite numerico degli

alloggi da realizzare nell'ambito di programmi straordinari di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento al personale dipendente dalle Amministrazioni dello Stato, fermo restando il limite volumetrico complessivo degli interventi oggetto dei programmi stessi.

## Fondo per le case alle giovani coppie

Art. 1, c. 111

"Allo scopo di favorire l'accesso delle giovani coppie alla prima casa di abitazione", viene istituito, per l'anno 2005, presso il Ministero dell'economia e delle finanze, un fondo per il sostegno finanziario all'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale in regime di edilizia convenzionata da cooperative edilizie, aziende territoriali di edilizia residenziale pubbliche ed imprese private.

La dotazione finanziaria del fondo per l'anno 2005 è fissata in 10 milioni di euro. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di concerto con i Ministri delle infrastrutture e dei trasporti e per le pari opportunità, saranno fissati i criteri per l'accesso al fondo e i limiti di fruizione dei benefici.

## Fondo per lo sviluppo volontario delle polizze anticalamità

Art. 1, c. 202

Viene istituito un fondo di garanzia affidato alla Concessionaria di servizi assicurativi pubblici (Consap) per consentire l'avvio di un regime assicurativo volontario per la copertura dei rischi derivanti da calamità naturali sui fabbricati a qualunque uso destinati, attraverso la sottoscrizione di una quota parte del capitale sociale di una costituenda Compagnia di riassicurazioni finalizzata ad aumentare le capacità riassicurative del mercato.

Per la realizzazione di tali obiettivi viene autorizzata la spesa di 50 milioni di euro per l'anno 2005. Con apposito regolamento sarà costituita l'anzidetta Compagnia di riassicurazioni e saranno definite le forme, le condizioni e le modalità di attuazione del Fondo nonché le misure volte ad incentivare lo sviluppo delle coperture assicurative in questione, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, e prevedendo l'esclusione dell'intervento del Fondo per i danni prodotti dalle calamità naturali a fabbricati abusivi, ivi compresi i fabbricati abusivi per i quali, pur essendo stata presentata la domanda di definizione dell'illecito edilizio, non sono stati corrisposti interamente l'oblazione e gli oneri accessori.

## Contributo per la Tv digitale

Art. 1, c. 211

Si prevede che per l'anno 2005, nei confronti di ciascun utente del

servizio di radiodiffusione in regola per l'anno in corso con il pagamento del relativo canone di abbonamento, che acquisti o noleggi un apparecchio idoneo a consentire la ricezione, in chiaro e senza alcun costo per l'utente e per il fornitore di contenuti, dei segnali televisivi in tecnica digitale terrestre (T-DVB/C-DVB) e la conseguente interattività, sia riconosciuto un contributo statale pari a 70 euro. La concessione del contributo è disposta entro il limite di spesa di 110 milioni di euro e si applica ai contratti stipulati a decorrere dall'1.12.'04.

## Scioglimento delle cooperative edilizie

Art. 1, c. 244

Si dispone che nelle cooperative edilizie a proprietà divisa, qualora i soci si siano accollati l'intero importo del mutuo *pro capite*, si possa procedere allo scioglimento delle cooperative stesse.

## Disposizioni sugli immobili pubblici

Art. 1, cc. 273-277

Le norme in questione intervengono su disposizioni precedenti relative agli immobili di Stato ed enti locali. Si prevede fra l'altro che le operazioni, gli atti, i contratti, i conferimenti ed i trasferimenti di immobili di proprietà dei Comuni - ivi comprese le operazioni di cartolarizzazione - in favore di fondazioni o società, siano esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto.

## Aumenti delle imposte indirette

Art. 1, c. 300

Si prevede che gli importi fissi dell'imposta di registro, della tassa di concessione governativa, dell'imposta di bollo, dell'imposta ipotecaria e catastale, delle tasse ipotecarie e dei diritti speciali siano aggiornati, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro il 31.1.'05 - tenuto conto anche dell'aumento dei prezzi al consumo quale risultante dagli indici Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati - in misura tale da assicurare un maggiore gettito annuo pari a 1.120 milioni di euro per gli anni 2005 e 2006, e a 1.320 milioni di euro a decorrere dall'anno 2007.

## Aumento degli acconti

Irpef e Ires

Art. 1, c. 301

Viene disposto che a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31.12.'06, la misura dell'acconto dell'imposta sul reddito delle perso-

ne fisiche sia fissata al 99% e quella dell'acconto dell'imposta sul reddito delle società al 100%.

## Aumenti del costo dei processi

Art. 1, cc. 306-309 e 323

Vengono previsti aumenti di varia natura delle spese di giustizia. In particolare, i processi di valore inferiore a 1.100 euro, prima esenti, vengono assoggettati al pagamento di un contributo unificato di iscrizione a ruolo pari a 30 euro. L'importo del contributo aumenta - in modo variabile e con punte fino al 29% - per quasi tutte le cause. Non subiscono aumenti i processi in materia di locazione (ad eccezione di quelli riguardanti gli sfratti per finita locazione e per morosità), comodato, occupazione senza titolo e di impugnazione di delibere condominiali.

Anche le cause e le attività conciliative in sede non contenziosa il cui valore non eccede la somma di 1.033 euro e gli atti e i provvedimenti ad esse relativi sono soggetti adesso al pagamento del contributo unificato, con applicazione dei vari scaglioni.

Infine, le anticipazioni relative a diritti, indennità di trasferta e spese di spedizione per la notificazione eseguita su richiesta del funzionario addetto all'ufficio - eseguite dalla parte che per prima si costituisce in giudizio, che deposita il ricorso introduttivo, ovvero che, nei processi esecutivi di espropriazione forzata, fa istanza per l'assegnazione o la vendita di beni pignorati - sono stabilite, in modo forfettizzato, nella misura di 8 euro.

## Nuovi adempimenti contro l'evasione sulle locazioni

Art. 1, cc. 332-334

"Al fine di consentire un'intensificazione dei controlli fiscali e del conseguente recupero dell'evasione" (così la relazione governativa al disegno di legge), viene anzitutto ampliata la tipologia degli atti nei quali deve essere indicato il numero di codice fiscale. Se ne prevede quindi l'obbligo:

- nelle denunce di inizio di attività (Dia) presentate allo sportello unico comunale per l'edilizia, nei permessi di costruire e in ogni altro atto di assenso comunque denominato, in materia di attività edilizia, rilasciato dai Comuni ai sensi del Testo unico dell'edilizia, relativamente ai soggetti dichiaranti, agli esecutori e ai progettisti dell'opera;
- in tutti i contratti relativi all'erogazione dei servizi di pubblica utilità, estendendo la previsione attualmente vigente per i contratti di somministrazione di

# novità per la proprietà edilizia

energia elettrica, anche a quelli riguardanti la fornitura di acqua e gas (in relazione a quest'ultima disposizione - che tende a far emergere i contratti non regolari individuando i casi in cui ad un proprietario di immobile non corrisponda un differenziale utilizzatore delle forniture anzidette - si raccomanda vivamente di pretendere dalle aziende erogatrici che i contratti di fornitura vengano intestati ai conduttori, e non ai proprietari, come in alcuni casi si pretende).

Si dispone poi che gli enti interessati comunicano all'Anagrafe tributaria i dati catastali identificativi dell'immobile - che saranno individuati con un provvedimento dei Direttori delle Agenzie delle entrate e del territorio - presso cui è attivata una utenza di energia elettrica, acqua o gas. A tal fine, dall'1.4.'05 gli enti in questione dovranno richiedere tali dati all'atto della sottoscrizione dei contratti; per i contratti in essere, le informazioni in parola dovranno essere acquisite in occasione del rinnovo o della modificazione dei contratti stessi.

Viene inoltre ampliata una disposizione già esistente in materia e - per le banche, le Poste e gli altri intermediari finanziari - si sancisce l'obbligo di rilevare e tenere in evidenza i dati identificativi, compreso il codice fiscale, di ogni soggetto con il quale tali enti intrattengano "qualsiasi rapporto" od effettuino qualsiasi operazione di natura finanziaria.

Si sancisce infine l'obbligo dell'invio telematico delle comunicazioni all'Anagrafe tributaria, con modalità, termini e specifiche tecniche da determinarsi con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate.

## Possibilità di riclassamento di immobili

Art. 1, cc. 335-339

I Comuni in esame prevedono la possibilità, per i Comuni, di richiedere la revisione dei classamenti (categoria e/o classe) dei fabbricati, mediante due percorsi diversi, entrambi finalizzati a correggere eventuali situazioni di grave sperequazione, elusione e/o evasione fiscale.

Il primo consente ai Comuni di richiedere la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata su porzioni di territorio (le microzone comunali), qualora in tali zone vi sia uno scostamento fra i valori catastali ai fini Ici e i valori di mercato "significativamente" più elevato rispetto allo scostamento medio esistente per l'insieme del territorio comunale. Il

valore di mercato di riferimento è individuato ai sensi del d.p.r. 23.3.'98, n. 138 (il regolamento, inattuato, per la formazione del nuovo Catasto), e aggiornato con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio, da adottare entro il corrente mese di gennaio, previa intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali. L'Agenzia del territorio, esaminata la richiesta del Comune, qualora rilevi la sussistenza dei presupposti, attiva il procedimento revisionale (che comunque comporterà, al suo termine, la notifica ad ogni interessato dell'eventuale modifica del classamento con provvedimento del Direttore dell'Agenzia stessa).

Il secondo percorso pone invece le condizioni per la revisione del classamento per singole unità immobiliari, sempre e solo di proprietà privata, in caso di: a) immobili di proprietà privata non dichiarati in Catasto; b) situazioni di fatto "non più coerenti" con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie. In particolare, i Comuni, constatata la presenza di tali fattispecie, richiedono, ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate, la presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al d.m. 19.4.'94, n. 701. La richiesta, che deve contenere gli elementi constatati - tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale - viene poi notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro 90 giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, all'iscrizione in Catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando all'interessato stesso le risultanze del classamento e la relativa rendita. Le rendite catastali dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del Comune producono "effetto fiscale" - in deroga alle vigenti disposizioni (che fanno decorrere gli effetti di tutte le modificazioni di rendite dalla data della notifica da parte dell'ufficio dell'Agenzia del territorio) - retroattivamente, a decorrere dall'1 gennaio dell'anno successivo alla data cui si riferisce la mancata presentazione della denuncia catastale, eventualmente indicata nella richiesta notificata dal Comune, ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dall'1 gennaio dell'anno di notifica della ri-

chiesta del Comune. Vengono poi inasprite le sanzioni per la mancata o tardiva presentazione in Catasto delle dichiarazioni di nuova costruzione, ovvero di variazione delle unità immobiliari già censite che abbiano subito mutamento nello stato, nella consistenza e nella destinazione; le nuove misure vanno da un minimo di 258 euro a un massimo di 2.066 euro. Con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio sopra citato, saranno stabilite le modalità tecniche e operative per l'applicazione delle disposizioni sul riclassamento dei singoli immobili.

## Superficie minima per la Tarsu

Art. 1, c. 340

Altra disposizione dettata dall'intento di contrastare situazioni di elusione ed evasione. Si prevede che a decorrere dall'1.1.'05, per le unità immobiliari di proprietà privata a destinazione ordinaria censite nel Catasto edilizio urbano, la superficie di riferimento ai fini della tassa smaltimento rifiuti (uno dei parametri, cioè, sui quali si commisura la tassa, e di norma acquisita dai Comuni su base dichiarativa) non possa in ogni caso essere inferiore all'80% della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al sopra citato d.p.r. n. 138/'98.

Per gli immobili già denunciati, i Comuni modificheranno d'ufficio, dandone comunicazione agli interessati, le superfici che risultino inferiori alla predetta percentuale a seguito di incrocio dei dati comunali, comprensivi della toponomastica, con quelli dell'Agenzia del territorio (secondo modalità di interscambio che saranno stabilite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali).

Nel caso in cui manchino, negli atti catastali, gli elementi necessari per effettuare la determinazione della superficie catastale, i soggetti privati intestatari catastali, devono, a richiesta del Comune, presentare all'ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio la planimetria catastale del relativo immobile, secondo le modalità stabilite dal regolamento di cui al citato d.m. n. 701/'94; ciò al fine dell'eventuale, conseguente modifica - presso il Comune - della consistenza di riferimento.

## Novità sugli accertamenti delle locazioni

Art. 1, cc. 341-343

Anche quelle in esame sono disposizioni finalizzate "a consentire una più efficace azione di contrasto di fenomeni di elusione e di evasione delle imposte nel campo della

locazione immobiliare" (così la relazione governativa). Si tratta di quelle norme che sulla stampa (anche specializzata) sono state impropriamente definite come introdotte di una "minimum tax sugli affitti". Nulla di più inesatto. La cosiddetta *minimum tax*, infatti, determinava un reddito minimo al di sotto del quale il contribuente non poteva scendere: ove si fosse verificata tale eventualità, la legge prevedeva che l'Amministrazione finanziaria iscrivesse automaticamente a ruolo l'importo risultante dalla differenza fra le imposte autoliquidate e quelle determinate in base alla *minimum tax*. Le norme in esame sono invece - come correttamente rileva la relazione - esclusivamente "limitatrici delle attività di accertamento degli uffici" (ad esse se ne aggiunge un'altra relativa ai contratti di locazione non registrati). Vediamole partitamente, precisando che le stesse si applicano a tutti i contratti di locazione ad eccezione di quelli agevolati, per come esattamente li chiama - e definisce - la legge n. 431/'98.

La prima vieta agli uffici finanziari di procedere alla liquidazione dell'imposta complementare di registro - nella sua accezione, spiega la relazione, di maggiore imposta dovuta in conseguenza di accertamenti operati dall'amministrazione tributaria dai quali emerga un'imponibile diverso da quello apparente - qualora l'ammontare del canone di locazione (relativo ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita) risulti contrattualmente stabilito in misura non inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile (applicando - si ritiene - l'aumento del 5% delle rendite). Precisa la disposizione che "restano comunque fermi i poteri di liquidazione dell'imposta per le annualità successive alla prima". Risulta da chiarire se ai moltiplicatori di cui all'art. 52 del Testo unico dell'imposta di registro (d.p.r. n. 131/'86) debba essere applicato l'aumento del 10% previsto, dalla Finanziaria 2004, "ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali", e quello previsto, dalla manovra dell'estate 2004 (d.l. n. 168/'04, convertito dalla l. n. 191/'04), "per i beni immobili diversi dalla prima casa di abitazione, ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastale".

La seconda norma prevede l'inapplicabilità delle disposizioni in materia di accertamento ai fini delle imposte sui redditi relativamente ai redditi di fabbricati derivanti da contratti di locazione qualora dichiarati in misura pari o superiore al maggiore importo fra il canone

## Finanziaria 2005...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

di locazione risultante dal contratto, abbattuto della deduzione forfetaria del 15%, e il 10% del valore catastale dell'immobile (con riferimento a quest'ultimo parametro, valgono le precisazioni di cui sopra).

Vi è poi una norma che sancisce una presunzione relativa (salva, quindi, la possibilità per l'interessato di presentare documentata prova contraria) di esistenza di un contratto di locazione anche per i 4 periodi di imposta antecedenti quello nel corso del quale è stato accertato un rapporto di locazione di cui è stata omessa la registrazione (se dovuta, all'evidenza, come però omette di chiarire la norma). In tal caso, ai fini della determinazione del reddito, si presume che l'importo del canone sia pari al 10% del valore catastale dell'immobile.

Si tratta - in tutti i 3 casi sopra esaminati - di norme aventi riflessi esclusivamente su soggetti che abbiano violato le leggi tributarie, omettendo di registrare il contratto di locazione ovvero indicando in contratto - e dichiarando al Fisco - un canone di locazione inferiore a quello effettivamente percepito. Con particolare riguardo alle disposizioni sull'accertamento (le prime due), nulla cambia per i contribuenti che seguono le regole, indicando in contratto e dichiarando al Fisco il canone effettivamente percepito: questi ultimi continueranno ad essere soggetti - a discrezione dell'Amministrazione finanziaria - ad azioni di accertamento. L'unica novità è che dal 2005 tale attività è preclusa in caso di canoni corrispondenti ai parametri sopra indicati. E in caso di accertamento (che non sarà un atto automatico in presenza di canoni inferiori ai suddetti parametri, come da qualche parte sostenuto) al Fisco spetterà - dopo l'approvazione della Finanziaria così come prima di essa - di fornire le prove della sua eventuale pretesa, indicando gli elementi che consentono di stabilire che il canone indicato in contratto e dichiarato al Fisco è inferiore a quello realmente percepito.

Le norme in questione tendono a far emergere ulteriore base imponibile dovuta all'incentivo legato al mancato accertamento qualora il canone rientri nella misura indicata. Se è vero - come è vero - che i parametri fissati sono troppo al di sopra dei canoni di mercato, ciò comporterà solo l'inefficacia della strategia anti-evasione delle disposizioni (posto che pochi troveranno conveniente adeguarsi a tali parametri), non già un aumento di tassazione dei contratti di locazione.

### **Invio telematico della denuncia di P.S. ed eliminazione dell'obbligo in caso di registrazione del contratto** *Art. 1, c. 344*

Con riferimento all'obbligo imposto (ai sensi dell'art. 12 del d.l. 21.3.'78, n. 59, convertito dalla l. n. 191/'78), a chiunque ceda la proprietà o il godimento o a qualsiasi altro titolo consenta, per un periodo di tempo superiore ad un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato, di dare comunicazione all'autorità locale di Pubblica Sicurezza dei dati riguardanti l'ubicazione dell'immobile, nonché le generalità dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene stesso, si dispone che il modello da utilizzare per l'effettuazione di detta comunicazione sia inoltrato in modalità telematica all'Agenzia delle entrate (lo stesso sarà approvato con decreto interdirigenziale del Ministero dell'interno e dell'Agenzia delle entrate e sarà reso disponibile dall'Agenzia gratuitamente e in modalità telematica).

Si prevede poi che la comunicazione possa essere effettuata tramite gli intermediari autorizzati alla presentazione delle dichiarazioni dei redditi ed Iva ovvero avvalendosi degli uffici dell'Agenzia delle entrate.

L'Agenzia delle entrate, inoltre, è tenuta a fornire, sempre in modalità telematica, avviso dell'avvenuta ricezione della comunicazione e a comunicare i dati acquisiti al Ministero dell'interno.

Si sancisce infine che la presentazione per la registrazione degli atti di cessione del fabbricato sopra richiamati "tiene luogo" della suddetta comunicazione. Insomma, se un contratto di locazione viene registrato (così come se viene registrato un contratto di comodato o in caso di registrazione di una compravendita) non è più necessario procedere all'effettuazione della comunicazione di P.S.

### **Obbligo della denuncia di P.S. anche per gli agenti immobiliari** *Art. 1, c. 345*

Viene disposta l'estensione ai soggetti che esercitano abitualmente attività di intermediazione nel settore immobiliare, dell'obbligo della comunicazione all'autorità di Pubblica Sicurezza. Questi sono tenuti, a pena di sanzione amministrativa, ad adempiere all'obbligo per le cessioni di cui hanno diretta conoscenza per avervi concorso ovvero assistito in ragione della loro attività e, relativamente a quelle diverse dalle cessioni in proprietà (quali locazioni e comodati), anche per le cessioni di durata inferiore al mese.

La reiterazione della violazione è sanzionata, su segnalazione dall'Agenzia delle entrate, con la sospensione dell'attività per la durata di un mese. Competente ad irrogare questa sanzione è il Sindaco del Comune in cui opera l'intermediario immobiliare.

### **Nullità dei contratti di locazione non registrati** *Art. 1, c. 346*

Si sancisce che i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati.

### **Deduzione per le badanti** *Art. 1, c. 349*

Si prevede che dal reddito complessivo del contribuente si deducano, fino ad un massimo di 1.820 euro, le spese documentate dallo stesso sostenute per gli addetti alla propria assistenza personale nei casi di non autosufficienza nel compimento degli atti della vita quotidiana.

Queste spese sono deducibili anche se sostenute nell'interesse delle persone indicate nell'articolo 433 del codice civile, vale a dire del coniuge, dei figli (legittimi o legittimati o naturali o adottivi) e, in loro mancanza, dei discendenti prossimi anche naturali, dei genitori e, in loro mancanza, degli ascendenti prossimi, anche naturali, degli adottanti, dei generi e delle nuore, del suocero e della suocera, dei fratelli e delle sorelle germani o unilaterali.

La norma - che interviene sul Testo unico delle imposte sui redditi - prevede inoltre degli specifici conteggi da effettuare per verificare gli aventi diritto a detta deduzione, in relazione al reddito di ciascuno.

### **Disposizioni in materia di Irpef** *Art. 1, cc. 349-353*

Le disposizioni in questione - illustrate dall'Agenzia delle entrate con Circolare 3.1.'05, n. 2/E - riguardano: una nuova tabella delle aliquote Irpef e degli scaglioni di reddito; la trasformazione delle detrazioni per carichi di famiglia in deduzioni per oneri familiari; l'eliminazione delle detrazioni già previste per i redditi di lavoro dipendente, per i redditi da pensione e per i redditi di lavoro autonomo e di impresa minore.

Il nuovo assetto per la determinazione dell'Irpef, che vede la riduzione da 5 a 3 delle aliquote e dei relativi scaglioni di reddito, è - dall'1.1.'05 - il seguente:

a) per i redditi fino a 26.000 euro, si applica l'aliquota del 23%;

b) per i redditi oltre 26.000 euro e fino a 33.500 euro, si applica l'aliquota del 33%;

c) per i redditi oltre 33.500 euro, si applica l'aliquota del 39%.

Oltre alle 3 aliquote sopra indicate, si prevede, per i redditi superiori a 100.000 euro, un "contributo di solidarietà" del 4% da applicare alla parte di reddito imponibile che eccede tale importo.

Viene prevista una clausola di salvaguardia in favore dei contribuenti che dovessero subire, per effetto della riforma, un peggioramento del proprio trattamento fiscale. A tal fine viene pertanto stabilito che, in sede di dichiarazione dei redditi, per il solo anno 2005, i contribuenti potranno applicare le disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi in vigore al 31.12.'02, ovvero quelle in vigore al 31.12.'04, se più favorevoli. I contribuenti, in sede di dichiarazione dei redditi, potranno cioè confrontare la nuova modalità di tassazione con quelle previste dai vecchi sistemi ed applicare quella più favorevole.

### **Procedure catastali telematiche** *Art. 1, cc. 374-375*

Si dispone che alla presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto si possa provvedere, a decorrere dall'1.3.'05, con procedure telematiche, mediante un modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali sottoscritto con firma elettronica apposta dal tecnico che li ha redatti ovvero dal soggetto obbligato alla presentazione. In caso di irregolare funzionamento del collegamento telematico, la trasmissione per via telematica è sostituita dalla presentazione su supporto informatico. Con provvedimenti del direttore dell'Agenzia del territorio sarà stabilita la progressiva attivazione del servizio - anche limitatamente a determinati soggetti - a specifiche aree geografiche ed a particolari tipologie di adempimenti; sarà approvato il modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali e saranno determinate le modalità tecniche necessarie per la trasmissione dei dati; saranno stabilite le modalità di versamento dei tributi dovuti; saranno fissati i termini, le condizioni e le modalità relative: alla presentazione del modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali; alla presentazione dei documenti e degli atti da allegare al predetto modello, anche al fine di accertare l'avvenuto deposito presso i Comuni, per gli atti per i quali è previsto; alla conservazione, a cura dei soggetti interessati, dei docu-

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

## Finanziaria 2005...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

menti cartacei originali sottoscritti dal tecnico che li ha redatti e dai soggetti che hanno la titolarità sui beni.

Si dispone poi che gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati possano essere prodotti e notificati ai soggetti intestatari, a cura dell'Agenzia del territorio, avvalendosi di procedure automatizzate. In tal caso, la firma autografa del responsabile è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo dello stesso.

### Rivalutazione dei terreni entro il 30 giugno

Art. 1, c. 376

Viene riaperto - e fissato al 30.6.'05 - il termine per avvalersi della possibilità di rideterminare, ai fini del calcolo della plusvalenza, il valore di acquisto di terreni edificabili e con destinazione agricola. La scadenza si riferisce ai terreni detenuti alla data dell'1.7.'05. I contribuenti che intendano avvalersi della rideterminazione in questione devono corrispondere un'imposta sostitutiva nella misura del 4% del valore risultante dalla perizia.

### Disposizioni sugli immobili pubblici

Art. 1, c. 433-451

I commi in esame dettano disposizioni in materia di immobili pubblici. Si prevede, fra l'altro, che l'Agenzia del demanio possa vendere immobili a trattativa privata e a prezzi di mercato e che ai Comuni che lo richiedano siano trasferite in proprietà le aree, appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato, in cui i Comuni stessi abbiano compiuto opere di urbanizzazione.

### Proroga agevolazioni su gasolio e GPL in particolari zone

Art. 1, c. 510

Vengono prorogate al 31.12.'05 (rispetto al precedente termine del 31.12.'04) le agevolazioni fiscali relative all'acquisto di gasolio e di GPL impiegati nelle zone montane e in altri specifici territori.

### Ici anche su impianti e macchinari

Art. 1, c. 540

Viene fornita un'interpretazione autentica dell'art. 4 del r.d.l. 13.4.'39, n. 652, convertito dalla l. 11.8.'39, n. 1249, che ha come principale conseguenza l'introduzione dell'obbligo del pagamento dell'Ici su impianti e macchinari industriali. Si tratta della

disposizione che stabilisce - a fini catastali - che "si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali" e che "sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo".

La norma della Finanziaria prevede ora che tale disposizione debba essere interpretata nel senso che "i fabbricati e le costruzioni stabili sono costituiti dal suolo e dalle parti ad esso strutturalmente connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili allo scopo di realizzare un unico bene complesso. Pertanto, concorrono alla determinazione della rendita catastale (...) gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale anche se fisicamente non incorporati al suolo".

### Assegno per le casalinghe

Art. 1, c. 559

Si prevede che a decorrere dal periodo di paga in corso all'1.1.'05, l'assegno per il nucleo familiare venga erogato al coniuge dell'avente diritto.

Le disposizioni attuative della norma verranno adottate con apposito decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

## BENE A SAPERSI

### Chi vuole la patrimoniale (progressiva) sulla casa

Domanda di Bruno Vespa a Sergio Bertinotti: "Quale proposta Rifondazione sottoporrebbe al voto dei cittadini?"

Risposta di Bertinotti: "Un'imposta sui grandi patrimoni. Su quelli liquidi, sopra il milione di euro, ma anche su quelli immobiliari. Oggi, sulla casa già si paga un'imposta patrimoniale, che è l'Ici. Qui il problema è delicato. Non si può toccare la prima casa e non penalizzerei nemmeno la seconda. Tasserei le altre, dalla terza in su, in maniera progressiva".

da: Bruno Vespa,

Storia d'Italia da Mussolini a Berlusconi, Mondadori ed.

## Novità sugli accertamenti, quali regole per le locazioni storiche

La Finanziaria 2005 (i cui contenuti sono illustrati nell'articolo a lato) contiene due norme limitatrici delle attività di accertamento delle imposte sui contratti di locazione.

La prima vieta agli uffici finanziari di procedere alla liquidazione dell'imposta complementare di registro qualora l'ammontare del canone di locazione (relativo ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita) risulti contrattualmente stabilito in misura non inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile (applicando - si ritiene - l'aumento del 5% delle rendite).

La seconda prevede l'inapplicabilità delle disposizioni in materia di accertamento ai fini delle imposte sui redditi relativamente ai redditi di fabbricati derivanti da contratti di locazione qualora dichiarati in misura pari o superiore al maggiore importo fra il canone di locazione risultante dal contratto, abbattuto della deduzione forfetaria del 15%, e il 10% del valore catastale dell'immobile (con la stessa precisazione di cui sopra).

Si ritiene che tali norme non possano trovare applicazione in caso di locazione di immobili di interesse storico-artistico. Entrambe le disposizioni - infatti - prevedono il raffronto fra il 10% del valore catastale dell'immobile e il canone di locazione risultante dal contratto (ridotto - per l'accertamento delle imposte sui redditi - del 15%). Ma in caso di locazione di immobili storici il canone risultante dal contratto non ha alcun rilievo fiscale posto che l'art. 11 della legge n. 413/91 - come interpretato dall'unanime giurisprudenza della Corte di Cassazione - sancisce che il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico è dato dalla rendita catastale (in particolare, "è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato"). Manca, quindi, uno dei due elementi essenziali per l'applicazione delle nuove norme.

## BELL'ITALIA

### La proroga dei termini per liquidare l'Ici è un diritto?

Il Sole 24ore ha scritto in un editoriale che il comma 67 della Finanziaria 2005 (si veda l'articolo a lato) "dimentica di prorogare al 2005 i termini per la liquidazione dell'Ici" (mentre proroga i termini per l'accertamento dell'imposta), aggiungendo che questa mancata proroga "costerà carissima ai Comuni: centinaia di milioni non potranno più essere incassati".

La Confedilizia ha significato al Sole 24ore di essere stupefatta per queste affermazioni.

Quello della continua proroga di accertamenti e liquidazioni dell'Ici - si legge nella presa di posizione della nostra organizzazione - è uno scandalo che si perpetua, nell'indifferenza pressoché generale, ormai da anni. La normativa Ici prevede - come tutte le leggi tributarie - termini in capo all'ente impositore (per l'effettuazione di accertamenti e liquidazioni) e termini in capo ai contribuenti (per il versamento dell'imposta). Ma mentre questi ultimi non hanno mai subito proroghe (e i contribuenti che versano in ritardo devono pagare in più sanzioni e interessi), i termini cui sono soggetti i Comuni sono stati puntualmente prorogati ad ogni Finanziaria, con la motivazione della impossibilità per gli stessi di procedere alle complesse operazioni di accertamento e liquidazione. Un elementare principio di civiltà vorrebbe che il cittadino potesse essere certo del termine entro il quale l'ente impositore può richiederli dati, informazioni, ricevute ed eventuali integrazioni dell'imposta. Se questo termine viene di continuo prorogato, quell'elementare principio viene disatteso. E un altro pezzo dello Stato di diritto se ne va. E i contribuenti non sanno neppure per quanto tempo (all'infinito?) debbano conservare la documentazione necessaria a far valere i propri diritti.

Non meraviglia, poi, che la proroga dei termini per la liquidazione dell'Ici sia stata chiesta dall'ANCI-la lobby dei Comuni. Semmai, meraviglia che un autorevole quotidiano come 24 ore sia così appiattito sulle posizioni dell'ANCI (tra l'altro: solo per l'Ici, o anche per altri argomenti?).

## Nullità dei contratti non registrati

La Finanziaria 2005 (cfr. a lato) sancisce che i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati.

Il notaio Angelo Busani (Il Sole 24ore del 7.1.'05) rileva che "una ricostruzione (...) che soddisfa gli interessi di tutti gli attori in scena (i contraenti che puntano sulla immediata stabilità del contratto, il Fisco che punta all'incasso dell'imposta) è quella della configurazione della fattispecie in questione come quella di un contratto sottoposto alla condizione sospensiva della registrazione. Il contratto nasce valido, solo che è inefficace; quando la registrazione avviene, il contratto prende definitiva efficacia con valenza retroattiva (articolo 1360 del Codice civile), cosicché fin dalla stipula il canone è dovuto".

**SILVIO BOCCALATTE: La proprietà e la legge, prefazione di Corrado Sforza Fogliani, Rubbettino e Leonardo Facco ed., pp. 194, € 8,00**

Se si considera la funzione limitata riconosciuta alla proprietà privata dall'articolo 42 della Carta fondamentale, e i conseguenti limiti, impigli, ingabbature, operati all'imprenditoria e alla proprietà private dagli articoli 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, ad enti o a privati".

Del resto, fra il '46 e il '47 nel cinema imperversava il neorealismo; la letteratura si professava sociale; l'arte figurativa obbediva a istanze marxistiche; perfino i francobolli dell'epoca si mostrano agli occhi nostri populistici, degni della Russia sovietica. Fatto è che la Costituzione maturava dopo l'interventismo statale, anzi statalistico, del fascismo, culminato nel socialismo della Repubblica di Salò; mentre il maggior partito della sinistra era quello socialista nenniano, seguace *in toto* del Pci, a sua volta praticante l'ortodossia staliniana. Quanto ai ceti moderati, la Dc predicava la dottrina sociale della Chiesa, che nessuno ha mai ben capito come possa estrinsecarsi (se non in danno dei privati). I liberali contavano più per il prestigio personale di grandi uomini del passato, però anziani e litigiosi (Croce, Orlando, Nititi...), che per il seguito, del resto non spropositato.

In queste condizioni, come volete che la Costituzione tutelasse la proprietà? A comprendere l'erosione che il principio medesimo della proprietà (ergo, della libertà stessa) ha subito dopo l'unità d'Italia (ma in epoca liberale altri erano i principi fondanti) ci aiuta questo agile, documentato e perfino avvincente volume di Silvio Boccalatte, edito da due case campioni di liberalismo, liberismo e libertarismo quali Rubbettino e Facco. L'Autore esamina le vicende dell'esproprio nel nostro ordinamento giuridico, attestando come dallo Statuto albertino alla Costituzione, dalle riforme degli anni Sessanta e Settanta agli interventi della Corte costituzionale, si assista a un continuo superamento delle norme che regolano uno Stato di diritto. 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 c'insegnano come diritti fondamentali, quale quello di proprietà, vengano avviliti, conculcati, azzerati, da politici e sindacalisti, certo, ma pure da giuristi e magistrati. Tutti in gara a chi si dimostri più illiberale.

MARCO BERTONCINI

da *Libro aperto* n.39/04**Assemblea di condominio, le maggioranze****il quesito**

L'articolo 1136 cc. afferma che la delibera assunta dall'assemblea condominiale in seconda convocazione è valida se riporta un **numero di voti** che rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio (maggioranza per teste) e almeno un terzo del valore dell'edificio (maggioranza per millesimi).

Ma che succede se, in seconda convocazione, la «minoranza» contraria (di teste), rappresenta un **valore della proprietà** (per millesimi) superiore a quello della maggioranza di teste?

Si deve ritenere che (qualora in prima convocazione non sia stato raggiunto il numero legale) venga abbassato il «quorum» delle presenze a un terzo dei partecipanti al condominio (che rappresenti almeno un terzo del valore), ma che operi comunque il doppio «quorum» (costitutivo e deliberativo) come limite minimo per la validità delle deliberazioni. Perciò, **non è sufficiente** che la maggioranza dei votanti a favore sia rappresentativa di almeno di un terzo del valore, è necessario altresì che coloro che hanno votato contro l'approvazione non rappresentino un valore millesimale maggiore rispetto ai primi (anche se questi sono numericamente inferiori).

La maggioranza deve essere tale non solo per numero di votanti a favore, ma anche e comunque come valore del bene da essi rappresentato. In tal senso si è pronunciata la Corte di Cassazione (sentenza 5/4/04, n. 6625). (p.p. bosso - Confedilizia)

da *La Stampa* 13.12.04

*«Le grandi nazioni non si impoveriscono mai per la prodigalità e la cattiva condotta dei privati, ma sono talvolta impoverite dalla prodigalità e dalla cattiva condotta del governo (...).*

*È quindi con estrema infondatezza e presunzione che i re e i ministri pretendono di sorvegliare l'economia dei privati e limitare la loro spesa (...). Sono sempre essi stessi, senza alcuna eccezione, i più grandi dilapidatori.*

*Che essi curino bene le proprie spese, e potranno tranquillamente lasciare che i privati curino le loro.*

*Se la loro prodigalità non rovina lo Stato, quella dei sudditi non lo rovinerà mai».*

ADAM SMITH,  
Ricchezza nazioni**Distacco dal riscaldamento centrale****il quesito**

La Corte di Cassazione non ammetteva il distacco unilaterale (da parte del singolo condomino) dall'impianto di riscaldamento centrale, con conseguente rinuncia all'uso e installazione di un impianto individuale, in quanto ciò inciderebbe (negativamente) sull'obiettivo destinazione dell'impianto (dimensionato e costruito in funzione dei complessivi volumi dell'edificio, e dell'equilibrio termico di base), determinando uno squilibrio termico, con aggravio delle spese di esercizio e conservazione per i condomini che continuavano a servirsi dell'impianto centrale (Cass. Civ. 30/11/84, n. 6269).

La più recente (e ormai consolidata) giurisprudenza (Cass. Civ. 25/3/04, n. 5974) ammette invece la rinuncia unilaterale al riscaldamento centrale (con distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato) quando l'interessato dimostri che, dal suo operato, non derivano né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievole per l'erogazione del servizio (sono consigliabili adeguate perizie).

Chi si distacca sarà esonerato dal pagamento delle spese per l'uso (combustibile e gestione), ma non di quelle per «conservare» l'impianto centralizzato (che rimane anche suo). Se sussistono tali condizioni, per il distacco il singolo non abbisogna di approvazione (preventiva o successiva) da parte dell'assemblea. (p.p. bosso - Confedilizia)

da *La Stampa* 20.12.04

## Mercato immobiliare, Confedilizia: immigrati nuova risorsa

Parlando a Milano al Circolo della stampa, in occasione della presentazione dell'Osservatorio immobiliare FIAIP, il Presidente confederale ha dichiarato:

“Le oggettive rilevazioni della più rappresentativa organizzazione degli agenti immobiliari ridimensionano alla grande gli strumenti 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 e 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 dei già 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 il 2005 una crescita dei valori meno pronunciata di quella precedente. Ma l'aumento dei valori continuerà, soprattutto sotto la spinta 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, contribuisce a rivitalizzare questi ultimi, dai quali viepiù gli italiani fuggono, 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”.



**Appartiene a voi**  
LA PUBBLICAZIONE  
DEL PROPRIETARIO DI CASA

## I tanti soldi sprecati dagli amministratori

di Marco Bertoncini

**L**e polemiche per le spese pazze degli enti locali non vanno ridotte a riempitivi estivi. Di fronte alla sventagliata di sciupio di denaro pubblico, le reazioni degli interessati variano dal silenzio all'ammissione minimizzante, dalla contestazione di particolari secondari al dirottamento verso altri temi.

E', in ogni caso, emersa chiara una constatazione: gli amministratori locali, di qualsiasi partito siano, a qualsiasi coalizione appartengano, non hanno contezza alcuna della necessità di risparmiare. Non si pongono nemmeno alcuni problemi elementari, quali: c'è bisogno delle Circoscrizioni comunali, con relativa burocrazia e organi istituzionali? Sono indispensabili le Comunità montane? Perché tanto pullulare di gruppi consiliari, di commissioni consiliari, di assessori (e consiglieri delegati), con strutture e personale? Che ci stanno a fare tanti uffici stampa in enti pubblici?

Parliamo dell'abbicci; poi, ci sarebbe da dire sul turismo assessorile, sui rapporti con l'estero, su studi e ricerche diciamo così amicali, la cui utilità è esclusivamente clientelare. Il fatto è che, nonostante le paginate di giornali; nonostante i libri pur documentati (pensiamo a quelli di un cacciatore di sprechi quale Raffaele Costa); nonostante l'indubbia ripugnanza dell'opinione pubblica per la spesa pubblica facile (fanno eccezione, ovviamente, i diretti beneficiari di volta in volta); gli amministratori periferici preferiscono dolersi per la presunta carenza di fondi piuttosto che accorgersi del dispendio per fuochi artificiali, riviste patinate senza lettori, ma con molti redattori, mostre di artisti i cui quadri sono guardati, a stento, dall'amante.

Moltissime spese, poi, trovano l'usbergo della socialità: quando si asserisce che un'iniziativa è sociale, il discorso viene con ciò stesso chiuso.

Fra le cause di questa spesa pubblica va citata la progressiva sparizione dei controlli. Via la Giunta provinciale amministrativa. Via la Commissione centrale per la finanza locale. Via perfino gli asfittici Comitati regionali di controllo. Via i controlli preventivi. Il tutto in nome di autonomia, decentramento, autogoverno. Nomi solenni: in realtà pretesti per evitare quella che veniva definita sprezzantemente "autorità tutoria", il cui fiato infastidiva sul collo gli amministratori smaniosi di mettere le mani sulla cassa senza troppe complicazioni. I pretesti sontuosi ci sono sempre: come si fa ricorso a salute, sicurezza, igiene, per motivare vincoli burocratici, spese a carico dei privati, interventi corporativi utili solo a chi riceve sostanziosi elargimenti per svolgerli, così ci si ammanta di valori sommi, quale perfino la libertà, per motivare ogni genere di spesa pubblica.

Senza più controlli. Certo, vi sono ancora retaggi di un doveroso modo di concepire la Pubblica amministrazione e di un rispetto ben differente per i portafogli dei cittadini. E' il caso della Corte dei conti, i cui controlli sono rifiutati in nome dell'autonomia.

Non per nulla, ove operano procuratori attenti al centesimo di spreco si assiste (meglio, si assisteva: le ultime disposizioni hanno quasi azzerato natura e qualità dei controlli) a interventi repressivi tanto duri quanto fondati (un esempio: l'azione condotta da Salvatore Sfrecola, quand'era responsabile della Procura umbra della Corte). Ma non basta. A parte il fatto che le Regioni rivendicano sovranità quasi fossero Stati, gli amministratori locali non hanno ritengo quanto a spesa facile e si adontano se richiamati al rispetto degli equilibri. Tanto più si adontano e tanto più sbratano verso il governo centrale (vedasi il sindaco di Firenze Domenico, capofila-sindacalista dei dissipatori municipali) quanto più a casa propria spendono.

da La Cronaca 18.9.'04

## Una seconda casa in Cina potrebbe rendere molto bene

**IN UN ANNO IL PREZZO DELLE ABITAZIONI A SHANGAI È CRESCIUTO DEL 15% E GLI AFFITTI DEL 5%**

Investire nel comparto immobiliare cinese potrebbe costituire l'ultima frontiera per chi crede di poter realizzare guadagni consistenti con il mattone. Secondo i dati diffusi dall'Ufficio nazionale di statistica di Pechino, infatti, il valore delle abitazioni è in rapida ascesa dappertutto e, nelle città di sviluppo più recente, in un anno può toccare anche incrementi vicini al 20%. Ma anche i canoni d'affitto, in un mercato liberatosi rapidamente dalle rigidità del sistema economico socialista, galoppino in libertà. A Shangai i prezzi delle abitazioni sono cresciuti del 15% in 12 mesi, mentre gli affitti hanno reso oltre il 5% in più.

CITTÀ	ACQUISTO	AFFITTO
Shenyang	19,3%	-1,4%
Chongqing	15,6	8,5
Shanghai	14,9	5,1
Tianjin	13,4	2,7
Hangzhou	10,1	6,7
National	9,9	2,1
Harbin	4,4	1,6
Shenzhen	4,4	-0,2
Pechino	3,5	3,6
Guangzhou	2,3	2,4

Fonte: Ufficio nazionale cinese di statistica

## Confedilizia, è ora di finirla con l'equivoco delle "seconde case"

*Un nuovo aumento generalizzato delle rendite catastali affosserebbe definitivamente l'affitto*

Il Presidente confederale ha dichiarato:

“È ora di finirla di chiamare “seconde case” tutte indistintamente le case possedute oltre quella in cui si abita. In questo modo, si fa credere che si vogliono tassare le ville dei papeironi a Cortina e a Capri e in realtà si tassano tutte le case che vengono affittate. E poi, magari, si fa finta di meravigliarsi che gli affitti crescano. Altrettanto, è ora di finirla che un Fisco incapace di scovare i veri redditi, continui a pensare ai valori delle case, per tassarli. I valori sono aumentati, ma i redditi sono diminuiti: questo dovrebbe sapere anche Epifani, che chiede a gran voce, e da tempo, la patrimoniale; e se non lo sa, dovrebbero ricordarglielo i sindacati inquilini (specie quelli che fanno riferimento alla CGIL) invece di alzare il dito contro il Governo e basta. La verità è che anche il discorso sull'accertamento dei valori immobiliari nei trasferimenti, che i notai portano avanti per loro comodo, è fuorviante. 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. Chi decidesse un nuovo aumento delle rendite catastali anche delle case non tenute a propria disposizione al mare o ai monti (che sono le sole, vere seconde case), si assumerebbe una tremenda responsabilità: quella di affossare quel poco di affitto che ancora rimane in Italia, a servizio di quel bene impagabile che è la mobilità sul territorio”.

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

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

## Indagine Tecnoborsa sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare

A distanza di due anni dalla precedente indagine, Tecnoborsa - la società consortile per azioni di emanazione camerale che opera per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza e alla ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale (del cui Comitato scientifico fa parte la Confedilizia) - ha presentato il nuovo monitoraggio relativo alle transazioni immobiliari riconducibili alle famiglie.

I dati che emergono dallo studio evidenziano che, complessivamente, è sceso il numero delle famiglie che hanno acquistato la prima casa (dal 76,8% del 2002 al 64,6% del 2004) e quello di chi ha investito in immobili, per lo più lavoratori in proprio che preferiscono il mattone a forme più sofisticate ma meno conosciute d'investimento, come i fondi immobiliari (15,9% nel 2002 contro il 9,2% nel 2004).

In compenso, dall'indagine Tecnoborsa emerge che è notevolmente cresciuto il numero degli acquisti legati alle seconde case, sia che si tratti di case per le vacanze, ove si registra un aumento del 5,9% rispetto alla precedente rilevazione del 2002, sia che si tratti di acquisti di case per parenti prossimi (+9,8%).

È rimasta sostanzialmente immutata - sempre secondo lo studio in questione - la quota di chi ha venduto il proprio immobile per acquistarne un altro (nel 2002 era il 41,8% e nel 2004 è il 43,9%).

## Equo fitto, astrazione metafisica

*L'equo fitto* è - per consenso unanime di quegli economisti il cui compito di sceverare la verità dalle sciempiaggini si limita oramai all'ufficio melanconico di bocciare gli studenti i quali abbiano la disgrazia di spifferare prematuramente agli esami gli spropositi che poi, nella vita, li porteranno in Parlamento o in Consiglio dei ministri - una parola priva di senso. Esiste un solo prezzo delle cose - ed il fitto delle case, come della terra, è il prezzo dell'uso delle case - ed è il prezzo che si fa sul mercato, che le due parti convengono l'una di pagare e l'altra di accettare. Gli «altri» prezzi, di cui favoleggiano legislatori, scrittori, politici, sono astrazioni metafisiche. Sono il nulla, non esistono, ecco tutto.

Luigi Einaudi - Corriere sera 21.6.1922

Oggi la vita di un imprenditore, di un banchiere, di un manager è molto più impegnata di quella di un operaio o di un contadino. Pochi vivono solo di rendita, come un tempo vivevano i nobili e il clero, e devono pagare forti tasse, mentre un tempo ne erano esenti e le facevano pagare a chi lavorava.

Don Desiderio Pirovano

## Turismo: Confedilizia, volano gli "affitti nuovi"

*Forte incremento di affitti week-end, bed and breakfast, agriturismo, visti come alternativa al soggiorno alberghiero*

Le vacanze di agosto hanno visto un deciso incremento delle nuove forme di soggiorno turistico presso privati. La Confedilizia ha svolto un'indagine presso le oltre 210 proprie sedi territoriali, con l'ausilio dell'aderente Anbba (Associazione nazionale bed and breakfast e affittacamere), interessandosi della diffusione di *locazioni week-end* (regolate dal solo codice civile, senza obbligo di registrazione: riguardano l'affitto per pochi giorni di appartamenti arredati), *agriturismo* e *bed and breakfast* (disciplinati dalle legislazioni regionali).

È emerso che, rispetto al mese di agosto dell'anno precedente si sono incrementati sia le locazioni di fine settimana (+6,5% in tutt'Italia, con maggiore aumento dove minore risultava il ricorso a questi peculiari affitti, come nel Sud), sia i soggiorni negli agriturismi (+9%, in questo caso con punte maggiori nell'Emilia-Romagna), sia il ricorso all'alloggio con prima colazione (+13%, con aumenti più rilevanti in alcune città d'arte).

In particolare è nel 2004 stato rilevato il “caso Roma”. Soprattutto nella Capitale, e fin dalla primavera, si è registrata un'accentuata tendenza a queste forme alternative di turismo, grazie a due considerazioni: la spesa alquanto ridotta rispetto agli alberghi medi; la forma domestica, familiare, meno anonima rispetto all'albergo. Il contratto week-end permette di disporre di un intero appartamento ed è quindi utilizzato soprattutto da gruppi familiari, mentre agriturismo e b&b sono usati specialmente da coppie. Gli stranieri prediligono l'agriturismo, gli italiani accentuatamente il b&b, mentre le preferenze sembrano equivalersi nel caso degli affitti veloci. È in uso il ricorso o a Internet o al tradizionale passaparola, con una fidelizzazione notevole, in particolare nelle locazioni di fine settimana e nell'alloggio con prima colazione: chi debba far ritorno più volte in Roma gradisce queste forme, sostituendole alla discesa tradizionale in albergo. Si aggiunga che concorrenziale appare anche l'agriturismo: il sacrificio di risiedere lontani dal centro di Roma risulta compensato dalla spesa inferiore e dal contatto con la natura, oltre che dalle possibilità turistiche offerte dalla campagna romana, dai Castelli e dai laghi laziali.

A giudizio della Confedilizia queste tre nuove possibilità (che si potrebbero definire gli “affitti nuovi” del duemila) avvalorano la proprietà immobiliare, conferendole nuove fisionomie di utilizzo e di redditività, a conferma che il consolidato amore degli italiani per l'investimento immobiliare, per il “mattone”, viene premiato dai risultati concreti.

Dalle ricerche svolte è emersa anche una maggior diffusione del “cartoncino del tempo”, divulgato tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia o scaricabile dal sito della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) che i proprietari possono consegnare - dopo averlo compilato con le informazioni sulle previsioni meteorologiche della zona, anch'esse tratte dal sito della Confedilizia - al proprio ospite, così fornendogli un utile servizio aggiuntivo.

## Mercato immobiliare: Confedilizia, preoccupazioni per il vento di patrimoniale

Intervenendo dal Forum di *Scenari Immobiliari* a Santa Margherita Ligure, il Presidente confederale ha dichiarato:

“Il mercato immobiliare ha tuttora prospettive favorevoli, nel medio periodo. Ma, nell'immediato, crescono le incertezze e già comincia a registrarsi una stasi d'attesa. Si sta alla finestra, per vedere quel che succederà, e anche per leggere i programmi per il turno elettorale. Lo spettro delle richieste, sempre più insistenti, per l'istituzione di una patrimoniale, si fa già sentire. Né incantano più i diversivi retorici e strumentali sulle eventuali caratteristiche di straordinarietà. In Italia, si sa da tempo che non c'è nulla di più definitivo del provvisorio. Il vizio, lo conosciamo. Anche nel '92 Amato cominciò con una patrimoniale straordinaria. Ma quella patrimoniale ce la ritroviamo ancora oggi, prontamente trasformata in ordinaria già nel '93, dopo un anno solo. Patrimoniale ordinaria sempre più crescente e, quindi, sempre più espropriativa. Le patrimoniali si pagano col reddito e - come insegnano tutti i professori di Scienze delle finanze - erodono progressivamente i beni che colpiscono. Proprio come da più di dieci anni sta avvenendo in Italia. Il mondo della grossa finanza immobiliare può anche non preoccuparsene, e non occuparsene. Ma gli investitori istituzionali e la proprietà edilizia diffusa se ne preoccupano, eccome”.

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

## Di chi è il terreno del condominio?

il quesito

La porzione di terreno sottostante al pavimento del piano terra (del condominio) è di proprietà comune oppure è proprietà esclusiva del singolo condomino proprietario del piano terreno? La Corte di Cassazione (sentenza 28/4/2004, n. 8119) ha chiarito la situazione, precisando che tale porzione di terreno è di proprietà comune e l'eventuale opera di escavazione (per ingrandire il locale di proprietà esclusiva a piano terra, aumentandone l'altezza) costituisce attività lesiva del diritto di comproprietà, indipendentemente dal fatto che tale spazio fosse utilizzato (o meno) dal condominio. Il termine «suolo» su cui sorge l'edificio, con riferimento al quale l'art. 1117, n. 1, cc., stabilisce una presunzione di comunione, va inteso come area di terreno (ossia superficie) delimitata in senso orizzontale e verticale, sulla quale poggia il pavimento del pianterreno e insiste, sviluppandosi in altezza, la parte fuori terra dell'intero edificio.

In senso orizzontale, come larghezza e lunghezza, il suolo su cui sorge l'edificio è quello occupato e circondato dalle fondamenta e dai muri perimetrali dell'edificio stesso; in senso verticale, come profondità, è quello immediatamente al di sotto di tale area.

E' invece configurabile la proprietà esclusiva del singolo condomino, ovviamente, se ciò è previsto da uno specifico titolo di proprietà.

[p.p.bosso - Confedilizia]

da *La Stampa* 6.12.'04

## Case popolari, «ricchi» tre inquilini su dieci

Avrebbero i mezzi per pagare un affitto sul libero mercato. A gennaio l'Ater lancerà una proposta di legge rivoluzionaria

da *Il Gazzettino* 11.12.'04

## “Sprechi, un paradosso tutto italiano”

In Francia, le Camere regionali dei Conti approvano i bilanci preventivi e consuntivi. In Germania, controlli altrettanto efficaci sono esercitati dalla Corte dei Conti dei Lander. In Inghilterra, un organo di controllo centrale nomina i revisori dei conti

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

Da allora, di acqua sotto i ponti n'è passata davvero molta. E' cambiata, anzitutto, la qualità degli amministratori locali. Soprattutto, dal controllo di merito e di legittimità dei Prefetti (e della ricordata Commissione centrale, in specifici casi), si è passati - con le Regioni - ai soli controlli di legittimità, poi aboliti anch'essi. Oggi, la materia è regolata dalla legge 5.6.2003 n. 131: che prevede che la Corte dei Conti, unitariamente considerata, verifichi solo “il rispetto degli equilibri di bilancio da parte di Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni, in relazione al patto di stabilità interno ed ai vincoli derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea”; spetta invece alle Sezioni regionali di controllo della Corte

verificare “il perseguimento degli obiettivi posti dalle leggi statali o regionali di principio e di programma, nonché la sana gestione finanziaria degli enti locali ed il funzionamento dei controlli interni”. Il controllo sulla gestione, insomma, appartiene unicamente alle Sezioni regionali: le quali - si noti bene - riferiscono sugli esiti delle verifiche “esclusivamente ai consigli degli enti controllati”, come si affretta a precisare la predetta legge. E la mia esperienza non mi ha finora portato a conoscere di un solo Consiglio (comunale, provinciale, o regionale che sia) che abbia approfonditamente discusso del riferimento di una di queste Sezioni regionali. Quanto ai controlli interni richiamati dalla legge, poi, sarà sufficiente ricordare che essi sono affidati a dipendenti degli enti stessi e ad organi di revisione eletti dagli stessi controllati (con un conflitto tanto evidente quanto da nessuno mai sollevato e denunciato). I risultati di questo (inesistente) sistema di controlli che gli enti locali sono riusciti a conquistarsi

sostenendo malintesi principi di autonomia, sono sotto gli occhi di tutti. Spese senza senso (nella mia città, il Comune è perfino giunto al punto di finanziare una discoteca) e tasse alle stelle (quelle sulla casa - essenzialmente, comunali - sono, secondo il Secit, aumentate del 965 per cento in 22 anni).

La situazione è ancora più paradossale alla luce della considerazione che la finanza locale è, in gran parte, derivata da quella statale (per cui gli amministratori locali hanno buon gioco nella spesa facile - pressoché a piè di lista - e, nello stesso tempo, a fare la voce grossa ogni volta che il Governo centrale pretenda di ricondurli alla ragione e li chiama a concorrere agli obiettivi del risanamento). La situazione, come si diceva, è ormai intollerabile. Occorre provvedere, e non c'è che l'imbarazzo della scelta. L'economista americano Dwight Lee ha proposto che la potestà impositiva venga sottratta al Governo centrale ed affidata esclusivamente agli enti locali, peraltro

con il vincolo per gli stessi del pareggio del bilancio su base annua, nonché di devolvere una percentuale predeterminata del gettito al Governo centrale (una proposta rivoluzionaria, giudicata comunque percorribile - “con opportuni adattamenti” - dal ministro Martino). Ma anche senza pensare - perlomeno, nell'immediato e nell'attuale fase politica - a tanto, esistono diversi altri sistemi di controllo (recentemente citati, in un suo intervento, dal Presidente della Corte dei conti, Francesco Staderini). In Francia, le Camere regionali dei Conti approvano i bilanci preventivi e consuntivi - senza che nessuno si scandalizzi per questo - e hanno, addirittura, il potere di prescrivere le modifiche da apportare agli stessi per realizzare il pareggio effettivo. In Germania, controlli altrettanto incisivi (sempre senza nessun scandalo) sono esercitati dalle Corti dei conti dei Lander per gli enti con una certa popolazione e da organi decentrati degli stessi Lander per quelli minori. In Inghilterra, un organo di controllo centrale (la Audit Commission) nomina i revisori dei conti, detta loro le prescrizioni operative e ne controlla l'attività. Insomma, solo da noi gli enti locali spendono e spandono, nessuno li controlla e lo Stato paga.

Avv. Corrado Sforza Fogliani  
Presidente Confedilizia

da *Il Duemila* 20.12.'04



L'avvocato Corrado Sforza Fogliani, presidente Confedilizia

## TUTTOCONDOMINIO

### Sopraelevazione: divieto

Il divieto di sopraelevazione, previsto in un regolamento condominiale di natura contrattuale, avente sostanzialmente natura di servitutis altius non tollendi a carico dell'ultimo piano dell'edificio ed a favore sia delle parti di proprietà comune che di quelle di proprietà esclusiva, può essere fatto valere da ciascuno dei condomini sia come tale che quale proprietario esclusivo di una porzione dell'edificio (Cass. 25 ottobre 1988, n. 5776 e Cass. 10397/94).

La Cassazione (19 aprile 1975, n. 1509) ha altresì puntualizzato che la vendita dell'area soprastante l'edificio da parte del proprietario di esso, con il divieto per l'acquirente di costruire su di essa più di un piano e con il patto che il lastrico soprastante il piano sopraelevato resterà solo in parte di proprietà del costruttore, dà luogo a costituzione di servitù di non sopraedificare ulteriormente su detto lastrico a favore della porzione dello stesso che, secondo il patto, diviene di proprietà condominiale.

Comunque, il divieto di sopraelevazione, nel caso in cui le strutture dell'edificio condominiale siano inidonee a sorreggere il nuovo piano, ha carattere assoluto e non può essere rimosso neanche dall'unanime consenso di tutti i condomini. Il consenso unanime di questi ultimi è, invece, richiesto per la preventiva esecuzione delle opere di consolidamento, eseguite le quali, risorge il diritto del proprietario dell'ultimo piano di eseguire il sopralluogo non condizionato all'assenso, concorde o maggioritario, degli altri comunisti.

Il suddetto consenso non richiede la forma scritta, non implicando un atto di disposizione di diritti reali, sia nel caso in cui i lavori di consolidamento impongano l'introduzione o il passaggio nelle parti dell'edificio di proprietà esclusiva, sia nel caso in cui tali lavori siano da effettuarsi soltanto nell'ambito delle parti comuni dello stesso stabile, salvo, in quest'ultima ipotesi, che i detti lavori rendano la parte comune inservibile per l'uso anche di un solo comproprietario (Cass. 5 aprile 1977, n. 1300).

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

## Rapporti bancari, diritti degli eredi



### IL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

(omissis)

#### PREMESSO

Il ricorrente, unitamente alla sorella....., aveva richiesto più volte a Banca..... di conoscere alcune informazioni relative a posizioni patrimoniali attive del proprio fratello germano....., al fine di verificare eventuali lesioni dei propri diritti di erede.

(omissis)

#### CIO' PREMESSO IL GARANTE OSSERVA

Il ricorso concerne una richiesta da qualificarsi quale istanza di accesso a dati personali trattati da una banca e riferiti ad una persona deceduta.

Ai sensi dell'art. 9, comma 3, del Codice in materia di protezione dei dati personali (d.lg. 30.6.2003, n. 196) i diritti di cui all'art. 7, tra cui il diritto di accesso, se "riferiti ai dati personali concernenti persone decedute", possono essere esercitati da "chi ha un interesse proprio, o agisce a tutela dell'interessato o per ragioni familiari meritevoli di protezione".

In base a tale specifica disposizione, l'interessato, nella sua qualità di erede del defunto e in relazione ai connessi profili successori, è legittimato a proporre un'istanza di accesso ai dati personali del *de cuius*.

Contrariamente a quanto sostenuto dalla banca resistente, l'esercizio del diritto vantato con il ricorso non è condizionato, per quanto attiene alle modalità di esercizio, a quanto statuito, ad altri fini, dal citato testo unico delle disposizioni in materia bancaria e creditizia.

L'odierna richiesta di accedere al contenuto delle movimentazioni bancarie relative al *de cuius*, anche in riferimento ad eventuali depositi "al portatore" aperti dallo stesso, anche se estinti successivamente al decesso dai terzi possessori del titolo, è legittima in quanto sostanziale manifestazione della volontà di ottenere talune informazioni personali relative ai predetti rapporti bancari con riferimento ai soli dati di carattere personale relativi al *de cuius*.

A differenza di altri casi esaminati da questa Autorità, nei quali la richiesta di accesso non era giustificata in base all'art. 9 del Codice in quanto rivolta ad ottenere specificamente e direttamente dati personali relativi a terzi, la specifica richiesta formulata nel caso di specie dal ricorrente è infatti volta ad accedere esclusivamente a tali dati che riguardano il defunto..... e di cui è conservata traccia fra i "documenti e le registrazioni contabili" della banca, come confermato dall'istituto di credito nella nota del 26 aprile 2004.

La resistente si è limitata a fornire al ricorrente soltanto alcune informazioni di carattere personale indicate in premessa (in relazione alle quali va dichiarato, per questa parte, non luogo a provvedere sul ricorso ai sensi dell'art. 149, comma 2, del Codice), e non ha comunicato tutte le informazioni personali richieste (ad esempio, movimentazioni bancarie, ammontari, saldi, ecc. in relazione ai rapporti di deposito in questione fino alla data del decesso), eventualmente contenute in "documenti e registrazioni contabili" che la banca resistente, come già rilevato, ha dichiarato di conservare nei propri archivi.

Deve essere quindi accolta la richiesta dell'interessato di accedere ai sensi dell'art. 9 del Codice a tutti i dati personali riferiti al defunto sig. ...., contenuti in atti e documenti attualmente detenuti dalla resistente in virtù dei rapporti contrattuali intercorsi con il defunto medesimo.

Banca..... dovrà comunicare al ricorrente tutti i dati personali oggetto di richiesta e non ancora comunicati, entro un termine che appare congruo fissare al 20 luglio 2004, oscurando le eventuali informazioni personali riferite a terzi e dando conferma a questa Autorità dell'avvenuto adempimento entro il medesimo termine.

Nel fornire tale riscontro la resistente terrà conto che l'art. 7 del Codice non prevede il necessario rilascio di copie di atti e documenti in quanto obbliga, più precisamente, il titolare o il responsabile del trattamento ad estrapolare dai propri archivi e documenti tutte le informazioni personali che riguardano l'interessato, conservate su supporto cartaceo e informatico e a riferirle al soggetto istante con modalità idonee a rendere i dati personali facilmente comprensibili.

Qualora insorgano reali difficoltà obiettive ad estrarre tali dati e a trasportarli su tali supporti, anche in ragione della quantità, qualità e dislocazione dei dati richiesti all'interno di documenti, e non sia parimenti possibile la loro trasmissione per via telematica, la resistente potrà riscontrare la richiesta permettendo alla controparte non solo di visionare gli atti ed i documenti contenenti i dati che riguardano il defunto, ma anche di estrarre copia degli stessi, avendo peraltro cura di oscurare le informazioni personali eventualmente riferite a terzi (v. art. 10 del Codice ed anche Provv. del Garante del 27 dicembre 2001, in Bollettino, 2001, n. 23, pag. 72).

L'ammontare delle spese sostenute nel presente procedimento è determinato, ai sensi dell'art. 150, comma 3, del Codice, nella misura forfettaria di euro 250, di cui euro 25,82 per diritti di segreteria, tenuto conto degli adempimenti connessi alla redazione e presentazione del ricorso al Garante. Il medesimo ammontare è posto in misura pari a 200 euro a carico di Banca....., previa parziale compensazione ai sensi del citato art. 150, comma 3, per giusti motivi legati al riscontro fornito dal titolare del trattamento, sia pure tardivamente e incompleto.

#### PER QUESTI MOTIVI IL GARANTE

- dichiara non luogo a provvedere sul ricorso, in riferimento ai soli dati personali già comunicati al ricorrente, nei termini di cui in motivazione;
- accoglie parzialmente il ricorso e ordina a Banca..... di adempiere alle richieste del ricorrente, nei termini di cui in motivazione;
- determina nella misura forfettaria di euro 250, di cui 25,82 per diritti di segreteria, l'ammontare delle spese e dei diritti del presente procedimento, che è posto in misura pari a 200 euro, previa compensazione per giusti motivi della residua parte, a carico di Banca....., la quale dovrà liquidarli direttamente a favore del ricorrente.

Roma, 20 maggio 2004

Il Presidente  
Rodotà

Il Relatore  
Rasi

Il Segretario Generale  
Buttarelli



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Ripartizione spese portierato

Le spese di portierato in un edificio condominiale, trattandosi di servizio per sua natura tale da assicurare la custodia - vigilanza dell'intero fabbricato, vanno ripartite tra i condomini alla stregua del criterio dettato dall'art. 1123 primo comma, cod. civ., la cui applicabilità può essere legittimamente negata solo se risulti una contraria convenzione oppure se si accerti che il servizio, per particolari situazioni di cose e luoghi, non può considerarsi reso nell'interesse di tutti i condomini. (Nella specie, il S.C., enunciando il surripertato principio, ha ritenuto che la corte del merito aveva erroneamente sostituito al criterio di cui al primo comma dell'art. 1123 cod. civ., il diverso criterio basato su una ritenuta maggiore utilizzazione del servizio da parte di alcuni condomini).

\* Cass. civ., sez. II, 18 febbraio 1986, n. 962, Cassa Marittima Meridionale c. Cond. di via Quintino Sella, n. 215, di Bari.

Le spese necessarie per la prestazione del servizio di portierato in un edificio composto da più unità immobiliari vanno poste a carico di tutte queste in misura «proporzionale al loro valore», ai sensi dell'art. 1123 cod. civ., a meno che risulti che il servizio non sia svolto nell'interesse comune di tutti gli immobili ovvero alcuno di essi sia stato convenzionalmente esonerato dall'onere. L'applicazione di tale criterio di ripartizione delle spese non è esclusa dal diverso grado di «utilità» che ciascuna unità immobiliare può trarre in concreto dal servizio del portierato, in dipendenza di particolari circostanze (nella specie, trattavasi di un locale ad uso commerciale con ingresso autonomo e diretto dalla strada, il cui conduttore sosteneva la non ripetibilità nei suoi confronti delle spese per il servizio di portineria, ovvero la loro ripetibilità in misura proporzionale all'uso del servizio).

\* Pret. civ. Milano, 9 giugno 1983, Imm.re Fara Ovest Spa c. Immediato Spa.

**La CONFEDILIZIA è forte di oltre 210 sedi territoriali**

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

## Condoni per tributi locali, enti locali autonomi

Il Ministero dell'economia e delle finanze ha fissato i limiti entro i quali Comuni, Province e Regioni possono avvalersi della facoltà loro attribuita dalla legge (art. 13, l. n. 289/02, su cui cfr. Cn genn. '03) di prevedere forme di sanatoria con riferimento ai "tributi propri".

Con la nota prot. n. 2195/2004 Dpf/Uff. - in risposta a specifico quesito di un Comune - il Ministero ha precisato in particolare che il condono per i tributi locali non ha termini e può quindi essere previsto in qualsiasi momento dagli enti locali. Gli unici confini entro i quali Comuni, Province e Regioni devono muoversi sono quelli, generali, fissati dalla legge.

Il primo limite è quello relativo alla forma da adottare per l'adozione dell'atto con cui viene disposta la definizione agevolata dei tributi (legge regionale per le Regioni, regolamento per Comuni e Province). Quanto, in particolare, ai regolamenti, questi - da emanarsi entro la data di approvazione del bilancio - devono rispettare i limiti stabiliti dall'art. 52 del d.lgs. n. 446/97, che consente a Comuni e Province di disciplinare le proprie entrate salvo per quanto attiene all'individuazione e alla definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi.

Il secondo limite riguarda i tributi condonabili: deve trattarsi dei tributi la cui titolarità giuridica ed il cui gettito siano integralmente attribuiti agli enti sopra citati, con esclusione delle partecipazioni e delle addizionali a tributi erariali, nonché delle mere attribuzioni ad enti territoriali del gettito, totale o parziale, di tributi erariali.

Vi è poi il limite legato alla tempistica. La legge prevede che tra la pubblicazione del dell'atto e il termine per effettuare gli adempimenti in esso previsti non possano trascorrere meno di 60 giorni.

## Evviva, i politici partoriscono commissioni su commissioni

di Alberto Bongiorno

**H**o da poco appreso dalla Radio che è stata creata una nuova Commissione (statale) contro le discriminazioni per iniziativa del ministero per le pari opportunità. Incredibile.

Interpellato dal giornalista della radio, l'ineffabile presidente (del quale non ricordo il nome, né voglio ricordarlo) ha risposto:

- che l'assistenza non comporta nessuna spesa da parte dell'interpellante;

- che provvede a tutto lo Stato;

- che gli addetti a questo nuovo carrozzone sono circa 30 (oltre, naturalmente, presidente e, immagino, relativa auto blu con autista);

- che la competenza di questa nuova Commissione è ben delineata dalla legge e, quindi, non esistono problemi di doppioni.

L'intervistatore ha avuto, altresì, l'ardire di chiedere se, per caso, non si verificherebbero conflitti di competenza con altri organi dello Stato: il presidente (non so se con auto o senza auto) ha risposto quasi sprezzantemente che l'interessato in base alle leggi e regolamenti può ben sapere se rivolgersi alla Commissione o a altro ente.

Incredibile: ma questo Governo non era nato con lo scopo (tra gli altri) di ridurre la burocrazia, di tagliare i costi e di semplificare i rapporti tra organi dello Stato e cittadini? Perché si continuano a creare garanti e commissioni di studio, che non servono a niente, gravano sulle spalle del contribuente, gli complicano la vita e comportano una pletora di adempimenti, il cui costo non consente di erogare uno stipendio decoroso agli altri dipendenti che, invece, sono necessari e fanno andare avanti, anche con sacrifici, la macchina dello Stato?

Mentre sto scrivendo questi miei rilievi ascolto una buona notizia: che lo Stato non ha i soldi per pagare gli stipendi degli addetti al Garante della privacy. Era ora (mi spiace per i dipendenti), perché questo Garante non ha fatto altro che creare confusione, comportare inutili e dispendiosi adempimenti e per nulla ridurre gli inconvenienti per il quale è stato creato (anzi, forse, aggravandoli).

I problemi dello Stato si risolvono non con nuovi carrozzone e con nuove leggi ma con la buona volontà di tutti, con il buonsenso e con l'impegno. Speriamo bene (senza entusiasmo).

da la Cronaca 20.11.'04

## PUNTURA

**MEDAGLIE** - Nuovo effetto del federalismo: nascono le medaglie al valore regionali. La Regione Siciliana ha istituito la «medaglia d'oro al valore civile» e la più umile «medaglia d'oro al valore sportivo». Ci attendiamo il sorgere di identiche decorazioni nelle altre regioni, e ovviamente l'estensione dei «valori» regionali ricompensati. Al dinamitardo martellatore della Val Passiria, Georg Klotz, potrebbe attribuirsi, alla memoria, la medaglia al valore militare altoatesino (scusate, del Südtirol).

M. B.

da Il Tempo 28.10.'04

# Lo scadenziario 2005 del propri

## 17 Gennaio 2005 - Lunedì Imposte e contributi

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

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 20 Gennaio 2005 - Giovedì Tassa smaltimento rifiuti

Ultimo giorno per la presentazione al Comune della denuncia delle superfici tassabili per le quali nel 2004 è iniziata l'occupazione o la detenzione nonché delle denunce integrative o modificative.

## 31 Gennaio 2005 - Lunedì Tosap - Versamento

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

## Domanda di sanatoria per abusi edilizi in zone vincolate

Ultimo giorno per la presentazione della domanda di sanatoria di abusi edilizi commessi, entro il 30 settembre 2004, nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico (condono ambientale) e per il versamento della relativa sanzione.

## 16 Febbraio 2005 - Mercoledì Inail - Dichiarazione retribuzioni

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2004.

### 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 gennaio 2005, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2004 e all'anticipo 2005.

### Versamento saldo imposta sostitutiva TFR

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

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale al-

l'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di gennaio 2005 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2005, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 15 Marzo 2005 - Martedì Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore), da parte del condominio, della certificazione riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2004 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

### 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 febbraio 2005.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di febbraio 2005 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2005, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 31 Marzo 2005 - Giovedì Agevolazioni fiscali per contratti di locazione ex d.l. n. 240/2004

Ultimo giorno per sottoscrivere le nuove tipologie contrattuali previste dal d.l. n. 240/04 (c.d. decreto-legge sfratti) e godere delle agevolazioni dallo stesso previste.

## 18 Aprile 2005 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di marzo 2005.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di marzo 2005 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2005, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 2 Maggio 2005 - Lunedì Irpef - Presentazione Mod. 730 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2005 (redditi 2004) al sostituto d'imposta, da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale soggetto.

### Tosap - Versamento rata

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

## 17 Maggio 2005 - Martedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di aprile 2005.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di aprile 2005 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2005, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 31 Maggio 2005 - Martedì Irpef - Presentazione Mod. 730 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2005 (redditi 2004) al Caf (Centro di assistenza fiscale), da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale ente.

### Versamento 2ª rata condono edilizio

Ultimo giorno - salvo diverse disposizioni regionali - per il pagamento della seconda rata dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri di concessione relative al nuovo condono edilizio.

## 16 Giugno 2005 - 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 maggio 2005.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di maggio 2005 a seguito

delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2005, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 20 Giugno 2005 - Lunedì Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2005 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2004 ed in acconto per il 2005.

## 30 Giugno 2005 - Giovedì Ici - Versamento acconto

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata per il 2005, pari al 50% dell'imposta comunale sugli immobili calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2004.

### Rivalutazione terreni agricoli

Ultimo giorno per avvalersi della possibilità di rideterminare, ai fini del calcolo della plusvalenza, il valore di acquisto di terreni edificabili e con destinazione agricola, con riferimento ai terreni detenuti alla data dell'1.7.03. I contribuenti che intendano avvalersi della rideterminazione in questione devono corrispondere un'imposta sostitutiva nella misura del 4% del valore risultante dalla perizia.

## 18 Luglio 2005 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di giugno 2005.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di giugno 2005 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2005, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 1 Agosto 2005 - Lunedì Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno (salvo diverse disposizioni del Comune) per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino a banche e poste la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2004.

# etario di casa e del condominio

## Irpef - Presentazione Mod. Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione, da parte delle persone fisiche e delle società di persone, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2005 (redditi 2004) a banche e poste.

## Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la presentazione a banche e poste - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2004 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

## Tosap - Versamento rata

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

## 16 Agosto 2005 - Martedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di luglio 2005.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di luglio 2005 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2005, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 16 Settembre 2005 - Venerdì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di agosto 2005.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di agosto 2005 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2005, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 30 Settembre 2005 - Venerdì Trasmissione dichiarazione sostituiti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio - da effettuarsi per via telematica - della dichiarazione dei sostituiti d'imposta (Mod. 770 semplificato).

## Versamento 3ª rata condono edilizio

Ultimo giorno - salvo diverse disposizioni regionali - per il pagamento della terza rata dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri di concessione relative al nuovo condono edilizio.

## Denuncia pozzi

Ultimo giorno per effettuare la denuncia dei pozzi, secondo le modalità stabilite dalle singole Regioni.

## 18 Ottobre 2005 - Martedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di settembre 2005.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di settembre 2005 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2005, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 31 Ottobre 2005 - Lunedì Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2005 (redditi 2004).

## Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno (salvo diverse disposizioni del Comune) per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino per via telematica la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2004.

## Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2004 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

## Integrazione domanda condono edilizio

Ultimo giorno - salvo diverse disposizioni regionali - per procedere all'integrazione della domanda presentata entro il 10.12.'04 per il nuovo condono edilizio denuncia in catasto dell'immobile oggetto di illecito edilizio e documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e al frazionamento; denuncia Ici; denunce Tarsu e Tosap.

## Tosap - Versamento rata

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

## 16 Novembre 2005 - Mercoledì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di ottobre 2005.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2005 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2005, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 30 Novembre 2005 - Mercoledì Irpef - Versamento seconda rata acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2005 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

## 16 Dicembre 2005 - Venerdì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di novembre 2005.

## 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 2005 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 2005, 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 2005.

## 20 Dicembre 2005 - Martedì 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 2005 (imposta totale dovuta per il 2005 al netto dell'importo del versamento della prima rata). I soggetti non residenti in Italia possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 3%.

## 31 Dicembre 2005 - Sabato Benefici tributari per recupero patrimonio edilizio

Ultimo per poter effettuare le spese che consentono di usufruire delle agevolazioni tributarie previste in materia di recupero del patrimonio edilizio (detrazione Irpef 36%).

## 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.**

*Eventuali variazioni saranno riportate nello scadenario annuale del proprietario di casa e del condominio, presente - continuamente aggiornato - sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).*

RECENSIONI

Maurizio Sacconi, Paolo Reboani, Michele Tiraboschi, *La società attiva*, pref. di Lorenzo Ornaghi, Marsilio ed., pp. 214.

Un manifesto per un nuovo sistema di Stato sociale per promuovere una società più competitiva e più giusta, seguendo le riforme del mercato del lavoro ispirate da Marco Biagi.

Michele De Santi, *L'abito ecclesiastico*, contributo di Franco Cardini, Edizioni Carismatici Francescani, pp. 318.

Dotta e accurata ricostruzione storica dell'abito ecclesiastico: la sua valenza, gli abusi, le norme che lo regolano, i fini che si propone questa specie di uniforme ecclesiale.

Ignazio M. Marino, Sebastiano Licciardello, Antonio Barone, *L'uso del territorio*, Giuffrè ed., pp. VIII + 274.

Saggi sul governo del territorio: la pianificazione territoriale, le autonomie locali e il territorio, le politiche dei trasporti.

Pontificio Consiglio della giustizia e della pace, *Compendio della dottrina sociale della Chiesa*, Libreria Editrice Vaticana ed., pp. XVI + 520.

Sintesi della riflessione condotta dalla Chiesa cattolica in materia sociale, sorta di catechismo in tre parti (fondamenti, contenuti e pastorale), con migliaia di citazioni bibliche, patristiche, pontificie, conciliari, e un vastissimo ed utile indice.

*Meditando sull'evento di Lepanto. Odiere interpretazioni e memorie*, Corbo e Fiore Editori, pp. 160.

Numerosi saggi sulla battaglia di Lepanto: la secolare contesa Venezia-Turchi, la battaglia navale, la storiografia, il mito.

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti dei Tribunali

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

SU INTERNET www.confedilizia.it

DAL PARLAMENTO...

Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Il deputato Perrotta (FI) ha depositato una proposta di legge con la quale chiede l'istituzione di una Commissione parlamentare di inchiesta sui patrimoni abitativi degli enti locali. Con un'altra proposta, chiede di modificare l'art. 639 del codice penale, in materia di deturpamento ed imbrattamento di cose altrui.

Il senatore Mulas (An) propone, in un disegno di legge, di introdurre disposizioni per la tutela del sottosuolo nazionale e delle acque prelevate da pozzi.

Disposizioni per favorire l'assistenza domiciliare ai cittadini anziani e disabili vengono richieste, con la presentazione di una proposta di legge, dal deputato Lenna (FI) ed altri.

Il senatore Bevilacqua (An), interroga i Ministri dell'economia e delle attività produttive sollecitando il Governo ad assumere iniziative volte a prevedere l'obbligatorietà della riduzione alla metà della tassa per lo smaltimento dei rifiuti dovuta per le abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale.

Alcuni deputati del gruppo dei Verdi, primo firmatario Cima, hanno presentato un'interpellanza urgente indirizzata ai Ministri della salute, delle attività produttive e dell'ambiente, per sapere se non ritengano opportuno sottoporre a test tossicologici tutte le sostanze chimiche presenti nei prodotti destinati alla profumazione delle abitazioni, prima che ne venga autorizzata la vendita, al fine di verificare se rilascino sostanze cancerogene.

Ici ed aree fabbricabili Il Comune deve motivare gli accertamenti

L'esercizio del potere di accertamento da parte del Comune in sede di determinazione della base imponibile ai fini dell'Ici delle aree fabbricabili comporta l'obbligo di motivare l'iter logico-giuridico seguito per la valutazione del valore venale in comune commercio con riferimento alle specifiche caratteristiche di ogni immobile oggetto di accertamento, non essendo sufficiente un mero richiamo al catalogo delle caratteristiche contenuto nell'art. 5 del D.Lgs. n. 504 del 1992 (zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita) né potendosi prescindere da una adeguata valutazione di estimo della singola area.

Comm. tributaria Provinciale Grosseto, Sez. II - sent. 25 ottobre 2004

Costo della vita - Indici nazionali (Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

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

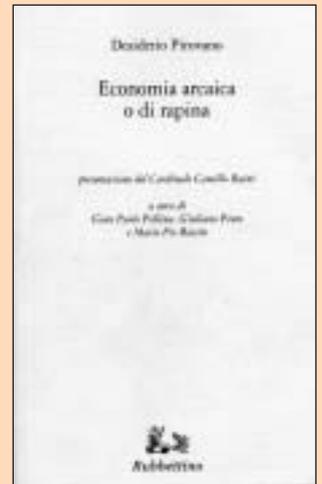
VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione giugno 2003 - giugno 2004	2,2 %	1,65 %		
Variazione luglio 2003 - luglio 2004	2,1 %	1,57 %		
Variazione agosto 2003 - agosto 2004	2,1 %	1,57 %		
Variazione settembre 2003 - settembre 2004	1,8 %	1,35 %		
Variazione ottobre 2003 - ottobre 2004	1,7 %	1,27 %		
Variazione novembre 2003 - novembre 2004	1,7 %	1,27 %		
VARIAZIONE BIENNALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione giugno 2002 - giugno 2004	4,6 %	3,45 %		
Variazione luglio 2002 - luglio 2004	4,6 %	3,45 %		
Variazione agosto 2002 - agosto 2004	4,6 %	3,45 %		
Variazione settembre 2002 - settembre 2004	4,4 %	3,30 %		
Variazione ottobre 2002 - ottobre 2004	4,1 %	3,07 %		
Variazione novembre 2002 - novembre 2004	4,1 %	3,07 %		

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione giugno 2003 - giugno 2004	2,4 %		
Variazione luglio 2003 - luglio 2004	2,2 %		
Variazione agosto 2003 - agosto 2004	2,4 %		
Variazione settembre 2003 - settembre 2004	2,2 %		
Variazione ottobre 2003 - ottobre 2004	2,1 %		
Variazione novembre 2003 - novembre 2004	2,0 %		

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

Citazioni



Le frasi di Don Desiderio Pirovano riportate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Economia arcaica o di rapina*, Rubbettino editore.

Saranno prospere le società che sono entrate non solo nella cultura moderna della libertà, politica ed economica, e della mentalità scientifica, ma che hanno sviluppato anche una cultura del lavoro e di quegli atteggiamenti mentali e morali che favoriscono l'operare in modo produttivo. Saranno invece povere quelle società che stentano ad assimilare questo universo mentale.

Don Desiderio Pirovano



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

Anno 15 Numero 1

Direttore responsabile CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore FLAVIO SALTARELLI

Redazione Ufficio Stampa Confedilizia 00187 - Roma

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

Impaginazione e fotocomposizione Publijet - Piacenza

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

Licenziato per la stampa l'11 gennaio 2005