

www.confedilizia.it

Anno 15 - marzo 2005 - n. 3

Spedizione a.p. art. 1, comma 2, L. n. 46/04 - DCB Roma

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- Ancora atteso il decreto sostitutivo per transitori e universitari
- Niente più avviso alla PS
- Ecco la verità sugli estimi
- Ici ed aree fabbricabili, è ora di fare chiarezza
- Elezioni del 3 aprile, la Confedilizia interpella i candidati
- Tarsu sempre ridotta per le seconde case
- Assonime e Confedilizia, nessuna minimum tax sugli affitti
- Delibere Ici, entro il 31 marzo
- Certificati due immobili di Generali Properties
- Sfitto volontario, leggenda metropolitana
- Attenzione ai contratti universitari

NORME DEL 10%, SOLO PER LE LOCAZIONI URBANE, MA FORTEMENTE INOPPORTUNE

Nella Finanziaria 2005 (Legge 311/2004) sono state introdotte misure aventi lo scopo di fare emergere le cosiddette locazioni in nero.

Oltre a prevedere in modo più incisivo l'indicazione del codice fiscale nei contratti di utenza e in tutti i rapporti con le pubbliche amministrazioni (cosa che praticamente già esisteva), è stato modificato il Testo Unico dell'Imposta di Registro, introducendo una norma che esclude la facoltà di accertamento dell'ufficio quando il canone di locazione relativo a immobili iscritti in Catasto con attribuzione di rendita risulti dal contratto non inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile, restando comunque fermi i poteri di liquidazione per le annualità successive.

Per capire la portata della nuova norma occorre in primo luogo verificare attentamente la terminologia usata.

Alcuni commentatori, riferendosi al termine *immobili iscritti in Catasto*, hanno ritenuto che la norma potesse applicarsi anche agli affitti di terreni. È ben vero che i terreni sono iscritti in Catasto con attribuzioni di rendita (più propriamente, reddito dominicale), però non pare che questa interpretazione, in attesa dell'indispensabile circolare applicativa, sia condivisibile.

In primo luogo, nella titolazione delle modifiche da apportare al T.U. dell'Imposta di Registro si parla di contratti di locazione. A chi ha qualche nozione giuridica è ben noto che quando un contratto dà il godimento di una cosa produttiva, come nel caso di un terreno agricolo, si parla di affitto e non di locazione; quando invece il contratto dà il godimento per esempio di un fabbricato residenziale si parla di locazione.

In secondo luogo, nel nuovo articolo 52 bis del T.U. dell'Imposta di Registro (DPR 131/1986) si afferma che restano fermi i poteri di liquidazione dell'imposta per le annualità successive alla prima. Orbene, se la norma dovesse applicarsi anche ai contratti di affitto di terreni, sarebbe vuota di significato perché la registrazione di tali contratti avviene in unica soluzione per tutta la durata del contratto stesso. Ad ulteriore conferma di questa interpretazione sopravviene poi il successivo comma 342 della Finanziaria 2005, che regola l'accertamento dei redditi di fabbricati (e quindi non più di immobili in generale).

Sgombrato quindi il campo dai dubbi sull'applicabilità ai terreni di questa norma, resta da capire la portata per i contratti di locazione dei fabbricati.

Per espressa norma ne sono escluse le cosiddette locazioni a canone agevolato (i cosiddetti contratti di 3+2 anni). Dovrebbero essere pure escluse tutte le locazioni effettuate da imprese (spa, srl, snc, sas) perché per tali soggetti la locazione di qualsivoglia immobile, non solo di quelli strumentali per natura, costituisce reddito di impresa.

La norma, quindi, dovrebbe applicarsi alle sole locazioni non agevolate di fabbricati stipulate da persone fisiche, società semplici e enti non commerciali.

In ogni caso, non si tratta di una minimum tax, nel senso che l'Agenzia delle Entrate possa pretendere di tassare sul più elevato imponibile catastale senza produrre motivazione. Potrà sì effettuare accertamento, ma non c'è inversione dell'onere della prova. In fondo, tale accertamento poteva essere effettuato anche prima dell'introduzione di questa nuova normativa fiscale.

Resta comunque il fatto che queste norme, nate con il sacrosanto obiettivo di fare emergere redditi occultati, produrranno molta confusione.

Il fatto di indurre alcuni contribuenti, già in regola, a dichiarare il più elevato imponibile catastale per mettersi al riparo da eventuali accertamenti, porterà inevitabilmente a una lievitazione dei canoni e delle spese di registro contrattualmente a carico dell'inquilino.

Di tutto c'era bisogno nelle nostre città tranne che di un aumento dei canoni di locazione.

È sotto gli occhi di tutti quello che sta succedendo: canoni di locazione molto elevati e carenze di interventi della socialità pubblica provocano un costante esodo di residenti verso più piccoli e meno costosi comuni della fascia agricola.

Si tratta di un urbanesimo alla rovescia, con l'effetto da una parte di depauperare le grandi città, alterandone il tessuto urbanistico e sociale, e dall'altra di creare nuovi quartieri dormitorio, con scarsi servizi sociali e con nessuna radice storica, in piccoli borghi assetati di oneri di urbanizzazione.

E i nuovi arrivati non sapranno neppure apprezzare il pregio dei residui di una civiltà rurale, difficile da difendere.

Indurre alcuni contribuenti, già in regola, a dichiarare il più elevato imponibile catastale per mettersi al riparo da eventuali accertamenti, porterà inevitabilmente a una lievitazione dei canoni e delle spese di registro contrattualmente a carico dell'inquilino

Ugo Dozzio Cagnoni

Il Presidente incontra Castelli

Il Presidente confederale ha incontrato il ministro della Giustizia, Castelli, al Convegno "Il modello di giustizia nella società del terzo millennio" svoltosi a Busto Arsizio (organizzato dalla Regione Lombardia e dall'Associazione nazionale magistrati-Unità per la Costituzione), dove Sforza Fogliani ha svolto - a nome della Confedilizia - un intervento programmato nell'ambito della sessione "Il punto di vista dell'utenza". Al Ministero della Giustizia, il Presidente confederale - che era accompagnato dal Segretario Generale - ha incontrato pure il Sottosegretario Vietti e, sempre a Roma, Sforza Fogliani ha parlato all'Auditorium Confindustria dell'Eur in sede di presentazione dell'Osservatorio Fiaip sui prezzi immobiliari. Colloqui il Presidente ha poi avuto con il Presidente della Commissione Giustizia del Senato, sen. Caruso, e con il parlamentare europeo on. Speroni. Con il Segretario Generale, ha incontrato il Consigliere del Presidente della Camera dei deputati per i rapporti con le autonomie territoriali, Libè, partecipando poi alla Sala della Promoteca (Portico del Vignola-Municipio), alla cerimonia per il conferimento del Premio "Il Campidoglio"; alla Sala del Cenacolo (Camera dei deputati), al Convegno "Energia: lusso o necessità?"; all'ISAE-Istituto di studi e analisi economica, alla presentazione del Rapporto su "Le previsioni per l'economia italiana". A Vercelli, il Presidente confederale ha presenziato al Convegno organizzato dalla locale Confedilizia per la presentazione ai soci delle novità della Finanziaria.

Quanto alla presenza del Presidente confederale sui mass media, da segnalare la partecipazione al dibattito in diretta sullo stato attuale delle locazioni svoltosi a Radio uno nell'ambito della rubrica "Radio anch'io" ed al quale ha preso parte anche il Viceministro Martinat.

Il Presidente del Centro studi confederale, D'Amico, ha partecipato a Milano al terzo "Trink Trank" sulle prospettive del mercato immobiliare organizzato da Nomisma.

Il Segretario Generale è stato ospite della trasmissione "Sportello Italia", in onda su Rai International. È inoltre intervenuto ad un Convegno organizzato a Foligno dalla Federazione regionale Umbria della Confedilizia e ad un altro svoltosi a Udine per iniziativa della locale Associazione territoriale della Confedilizia.

ATTENZIONE - IMPORTANTE

Ancora atteso il decreto sostitutivo per i contratti transitori e per universitari

La Confedilizia ha nuovamente sollecitato il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti affinché venga al più presto emanato il decreto sostitutivo (tuttora non emanato, nonostante un grossolano errore di stampa) che consentirà di stipulare i contratti transitori e i contratti per studenti universitari in tutti i Comuni in cui non sono stati siglati gli Accordi locali.

Come noto - infatti - il decreto 14 luglio 2004, entrato in vigore il 27 novembre 2004, riguarda esclusivamente i contratti agevolati, in quanto la legge 431/98 non autorizzava l'emanazione di un decreto sostitutivo per le altre due fattispecie contrattuali. Al fine di rimediare a tale carenza, la Confedilizia ha suggerito una modifica legislativa, recepita dal Governo in sede di conversione del c.d. decreto-legge sfratti (d.l. n. 240/04, convertito dalla legge n. 269/04) e in attesa - appunto - di attuazione.

Alle singole Associazioni territoriali della Confedilizia la scelta per i candidati ad elezioni

Il Garante per la protezione dei dati personali, con Provvedimento del 12.2.'04, ha dettato "Disposizioni in materia di comunicazione e di propaganda politica". In particolare, è in esso previsto che l'utilizzazione a fini di propaganda dei dati relativi agli iscritti - fra l'altro - ad associazioni sindacali (fra le quali rientrano, come ben noto, le Associazioni territoriali della Confedilizia) "è possibile solo quando ricorrono le seguenti condizioni: venga disposta legittimamente in base all'ordinamento interno; le modalità di utilizzo dei dati a fini di propaganda siano compatibili con gli scopi principali perseguiti dall'associazione o altro organismo; sia prevista specificamente nell'informativa resa agli iscritti al momento dell'adesione o del suo rinnovo".

Quanto alle eventuali indicazioni di voto che si intendano dare, ogni scelta relativa - sia per le elezioni regionali che per quelle comunali e provinciali - è lasciata, come di tradizione, alle singole Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia, con il coordinamento delle competenti Federazioni regionali. Allo scopo, le Associazioni potranno sottoporre ai candidati appositi questionari, così da rilevarne l'orientamento sui problemi di interesse della proprietà immobiliare (per i relativi modelli, la Segreteria generale ha diffuso da tempo le istruzioni del caso - cfr, anche, a pag. 11 di questo numero di *Cn* - alle strutture territoriali).

In Gazzetta il provvedimento sul riclassamento

È stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* la Determinazione 16.2.'05 dell'Agenzia del territorio concernente le modalità e le procedure per la revisione del classamento degli immobili prevista dalla Finanziaria, provvedimento di cui si è già detto su *Confedilizia notizie* febbraio '05.

Il testo della Determinazione in questione è da tempo disponibile (fin dall'indomani della sua emanazione) sul sito Internet confederale.

IN G.U.

Immigrazione

Il Supplemento ordinario n. 17/L alla Gazzetta ufficiale n. 33 del 10.2.'05 pubblica il D.P.R. 18.10.'04 n. 333 intitolato "Regolamento recante modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1999, n. 394, in materia di immigrazione".

Finanziaria

Il S.O. n. 9 alla G.U. n. 21 del 27.1.'05 ripubblica il testo della legge 30.12.'04 n. 311, recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2005)", corredato delle relative note.

Autorità gas

Il S.O. n. 18 alla G.U. n. 34 dell'11.2.'05 pubblica le Deliberazioni dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas 24 dicembre 2004, n. 237/04; 27 dicembre 2004, n. 238/04, n. 240/04, n. 242/04; 28 dicembre 2004, n. 247/04; 29 dicembre 2004, n. 249/04; 30 dicembre 2004, n. 250/04, n. 252/04 e n. 254/04.

Provvedimento competitività

All'atto di chiudere in tipografia il nostro Notiziario, nulla ancora di ufficiale a proposito del "provvedimento sulla competitività" e dei suoi contenuti.

La Segreteria Generale della Confedilizia è costantemente in contatto col Ministero dell'Economia.

Venturelli Presidente Federabitazione

Giuseppe Venturelli è stato eletto Presidente di Federabitazione, l'organismo che associa le cooperative italiane operanti nel settore dell'edilizia abitativa.

Rallegramenti della Confedilizia.

Biancu Presidente Confedilizia Sardegna

Il prof. Salvatore Biancu è stato eletto Presidente della Federazione regionale Sardegna della Confedilizia. Vicepresidente, il prof. Annibale Mellai. Segretario, il rag. Ivan Mellai.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

I CONTRATTI UNIVERSITARI

La durata dei contratti per studenti universitari (che godono delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 8 della legge 431/98) è variabile da sei mesi a tre anni, secondo quanto disposto dall'art. 5, comma 1, del d.m. Infrastrutture-Economia 30.12.'02. Il contratto, come previsto dalla disposizione da ultimo ricordata e ribadito nei tipi specifici di contratto (allegati E ed F), si rinnova automaticamente alla prima scadenza, salvo disdetta spettante al solo conduttore. Il rinnovo ha una durata eguale a quella concordata nel contratto. È quindi importante che il locatore, al momento della contrattazione della durata, tenga opportuno conto dell'automatico rinnovarsi del contratto per un periodo eguale a quello concordato col conduttore, cui soltanto spetta la facoltà di disdetta.

La Confedilizia ha sempre consigliato di stipulare contratti universitari per una durata limitata, preferibilmente non superiore ai due anni, atteso che il rinnovo automatico potrebbe portare a una durata complessiva elevata. Nel caso di un contratto triennale, infatti, si potrebbe giungere ad una durata effettiva di sei anni, cioè superiore a quella prevista per i normali contratti agevolati (tre anni più due).

Infine, va rammentato che il facile mutare dei conduttori in corso di contratto può far sì che il locatore si trovi, alla prima scadenza del contratto, ad avere di fronte un inquilino subentrato anche da pochi mesi e quindi interessato a non disdire il contratto alla scadenza. A maggior ragione se si tratta di più inquilini, fenomeno comune nel caso dei contratti universitari.

* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 12.2.'05
(rubrica del Presidente confederale)

Ripartito il Fondo affitti

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 18.11.'04 che dispone il riparto tra le Regioni e le Province autonome delle risorse del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (previsto dalla legge n. 431/98) relativa al 2004.

CONSORZI DI BONIFICA

**Luca Goldoni:
"fantomatiche tasse"**

Uno dei più acuti e seguiti osservatori del costume italiano nell'ultimo mezzo secolo, Luca Goldoni, così si esprime nel suo recentissimo volume *Appena ieri* (Mondadori ed.): "Si condonano evasioni di miliardi, ma non le fantomatiche tasse per un latitante consorzio di bonifica: poche decine di euro che ci obbligheranno però a inenarrabili trafile burocratiche". Una testimonianza sintomatica, tanto più rilevante perché proviene da un giornalista fra i più popolari.

PAROLE LIBERE

Patrimoniale e canoni

"Sono contrario (alla patrimoniale) perché è stata già messa con l'aumento dell'Ici da parte dei Comuni". Così ha dichiarato Piero Fassino (lancio Ansa 11.2.'05). Prima (stessa Agenzia, lancio 3.2.'05), aveva dichiarato di considerare "impegno non secondario (quello di) intervenire sul livello degli affitti".

Ma nessun dubbio - proprio nessuno - che le due cose siano legate?

COSE D'OLTRALPE

Niente canone, niente ministro

Non pagava il canone di casa sua, nel centro di Parigi. Anzi, se lo faceva pagare dal Governo. Ma - travolto dalla (libera) stampa francese - Hervé Gaymard ha dovuto lasciare la carica di ministro dell'Economia.

Da noi, le campagne tipo Affittopoli (o Svendopoli) le fanno solo *Libero* o *il Giornale*. Ma tutto, poi, finisce sempre per rimanere come prima, a Roma. Se no, quanti ministri avrebbero perso il posto? Certo tanti da mettere insieme almeno un decennio di Governi.

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

L'AVVISO ALLA PS

La Finanziaria 2005 ha sancito una novità importante: la presentazione per la registrazione degli atti di cessione del fabbricato «tiene luogo» della comunicazione all'autorità locale di Pubblica Sicurezza (comunicazione che è prevista dall'art. 12 del d.l. 21.3.78, n. 59, convertito dalla legge numero 191 del 1978), cui è obbligato 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.

In sostanza, 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 come prima all'effettuazione della comunicazione in questione. Si è così venuti incontro ad una richiesta più volte avanzata dalla Confedilizia, che ne ha preso atto della novità con grande favore.

Bisogna fare, però, una precisazione importante che sarebbe pericoloso sottovalutare: la Finanziaria fa espresso riferimento alla norma di cui al citato articolo 12 (la cosiddetta denuncia anti-terrorismo). Ne consegue che resta invece vigente, anche in caso di registrazione del contratto, l'obbligo - per chiunque, a qualsiasi titolo, dia alloggio ovvero ospiti un cittadino non appartenente all'Unione europea (un extracomunitario, come comunemente si dice) o apolide, anche se parente o affine, o lo assuma per qualsiasi causa alle proprie dipendenze ovvero ceda allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti in Italia - di darne comunicazione scritta, entro 48 ore, all'autorità locale di Pubblica Sicurezza. Questa disposizione, infatti, è contenuta nell'articolo 7 del d. lgs. numero 286 del 1998 (il Testo unico sull'immigrazione) che non viene citato dalla nuova disposizione contenuta nella Legge Finanziaria.

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 19.2.'05
(rubrica del Presidente confederale)

Proprietario dell'area, nessuna presunzione in caso di abusi edilizi

Non può essere attribuito ad un soggetto, per il solo fatto di essere proprietario di un'area, un dovere di controllo che - se disatteso - comporta una responsabilità penale per l'illecita costruzione di un edificio, dovendosi invece valutare con attenzione la situazione concreta, *in primis* considerando gli eventuali rapporti di parentela fra esecutore dell'opera e proprietario dell'area, il regime patrimoniale dei coniugi, le richieste di sanatoria.

È il principio espresso dalla Cassazione, con la sentenza 1.2.'05, n. 3312.

Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

	Pagata base in vigore dall'1/1/2005		Contingenza	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
PORTIERI LETT. A1	389,52		469,16	
PORTIERI LETT. A2	389,52		469,16	
PORTIERI LETT. A3	432,81		508,58	
PORTIERI LETT. A4	432,81		508,58	
PORTIERI LETT. A5	389,52		469,16	
PORTIERI LETT. A6	412,75		488,87	
PORTIERI LETT. A7	412,75		488,87	
PORTIERI LETT. A8	435,97		508,58	
PORTIERI LETT. A9	435,97		508,58	
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1		3,54		2,52
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2		3,26		2,51
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3		3,26		2,51
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4		2,88		2,49
LAVASCALE LETT. B5		2,59		2,47
LAVORATORI LETT. D1	486,60		512,50	

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

	Stipendio mensile unico in vigore dall'1/1/2005		Contingenza	
	IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.005,78		539,70
IMPIEGATI LETT. C2	893,33		534,53	
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	710,23		531,95	
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	525,93		520,59	
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4				
(AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	443,39		454,48	

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2005

Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana. Da retribuire invece nella misura del 240% quando non vi è godimento di riposo compensativo.

GENNAIO	2	9	16	23	30
FEBBRAIO	6	13	20	27	
MARZO	6	13	20	27	
APRILE	3	10	17	24	
MAGGIO	1	8	15	22	29
GIUGNO	5	12	19	26	

Festività nazionali ed infrasettimanali

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

GENNAIO	1	6	—
FEBBRAIO	—	—	—
MARZO	19*	28	—
APRILE	—	25	—
MAGGIO	1	—	—
GIUGNO	2	—	—

* Festività sopresse con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Versamenti contributivi dall'1/2/2001

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

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

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

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

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

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

Minimali giornalieri dall'1/1/2005

PORTIERI	39,94
LAVASCALE	39,94

Minimale orario

LAVASCALE	5,99
-----------	------

Gli sprechi fanno aumentare la pressione fiscale, nessuno oggi investe in immobili per trarne un reddito

Parlando alla presentazione dell'Osservatorio immobiliare Fiaip svoltasi a Roma, il Presidente confederale ha detto:

"Lo scopo istituzionale degli enti locali non è quello di finanziare feste in piazza e divertimenti vari, o discoteche, festivals del jazz, fuochi artificiali (anche se ben si capisce che servono a scopo clientelare), e tantomeno in un periodo di vacche magre per tutti. E invece, proprio negli sprechi (e non nei servizi sociali) è una delle più consistenti ragioni del continuo inasprimento della pressione fiscale dei Comuni su condòmini e proprietari di casa, con conseguenti riflessi di tensione (che invece i Comuni fanno finta di combattere) sul mercato dei fitti, con un perverso meccanismo al quale concorrono impiantisti e professionisti (libretto casa) che cercano un proprio lucro nell'aggravio di adempimenti a carico della proprietà. Del resto, i dati dell'Osservatorio Fiaip fanno giustizia di molte favole, molte volte diffuse ad arte da corporazioni o organismi interessati. La verità è che in certe zone d'Italia (e solo in certe zone, neppure nella maggioranza) i prezzi degli immobili crescono, ma la loro redditività diminuisce ovunque. Tant'è che è ben noto a tutti (escluso chi non vuol vedere, e chi non vuol sapere) che nessuno oggi compra immobili, se non di nicchia, per investimento a scopo reddituale, specie nell'abitativo."



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



Assemblea annuale della Confcasalinghe: rinnovati i vertici

Si è svolta a Roma l'assemblea annuale della Confcasalinghe, nel corso della quale si è fatto il punto delle attività svolte dalla Confederazione nel 2004 e si sono programmate tutte le iniziative da intraprendere nel 2005.

Durante l'assemblea è stata eletta Presidente Luigia Macrì, di Crotone; Vicepresidente, Laura Paganelli Cagnoni, di Bologna; Segretario nazionale Monica Rebuffo Botta, di Torino.

I nuovi vertici di Confcasalinghe hanno subito assunto l'iniziativa di informare tutti i componenti della Commissione Lavoro della Camera dei Deputati nonché l'on. Luca Volontè - primo firmatario di una proposta di legge in materia - del malcontento che la legge sull'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici (approvata nel 1999, prima della costituzione della Confcasalinghe stessa) ha generato negli interessati e non solo in loro. Infatti, durante lo scorso mese di gennaio, la Sede nazionale e le Sedi territoriali della nostra Organizzazione hanno ricevuto numerosissime telefonate di persone che hanno chiesto informazioni sull'assicurazione in questione e che nel contempo si sono lamentate per i seguenti e principali motivi: 1) l'obbligatorietà di un'assicurazione che dà una scarsa tutela agli iscritti; 2) la mancanza di una sufficiente campagna di informazione; 3) la non considerazione di coloro che svolgono lavoro casalingo a latere delle attività principali (per i quali si potrebbe prevedere - naturalmente a premio ridotto - la facoltatività dell'iscrizione all'assicurazione).

Immediato è stato il positivo riscontro del Presidente della Commissione Lavoro anzidetta, on. Domenico Valentini, che - con lettera indirizzata alla Presidente - ha dichiarato: "Le indicazioni forniteci saranno certamente tenute in valutazione (...). Si tratta infatti di dare ad una legge valida nel principio, ma varata con contenuti insufficienti, un più capiente ambito di applicazione, tanto da essere positivamente percepito dai e dalle beneficiari/ie".

La Confcasalinghe continuerà a muoversi a tutto campo per ottenere la riforma dell'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici così come varata oltre 5 anni fa, che reputa insufficiente per le reali esigenze della categoria coinvolta.

Il Presidente alla radio

Il Presidente della Confcasalinghe, Luigia Macrì, è intervenuta sul tema dell'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici ai microfoni radiofonici di Radio Italia Network, di Radio Radio e della BBC, la radio pubblica inglese.

Friuli Venezia Giulia, proposta di legge sugli infortuni domestici

I consiglieri regionali Friuli Venezia Giulia del Gruppo di An hanno presentato una proposta di legge regionale sull'assicurazione del lavoro domestico con la quale chiedono alla Regione di farsi carico del premio annuale previsto a livello nazionale dalla legge n. 493/99 e di costituire un apposito Albo regionale delle casalinghe e dei casalinghi (che sarebbero nel Friuli all'incirca 100mila).

Solo così - secondo i consiglieri Ciani, Ciriani, Di Natale, Ritossa e Dressedi - si riuscirebbe a tutelare questo "lavoro quasi oscuro che viene svolto quotidianamente da milioni di persone; un lavoro che non conosce orari, ferie, festività".

Associazioni territoriali, Assocasalinghe

La Confederazione nazionale delle casalinghe - aderente alla Confedilizia - raccoglie associazioni territoriali, sparse in tutto il territorio, che assumono il nome di Assocasalinghe, e nasce con lo scopo di curare, in ogni campo, la promozione e la tutela degli interessi di chi svolge in modo anche non prevalente la propria attività lavorativa nell'ambito domestico ovvero attività finalizzata alla cura del nucleo familiare.

La Confcasalinghe si propone, inoltre, di studiare, anche avvalendosi di autonomi centri di studio, i problemi giuridici, tecnici, sociali, tributari, economici, amministrativi, sindacali e previdenziali, che interessano la categoria, promuovendo leggi e provvedimenti per la loro soluzione.

Concessione, assegnazione, cessione

Edilizia popolare ed economica - Aree in concessione - Proprietà superficiale - Costi addebitabili alle cooperative costruttrici.

In tema di edilizia popolare ed economica, stipulata tra l'ente territoriale ed una cooperativa edilizia una convenzione per la cessione a quest'ultima del diritto di superficie di un'area funzionale alla costruzione di alloggi popolari ed economici, il comma undicesimo dell'art. 35 della legge 865/1971 va interpretato nel senso che possono essere addebitati alla cooperativa i soli costi strettamente necessari per l'urbanizzazione primaria del comparto, come si desume dalla locuzione "in proporzione al volume edificabile" contenuta nell'articolo predetto, a dimostrazione del fatto che non tutti i costi di urbanizzazione di un comparto debbono essere addebitati ai cessionari di diritti di superficie, dovendo per converso restare a carico del comune quelli sostenuti per le espropriazioni delle aree destinate alla costruzione di opere di interesse generale che, pur costituendo completamento di una determinata zona, non siano specificamente al servizio soltanto degli abitanti della zona stessa.

* Cass. civ., sez. I, 14 settembre 2004, n. 18440, Coop. Edil. Orvieto 89 srl c. Com. Orvieto.

Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Contratto atipico di locazione - Configurabilità.

Ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 18 legge reg. Emilia Romagna n. 24 del 2001 e dell'art. 26 legge n. 392 del 1978, il rapporto che viene a realizzarsi all'esito dell'assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica integra un contratto atipico di locazione di natura transitoria c.d. "a parcheggio" di immobile con canone esiguo o addirittura simbolico, rientrante nelle provvidenze volte a risolvere in via temporanea e precaria la situazione di persone in difficoltà abitativa in quanto prive di casa o impossibilitate ad ottenerla, avente la durata fissata dall'amministrazione territoriale competente in relazione alle disponibilità e alla persistenza dei requisiti soggettivi richiesti.

* Cass. civ., sez. III, 11 agosto 2004, n. 15577, I.A.C.P. Ravenna c. Licandro.

Edilizia popolare ed economica - Cessione in proprietà - Prezzo di cessione - Deduzione del contributo statale.

In tema di cessione in proprietà degli alloggi di tipo popolare ed economico, ai sensi della legge 27 aprile 1962, n. 231, il contributo dello Stato, come stabilito dall'art. 13, è parte del prezzo di cessione, salvo che, come previsto dagli artt. 4 e 5 della legge citata, l'edificio, costruito con il contributo dello Stato, sia stato ultimato dopo il 1° luglio 1961. In tal caso, infatti, il suo prezzo di cessione è dato dal valore venale dell'alloggio "al netto dei contributi statali" (In applicazione di tale principio, la Corte ha respinto il ricorso dell'assegnatario dell'alloggio anche in considerazione della mancata allegazione - e prova - dell'ultimazione dell'edificio *de quo* dopo la data indicata).

* Cass. civ., sez. II, 13 agosto 2004, n. 15765, Leporelli c. Ist. Casse del Mezzogiorno spa in liq.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



Comitato direttivo a Bruxelles

Si è riunito a Bruxelles il Comitato direttivo dell'EpF. Il Comitato ha accolto il nuovo rappresentante dell'Associazione spagnola, Josep Lluís Nuñez i Navarro ed ha, inoltre, approvato l'adesione dell'Associazione spagnola dei Centri Commerciali (AECC), rappresentata dal Vicepresidente della stessa Antonio de la Peña de Sabates.

I lavori sono proseguiti con la relazione del Direttore generale MacBrien, che ha illustrato le nuove strategie che l'EpF dovrà attuare per poter affrontare i provvedimenti legislativi in preparazione presso gli uffici della Commissione europea.

La prossima riunione del Comitato direttivo si terrà a Londra, il 2 e 3 giugno 2005.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

No alla comunicazione di P.S. solo per gli agenti immobiliari

Come riferito su *Confedilizia notizie* gennaio '05, la Finanziaria 2005 ha disposto 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 dell'Agenzia delle entrate, con la sospensione dall'attività.

La Fiaip ha protestato nei confronti di tale normativa. Il Vicepresidente Grandin ha dichiarato al *Sole 24ore*: "È in particolare sulle locazioni di breve periodo delle case per le vacanze che ci troviamo svantaggiati: l'agente è infatti la sola figura professionale obbligata alla comunicazione all'Agenzia delle entrate, ed è sottoposto a sanzioni in caso contrario (da 103,29 a 1549,37 euro e sospensione dall'attività per un mese). Per i privati cittadini, invece, questo obbligo non c'è. È naturale quindi che un proprietario di immobili in affitto per brevi periodi preferisca sbrigarsela da sé ed evitare il monitoraggio fiscale del Governo".

La Fiaip in India

Una delegazione della Fiaip - composta dal Presidente Attinà, dal Vicepresidente Capanna e dal Direttore generale Pelis - ha partecipato alla missione italiana in India organizzata in occasione della visita di Stato del Presidente della Repubblica.

Nel corso del soggiorno, gli esponenti Fiaip hanno fra l'altro partecipato al Forum del "made in Italy", che ha visto l'intervento di diversi rappresentanti del Governo italiano.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Registrazione telematica per l'affitto di fondi rustici

Con il Provvedimento 8.2.'05 del Direttore dell'Agenzia delle entrate, viene consentito (attraverso l'approvazione delle necessarie specifiche tecniche) l'utilizzo della procedura telematica per la registrazione delle denunce cumulative dei contratti di affitto di fondi rustici non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Come noto, per i contratti di affitto di fondi rustici non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, l'obbligo di registrazione può essere assolto presentando, entro la fine del mese di febbraio, una denuncia relativa ai predetti contratti, stipulati nel corso dell'anno precedente.

Si ricorda che l'adozione di procedure telematiche per la registrazione dei contratti di locazione e di affitto è obbligatoria per i possessori di almeno 100 unità immobiliari e facoltativa per i soggetti diversi da questi ultimi.

Rivalutazione terreni

"Rivalutazione dei terreni, al 30 giugno la nuova scadenza": questo il titolo dell'approfondito studio di Antonio Piccolo pubblicato su *Consulente immobiliare* (n. 739/05). Sullo stesso argomento, Saverio Capolupo scrive su *il fisco* (n. 8/05).

Contratti di affitto di fondi rustici

I contratti di affitto di fondi rustici sono soggetti a registrazione con l'applicazione di:

- imposta di registro nella misura dello 0,5% sul totale dei canoni annui
- importo minimo pari a euro 67,00

È possibile la registrazione cumulativa di più contratti di affitto entro il 28 febbraio 2005.

Per i giovani agricoltori l'imposta fissa è di euro 51,65.

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

Scade lunedì 11.4.'05 (cadendo il 10 di domenica) il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al primo trimestre 2005. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata inferiore alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 6,59	1,27 (0,28)	1,14 (0,28)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 6,59 fino a € 8,04	1,43 (0,31)	1,29 (0,31)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 8,04	1,74 (0,38)	1,57 (0,38)
Rapporto di lavoro oltre le 24 ore settimanali:	0,92 (0,20)	0,83 (0,20)

* Il contributo senza la quota degli assegni familiari è dovuto quando il lavoratore è coniuge del datore di lavoro o è parente o affine entro il 3° grado e convive con il datore di lavoro.

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria di fatto concordata tra le parti, la tredicesima mensilità (gratifica natalizia) ripartita in misura oraria e, nel caso del lavoratore convivente, anche il valore convenzionale di vitto e alloggio sempre ripartito in misura oraria.

L'11 aprile è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.1.'05 e il 31.3.'05. Per le assunzioni avvenute in tale periodo era anche da comunicare l'assunzione, entro lo stesso giorno, all'Inail, ed entro 5 giorni, al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento). In caso di lavoratori extracomunitari, si doveva provvedere, entro le 48 ore, anche ad effettuare la comunicazione di inizio rapporto in Questura, indicando specificatamente se si ospita il lavoratore (fattispecie della convivenza).

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

Sempre in caso di cessazione del rapporto, si debbono fare le relative comunicazioni all'Inail, al Centro per l'impiego e, per i lavoratori extracomunitari, alla Questura, cui va comunicata anche la sola cessazione della convivenza.

Modifiche Regolamento immigrazione

Con D.P.R. 18.10.'04 n. 334 (ora pubblicato in Gazzetta ed in vigore dal 22 febbraio) sono state apportate modifiche ed integrazioni al Regolamento approvato con D.P.R. 31.8.1999 n. 394, in materia di immigrazione. In particolare, è stata disposta la sostituzione dello Sportello unico per l'immigrazione (Sui) alla Direzione provinciale del lavoro, nella procedura di assunzione di stranieri nonché nell'espletamento di tutte le pratiche relative al loro ingresso ed alla loro permanenza sul territorio nazionale.



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

Comitato esecutivo a Bruxelles

Stratos Paradias, neo-Presidente dell'Uiipi, ha presieduto a Bruxelles una riunione del Comitato esecutivo dell'Unione. Per l'Italia, che è rappresentata dalla Confedilizia, erano presenti il Vicepresidente della Confedilizia e dell'Uiipi Vigne, e l'avv. Giovanni Gagliani Caputo della Sede centrale.

Nel corso della riunione sono stati approvati il bilancio consuntivo 2004 e preventivo 2005. È inoltre stato fatto il punto sulle attività svolte dai comitati di lavoro, in preparazione del Congresso che si svolgerà ad Oslo dal 16 al 19 giugno 2005.

Il Comitato esecutivo è stato ricevuto, presso gli uffici delle istituzioni europee, dal Commissario europeo per l'ambiente, Stravos Dimas, al quale è stato presentato un documento che evidenzia gli oneri, a carico della proprietà, in materia di protezione dell'ambiente. Si è tenuto, inoltre, un incontro con il Vicepresidente del Gruppo liberale al Parlamento europeo, Eugenijus Gentvilas - nel corso del quale è stato illustrato il problema della restituzione delle proprietà nei Paesi ex comunisti - nonché con Kristian Hederg, membro del Gabinetto del Commissario all'allargamento, Oli Rehn's.

Il trust per la tutela dei creditori in sede di concordato preventivo

A partire dalla sua introduzione nell'ordinamento italiano, avvenuta l'1.1.92, per la seconda volta nella storia del diritto giurisprudenziale interno il trust ottiene un chiaro riconoscimento quale strumento semplice e di attualità per la tutela degli interessi creditori.

Negli ordinamenti di matrice anglosassone, nel contesto dei quali l'istituto in questione ha avuto origine, il c.d. "trust for creditors" costituisce da ormai lungo tempo un punto di riferimento in materia. Ma ora è possibile affermare che, anche in Italia, questo strumento giuridico costituisce un mezzo di ausilio non indifferente per la protezione delle ragioni dei creditori.

Già nell'aprile del 2003 la Sezione fallimentare del Tribunale di Roma aveva, con decreto, disposto la cessione a favore di un trust dei crediti d'imposta maturati e maturandi nel corso di una procedura fallimentare. Così operando, il Tribunale aveva provveduto per la segregazione dei suddetti crediti d'imposta, e la loro successiva distribuzione, nell'interesse dei creditori sociali, secondo un piano di riparto finale a quel tempo ancora da predisporre. Con ciò evitando, in tal sede, quella falcidia dell'80% che i crediti d'imposta patiscono allorché vengono ceduti agli ordinari intermediari finanziari autorizzati all'incasso.

A distanza di quasi due anni, ad ulteriore riprova dell'efficacia dell'istituto in questione, il 12.1.05 la Sezione fallimentare del Tribunale di Parma ha autorizzato l'istituzione di un trust per la liquidazione dei creditori di una società in regime di concordato preventivo.

Nello specifico, per tutelare al contempo sia le ragioni dei creditori della società sottoposta al procedimento giudiziale, sia le ragioni di una serie di amici e congiunti dei soci e degli amministratori sociali che avevano messo a disposizione alcuni immobili per il soddisfacimento dei crediti, il giudice fallimentare ha autorizzato il commissario giudiziale designato in procedura ad assumere il ruolo di trustee di un trust da istituirsi con la funzione di liquidare detti creditori sociali. Agendo in conformità, gli immobili da utilizzarsi per il pagamento dei crediti sono stati conferiti e segregati in trust, affinché, onde prevenire eventuali ripensamenti del caso relativamente alla procedura in corso (molto più flessibile delle altre procedure fallimentari vigenti), il loro profitto di vendita venisse inderogabilmente indirizzato verso il pagamento dei creditori, con restituzione di quanto in residuo a favore dei conferenti.

Dal punto di vista tributario, il Tribunale di Parma ha sancito che il trasferimento di un immobile a favore di un trust sconta l'imposta di registro nella misura del 3% del valore di quanto in conferimento (prevista per tutti gli atti a contenuto patrimoniale diversi da quelli per i quali è disposta una tassazione *ad hoc*), con ciò confermando quanto la più gran parte della dottrina andava da tempo asserendo sul punto.

Concludendo, il provvedimento giudiziale *de quo* è degno di nota in quanto rappresenta sia un'importante conferma della valida operatività del trust nel campo delle tutele creditorie, sia un valido precedente in tema di regime d'imposizione fiscale applicabile ai conferimenti immobiliari a favore di trusts.

Avv. Andrea Moja, Presidente Assotrusters

Convegno a Roma

Si è svolto a Roma un Convegno in materia di trust organizzato da Unicredit Private Banking in collaborazione con Assotrusters.

Nel corso dell'incontro - al quale ha presenziato il Segretario generale della Confedilizia - l'avv. Moja, presidente di Assotrusters, ha svolto un intervento sul tema "Il trust nella realtà italiana del passaggio generazionale".

Agevolazioni "prima casa" anche per il coniuge superstite

In caso di successione *mortis causa*, si applicano le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 168 euro per ciascun tributo, anziché nelle misure del 2% e dell'1%, per il diritto di abitazione che sorge in capo al coniuge superstite. Ciò, a condizione che in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della "prima casa".

Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione 25.2.05, n. 29/E, così interpretando la disposizione di cui all'art. 69, c. 3, della legge n. 342/00.

ATMSI

ASSOCIAZIONE TUTELA MEMORIE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Partita la sperimentazione delle denunce veloci tramite web

Dal 29.1.05 è possibile presentare on-line denunce di smarrimento o di furto ad opera di ignoti, nelle provincie di Roma, Padova e Avellino. È partito infatti il servizio sperimentale "Denuncia vi@ Web", presentato il 7 dicembre scorso dal ministro dell'Interno Giuseppe Pisanu: da casa, dall'ufficio o da qualunque luogo dove sia disponibile un accesso ad Internet, una volta entrati nei siti della Polizia o dei Carabinieri (www.poliziadistato.it e www.carabinieri.it), si potrà avviare l'iter per sporgere denuncia.

Una possibilità offerta ai cittadini, quindi, nei casi meno complessi e gravi, quelli che non richiedono la presenza immediata dell'ufficiale di polizia giudiziaria. La verifica della fase sperimentale, poi, permetterà di estendere gradualmente il servizio a tutto il territorio nazionale.

Dal proprio computer, il cittadino dovrà compilare soltanto i campi del modulo che interessano (ad esempio: arma, documento, targa, veicolo), indicare il giorno e l'ora in cui è avvenuto il fatto, assieme all'indicazione dell'ufficio delle forze dell'ordine più vicino dove intende recarsi per sottoscrivere la denuncia inoltrata via web. Al termine della procedura, il sistema rilascerà una ricevuta contenente un codice identificativo e un codice di attivazione. Successivamente, il denunciante, con la ricevuta anzidetta, dovrà recarsi (entro due giorni dall'avvenuta denuncia on-line e comunque seguendo le indicazioni che tramite e.mail verranno inviate, dall'ufficio prescelto, all'indirizzo di posta elettronica indicato dal denunciante stesso) presso il Comando o la Stazione scelta - o anche presso altro Comando o Stazione, purché ubicato nelle provincie interessate dalla sperimentazione - per firmare la denuncia. In quella sede, si potranno anche effettuare modifiche e/o integrazioni alla denuncia on-line.

CITES

COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Anche Atene ha il suo canale di informazione diretto per il patrimonio immobiliare italiano

Gli italiani residenti all'estero hanno un ulteriore sportello informativo cui rivolgersi per avere tutte le informazioni relative al mercato immobiliare italiano. Infatti, dalla fine del mese di febbraio, ha deciso di avvalersi del servizio realizzato dalla Confedilizia anche la Camera di Commercio Italo-Ellenica di Atene, che opera su un bacino di utenza annuale rappresentato da circa 2.500 operatori, italiani e locali.

La Camera di commercio di Atene, i cui dati sono riportati nel box sottostante, si aggiunge alle 12 Camere che hanno già aderito all'iniziativa (cfr. *Cn* giug. '04) e come le altre potrà inviare alla Confedilizia - tramite l'apposito canale Intranet - quesiti di carattere generale in materia immobiliare (locazione, condominio, fisco ecc.) e ricevere la risposta dall'Ufficio legale della Confederazione, che per quesiti specifici rimanderà alle Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui indirizzi sono reperibili nel sito dell'Organizzazione (www.confedilizia.it).

GRECIA

Atene

Camera di Commercio Italo-Ellenica

Odos Ventiri 5

11528 Atene

Tel. 0030210 7213209

Fax 0030210 7213212

info@italia.gr

<http://www.italia.gr/>

Presidente: Donato STASI

Segretario Generale: Michele KASSIMATIS

Direttrice: Fereniki BANIA

Introdotte regole per l'esproprio per realizzare infrastrutture energetiche

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto legislativo 27.12.04, n. 330, che - attraverso integrazioni al Testo unico in materia di espropriazioni (d.p.r. n. 327/01) - detta una specifica disciplina per l'esproprio di aree necessarie alla costruzione di gasdotti, elettrodotti ed oleodotti.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La qualificazione dei restauratori

“La qualificazione dei restauratori di beni culturali tra i rigori della Consulta ed il compromesso codicistico”: questo il titolo della nota a sentenza (Corte cost. n. 9/03) di Alessia Ardito che compare sulla *Rivista giuridica dell'edilizia*, n. 5/2004.

Le dimore di Pistoia e della Valdinievole

A meno di due anni dallo svolgimento del Convegno “*Dimore di Pistoia e della Valdinievole. L'arte dell'abitare tra ville e residenze urbane*”, promosso ed organizzato dalla sezione Toscana dell'Adsi, esce il corposo volume degli Atti, curato da Emilia Daniele, con il coordinamento scientifico di Gabriele Morolli.

Gli Atti registrano il plauso che l'iniziativa ha riscosso sin dalle fasi organizzative, quando ha visto aderire al programma un numero davvero cospicuo di studiosi, provenienti da diversi ambiti disciplinari, dalla storia dell'architettura e dell'arte alla musica, dalla letteratura all'economia, dall'archivistica all'arte dei giardini.

Modalità per l'utilizzo commerciale dei dati catastali

Le Circolari nn. 2 e 3 del 10.2.'05 dell'Agenzie del territorio si occupano delle novità introdotte dalla Finanziaria 2005 (cfr. *Cn* genn. '05) in tema di utilizzo commerciale dei documenti, dei dati e delle informazioni catastali ed ipotecari acquisiti, anche per via telematica, in via diretta o mediata, dagli archivi tenuti dagli Uffici dell'Agenzia del territorio.

In particolare, le nuove disposizioni hanno previsto che le riutilizzazioni commerciali sono consentite esclusivamente se regolamentate da specifiche convenzioni - di cui la Circolare n. 2 divulga uno schema tipo - stipulate con l'Agenzia del Territorio, che disciplinino, a fronte del pagamento dei tributi dovuti, modalità e termini di raccolta, di conservazione, di elaborazione dei dati, nonché il controllo del limite di riutilizzo consentito.

È agevolato fiscalmente l'ampliamento della “prima casa”

Le agevolazioni tributarie per l'acquisto della “prima casa” (consistenti nell'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 3% e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 168 euro) si applicano anche nell'ipotesi di acquisto di una stanza contigua ad un immobile, di cui costituisce ampliamento, precedentemente acquistato dallo stesso soggetto con le medesime agevolazioni.

È quanto ha precisato l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione 25.2.'05, n. 25/E.

Nuove regole per l'adeguamento alle norme comunitarie

La legge 4.2.'05, n. 11, contiene “Norme generali sulla partecipazione dell'Italia al processo normativo dell'Unione europea e sulle procedure di esecuzione degli obblighi comunitari”.

La legge nasce dall'esigenza di adeguare la partecipazione dell'Italia al processo normativo comunitario, sia nella fase (ascendente) di formazione che in quella (discendente) di attuazione delle norme, in seguito all'entrata in vigore del nuovo Titolo quinto della Costituzione. Il novellato art. 117 della Costituzione dispone infatti che lo Stato ha competenza legislativa esclusiva nei rapporti dello stesso con l'Unione europea, mentre le Regioni hanno potestà concorrente nei rapporti che esse intrattengono con l'Unione europea. Inoltre, le Regioni, nelle materie di loro competenza, partecipano alla formazione degli atti comunitari e provvedono alla loro esecuzione, secondo modalità procedurali stabilite dalla legge statale.

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

ECCOLA VERITÀ SUGLI ESTIMI

La confusione che s'è fatta è stata tanta, voluta o no. A proposito della nuova Finanziaria e di quanto essa stabilisce per gli immobili, s'è detto di tutto e di più. S'è perfino scritto - tout court - di aumento generalizzato delle imposte conseguente a variazioni catastali e, addirittura, di aumento degli estimi catastali, puramente e semplicemente. Vediamo, però, come stanno veramente le cose.

Le misure in materia di Catasto che prevede la nuova Finanziaria - nella sua veste definitiva - sono due (e due in tutto).

La prima, stabilisce che i Comuni (e soltanto i Comuni) possono richiedere alle Agenzie locali del territorio la «revisione parziale del classamento» delle unità immobiliari site in microzone per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato degli immobili relativi e il corrispondente valore medio catastale si discosti significativamente dall' analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali. Dopo di che, in caso di verificata sussistenza dei richiesti presupposti, l'Agenzia del territorio si attiverà per la revisione dei classamenti, nelle ordinarie forme previste dalla legge catastale.

La seconda misura in materia di Catasto prevista dalla nuova Finanziaria stabilisce che i Comuni (sempre, e solo, i Comuni) che constatino la presenza sul proprio territorio di immobili non dichiarati (a Catasto) o il cui classamento catastale non corrisponda più (per intervenute variazioni edilizie) alla situazione di fatto esistente, possono richiedere ai soggetti interessati di provvedere alla regolarizzazione catastale delle unità immobiliari interessate. In diletto, provvede d'ufficio l'Agenzia del territorio, sempre su segnalazione comunale.

La constatazione da fare, dunque, è che la Finanziaria non prevede oggi (ripetiamo, nel suo testo definitivo) nessuna - dicesi, nessuna - revisione catastale generale, con conseguente aggravio fiscale. Prevede, invece, procedure individuali (e solo individuali) nei casi illustrati per cui - come chiarito ufficialmente, per intervento della Confedilizia - ogni modifica del classamento di un immobile (cioè, l'eventuale attribuzione di una nuova, categoria o classe) dovrà comunque essere notificata al singolo proprietario, che potrà ricorrere alla Commissione tributaria provinciale.

Rimane, naturalmente, il fatto che - nei casi in questione - si avrà sempre un'ulteriore utilizzazione (e un'ulteriore estensione) di estimi a valore (e non, reddittuali). La cosa, pur in questi limiti e per quanto essa comunque significa, è inaccettabile e, in merito, la Confedilizia attiverà (davvero, e non solo a parole, solo sui giornali) ogni consentito rimedio giurisdizionale, anche - e soprattutto - di costituzionalità.

* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 24.12.'05
(rubrica del Presidente confederale)

Una nuova idea, e in particolare una nuova idea *critica*, deve necessariamente nascere come opinione di una piccola minoranza; di conseguenza, lo Stato deve stroncare sul nascere queste idee ridicolizzando ogni punto di vista che sfida le opinioni delle masse.

Murray N. Rothbard

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

RINVIATE LE NORME SUGLI IMPIANTI

Il primo gennaio scorso non sono entrate in vigore le nuove norme sugli impianti. È stata infatti rinviata di sei mesi (al primo luglio 2005) l'estensione a qualsiasi tipo di edificio degli obblighi in materia di impianti previsti dalla legge numero 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» (decreto legge del 9-11-2004, numero 266, convertito dalla legge 27-12-'04, numero 306) - fa seguito ad istanze in tal senso rivolte, in particolare, sia dalla Confedilizia sia dal Confindustria e si aggiunge a quella, di un anno, disposta nel dicembre del 2003, che aveva prorogato l'entrata in vigore delle di-

sposizioni 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 risolto 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 provvedimento, anzi, il contrario.

* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 29.01.'05
(rubrica del Presidente confederale)

L'ESPERTO RISPONDE

(IL SOLE 24 ORE 20.2.'05)

Domanda e risposta sul fascicolo del fabbricato

Domanda

“Sulla base della risposta al quesito 3612 (“Se l'assemblea delibera il fascicolo fabbricati”) pubblicato su *L'Esperto risponde* 65/2004, sembrerebbe che una delibera condominiale relativa all'adozione del fascicolo del fabbricato possa ritenersi nulla o annullabile. Non ha pertanto alcun valore giuridico la delibera del consiglio comunale di Roma n. 27 del 24 febbraio 2004, che rende obbligatorio il fascicolo per gli edifici esistenti sul territorio amministrativo della capitale con precise scadenze temporali?”

Paolino Zappatore - Roma

Risposta

Silvio Rezzonico - premesso che la delibera n. 27 “ad oggi non risulta impugnata e che deve dunque ritenersi in vigore” - risponde che “l'eventuale delibera condominiale che dovesse adottare il fascicolo del fabbricato deve ritenersi, allo stato, del tutto legittima e regolare”.

Osservazioni

La delibera n. 27 è stata impugnata dalla Confedilizia.

Paolino Zappatore è il Presidente della Commissione Fascicolo Fabbricato dell'Ordine degli ingegneri della provincia di Roma.

DIVIETO DI FUMO

La Provincia di Bolzano ignora gli “utenti”

La Provincia (autonoma) di Bolzano ha approvato una legge in materia di divieto di fumo che circo-scrive il divieto in questione ai “locali chiusi, aperti al pubblico” (e non, anche, aperti agli “utenti” - Sulla questione, cfr *Cn* n. 1/05).

La legge è stata impugnata dal Governo avanti la Corte costituzionale. Nel ricorso, l'Avvocatura dello Stato - così dando una propria interpretazione della normativa statale - sostiene che “le disposizioni provinciali (di Bolzano), non ricomprendendo nel divieto (contrariamente a quanto previsto a livello nazionale) le fabbriche o gli uffici privati non frequentati dal pubblico, espongono i dipendenti delle rispettive strutture al rischio di dover subire il fumo passivo”.

IL PUNTO

OBIETTIVO CASA

Flop del condono edilizio anche per colpa dell'Ici



CORRADO SFORZA FOGLIANI
presidente Confedilizia

Fra gli ostacoli all'utilizzo del condono edilizio, va registrato anche quello relativo all'incertezza riguardante il pagamento dell'Ici. A segnalarlo è stata la Confedilizia, precisando che è tuttora vigente la norma che impone il pagamento dell'Ici (dovuta con decorrenza primo 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 re-

La sanatoria dei rinvii ha creato tanti dubbi e molti non hanno pagato la prima rata dell'imposta, necessaria per chiedere il perdono

gionali - 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 - prosegue l'analisi dell'organizzazione della proprietà immobiliare - si rendeva indispensabile la fissazione di nuovi termini per il pagamento dell'Ici per gli immobili oggetto di condono, 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 nei termini, a tutt'oggi opportuno e necessario, se completo - hanno scelto, anche per questa ragione, di non procedere al condono edilizio.

*presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 12.2.'05

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

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

L'Ici, basta ed avanza

**Polizza casalinghe, già dal '99 obbligatorietà e sanzioni
Se i fitti fossero alti, tasserebbero loro (e non il patrimonio)
Assistenza al pronto soccorso, se si sono pagate le tasse?**

LE LETTERE DEL MESE

■ STOP ALLE AUTO INUTILE
Basta lavare le strade

Qualcuno mi può spiegare perché si demonizzano in città auto e caldaie nonostante da parecchio tempo le concentrazioni dei prodotti della combustione siano definiti buoni mentre per abbattere l'altissimo livello di PM10 che altro non è che polvere di strada e che sarebbe sollevata anche se tutte le auto e bus fossero elettriche, servirebbe solo lavare le strade più trafficate nei periodi di assenza di pioggia e vento?

Gian Luigi Ricci
e-mail

da *Liberò* 28.1.'05

Fumo in condominio

Da tempo seguo la legge antifumo, spacciata per liberale ma nei fatti, secondo me, liberticida. Non perché vieti di fumare nei ristoranti e nei bar (sacrosanto) ma perché per creare locali per fumatori occorrono aspiratori da iperspazio (creare il vuoto pneumatico!).

Le interpretazioni che vengono dal ministero sono poi davvero "lunarie". L'ultima sui condomini, con la sollecitazione alla delazione privata è un capolavoro.

Dopo aver letto l'articolo «Pochi poteri all'assemblea sui divieti di fumo», pubblicato sul Sole-24 Ore del 4 febbraio, mi viene una domanda: signor ministro, a quando il capo-fabbricato di fascista memoria?

Enzo Polacco
e-mail

da *24 ore* 6.2.'05

Fisco, le contraddizioni del Sindacato inquilini

IL SEGRETARIO del sindacato inquilini Sicut si lamenta, secondo quanto riferisce «Il Tempo» («Scattano i controlli sulla casa»), perché i controlli fiscali sugli affitti potrebbero far aumentare i canoni. Dopo aver sostenuto per anni la necessità di questi controlli, il sindacato adesso ne paventa le conseguenze.

Maurizio Perazzi - Roma

da *Il Tempo* 13.2.'05

L'Acì vuol far pagare un pedaggio per entrare in città

PIERFRANCO ROBERTI

L'ultimo numero della rivista dell'Automobil Club sostiene che la soluzione del problema della circolazione nei centri storici consiste nel far pagare un pedaggio agli automobilisti. Certo: ci sono anche delle piccole associazioni di proprietari di casa che sostengono che ci vuole un libretto per ogni unità immobiliare. Se ne deduce che gli automobilisti che si iscrivono all'Acì e i proprietari che s'iscrivono a queste associazioni fanno la figura di un bue che s'iscriveva al sindacato macellaio.

da *la Padania* 22.2.'05

“L'Ici basta ed avanza”. Questo il titolo che il *Resto del Carlino* (28/1) appone a questa lettera di Ruggero Campagnoli, di Modena: “Il lettore Baldini di Firenze scrive che è in atto una manovra di Epifani e Bertinotti per introdurre una patrimoniale. Spero tanto che non sia vero perché i cittadini che si sono fatti una casa pagano da anni l'Ici. Sono convinto che i politici da premiare alle elezioni siano quelli che riducono le tasse e le spese, non quelli che le aumentano”.

Su *La stampa* (31/1) questa lettera di Silvia Vercellone, di Torino: “Diversamente da quanto si afferma superficialmente da più parti, l'assicurazione contro gli infortuni delle casalinghe non «diventa obbligatoria» ed il pagamento del premio non «era facoltativo» ma erano obbligatori già dall'anno 2002. In quell'anno entrò in vigore la legge 3 dicembre 1999, n. 493 (G.U. - n. 303 del 28/12/1999) che regolamenta la materia e già allora prevedeva che da quest'anno scattassero le sanzioni. Se questa è - come è - la verità, non esonera i mass media (televisione e carta stampata) dal divulgare comunque informazioni corrette e dopo attenta verifica dei contenuti, se non altro per rispetto di chi solitamente, e con senso civico, ha sempre adempiuto”.

Altiero Perotti, di Roma, ha così scritto al *Messaggero* (2/2): “Tutti dicono che i canoni di affitto sono salati. Perché mai allora le case vengono tassate con un'imposta, come l'Ici, che colpisce il patrimonio e non il reddito? Se fosse vero che gli affitti sono alti, i Comuni avrebbero interesse a tassare i canoni e non il patrimonio e certo lo farebbero, affamati di soldi come sono”.

Se i Comuni aumentano le loro tasse, è inutile che il Governo diminuisca le proprie. Lo fa presente un lettore di Roma (che si sigla C.R.) sul *Tempo* (5/2): “Fra tanto parlare di riduzione delle tasse, non vedo alcun accenno all'evidente aumento dell'Ici ottenuto facilmente attraverso la revisione degli estimi catastali. Perciò, come sempre, saranno i proprietari di case a pagare per tutti. A che pro diminuire le tasse statali quando i benefici derivanti da tale diminuzione vengono di fatto annullati dall'aumento di tutte le imposte comunali e da altri balzelli sugli immobili? Un bel premio per il sacrificio degli italiani”.

Sul *Messaggero* (9/2), questa lettera di Fiorenzo Reinaudo, di Cuneo: “La nuova Finanziaria subordina la validità di un contratto di affitto al pagamento dell'imposta di registro. Di questo passo si arriverà a pretendere che l'assistenza ad un pronto soccorso sia subordinata al versamento delle imposte o che possa votare solo chi è a posto con il fisco”.

Signata A.P., Bologna, questa lettera al *Resto del Carlino* (16/2): “Lombardia, in pochi giorni buona casa 2004 per giovani coppie. Emilia Romagna, patria del sociale, buona casa: solo parole. Il presidente dice che da due anni attendono i fondi dal governo. Ma non dovrebbero essere regionali? Li erogò Guazzaloca, poi più nulla. Forse i nostri giovani non pagano le imposte come i lombardi o hanno eletto persone molto diverse...”.

Per concludere, questa lettera a firma Marco Bonioli, di Milano, sul *Corriere della Sera* (22/2): “Alcuni sindaci italiani impongono i pannelli solari per produrre acqua calda nelle nuove case e non vedono che si costruiscono ancora abitazioni senza doppi muri e senza isolamento termico. Inoltre si costruiscono ancora case e seconde case senza garage. I palazzi esistenti, invece, continuano a non avere neanche i doppi vetri (l'80 per cento del calore viene disperso attraverso i vetri). Penso che prima si debba curare il buon isolamento termico, che è una cosa essenziale, poi si potrà anche pensare a tutto il resto”.

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

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

DALLE RIVISTE ...

Ici ed aree edificabili, è ora di fare chiarezza
L'amministratore del condominio
Il nuovo testo dell'art. 56 l. n. 392/78
Le cartelle della Bonifica devono essere motivate

La *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 5/04) pubblica due studi di Maurizio De Tilla dai rispettivi titoli "Scadenza della locazione e questioni controverse" e "La locazione di un bene abusivo".

"Ici ed aree edificabili. È il momento di fare chiarezza": è l'eloquente titolo di un articolo di Fortunato Pagano su *Il nuovo Cantiere* (n. 2/05).

Sarebbero molti gli studi da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 6/04), rivista diretta - com'è noto - dal Presidente confederale. Ci limitiamo a quelli di Pier Luigi Amerio (L'amministratore di condominio), Vincenzo Cuffaro (Considerazioni sul nuovo art. 56 l. n. 392/78), Antonio De Franco (La cartella dei contributi di bonifica, a pena di nullità, deve contenere una serie di elementi: dal valore del beneficio totale al calcolo dell'imponibile), Leonardo Gemma Brenzoni (La tripartizione delle aree fabbricabili soggette all'Ici), Antonio Mazzeo (Il principio dell'effettività e della prevalenza dell'uso dell'immobile locato), Nino Scripeliti (Il blocco di immobili si evolve: prelazione del conduttore anche nel caso di vendita con contratti collegati?) e Luigi Tiscornia (Tre sentenze "per ora" per gli stessi contendenti). Sullo stesso numero, anche il consueto articolo di aggiornamento sulle novità giurisprudenziali e legislative del Presidente confederale (Problemi immobiliari e dintorni).

"Dalla legge finanziaria 2005 una stretta sulla casa": è il titolo dell'articolo di Ubaldo Perrucci sul *Bollettino tributario* (n. 2/05).

Paola Rossi scrive sulla "disciplina del supercondominio" su *Consulente immobiliare* (n. 738/05). Sul numero successivo della stessa rivista, Jacopo Astarita (con riferimento, anche, alle prese di posizione della Confedilizia) critica alcune norme della Finanziaria su nullità dei contratti di locazione ed altro. Da segnalare - su questo stesso numero della pubblicazione - anche gli studi di Franco Guazzone (Il catasto dopo la Finanziaria), Antonio Piccolo (Rendite catastali per fabbricati industriali o commerciali) e, ancora, Paola Rossi (Il giardinere e la sicurezza).

Della prelazione legale in relazione all'alienazione di una quota di immobile si occupa Roberto Triola su *Giustizia civile* (n. 12/04).

Ancora di "Immobili e Finanziaria". Ne scrive Filippo Nicolò su *Immobili & Proprietà* (n. 2/05), che pubblica anche uno studio di Fabio Colombo sulle novità catastali della Finanziaria.

La *Rassegna delle Locazioni e del Condominio* (n. 4/04) pubblica una nota a sentenza di Antonio Scarpa dal titolo "Mancato godimento dell'immobile locato ed eccezione di inadempimento".

Su *le leggi illustrate* (n. 2/05), compiuto articolo di Oliviero Franceschi su "Il rischio accertamenti per gli immobili affittati".

Agenda casa (n. 1/05) pubblica un articolo di Floro Bisello dal titolo "La parabola centrale è innovazione necessaria?".

Ancora sull'Ici e l'edificabilità dei terreni. Ne tratta, in una nota a sentenza sul *Corriere tributario* (n. 6/05), Elio Carasi.


Per finire, *il fisco*. Delle nuove regole per i redditi locativi tratta Massimo De Masi sul n. 5/05 della rivista, mentre Francesco Paolo D'Orsogna tratta sul numero successivo della stessa rivista della proroga del termine per gli accertamenti Ici. Ancora su *il fisco* (n. 8/05), Massimiliano Faraldi svolge riflessioni critiche sulla lotta all'evasione nelle locazioni immobiliari nella Finanziaria 2005 e Roberto Cingano e Giuseppe Gaggero trattano di "Valori e canoni di locazione".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Delegazioni Confedilizia italiane all'estero

Argentina	Asperio Clementi	Nueve de Julio, 545 - settimo b 8000 Bahia Blanca (Argentina)	
Belgio	Salvatore Conte	Galerie Centre, Bloc II Bureau 216-217, Rue des Fripiers, 17 - 1000 - Brussels (Belgium)	contesalva@skynet.be
Francia	Daniel Gioia	200 Boulevard Voltaire 92600 Asnieres - Paris (France)	datatou@aol.com
Germania	Claudio Saverino	Waldtruderinger str. 46 81827 München (Deutschland)	
Inghilterra	Lorenzo Losi	134 Clerkenwell Rd, London EC 1 R 5DL (England)	
Spagna	Juan Luis Ruiz Lobillo	San Sebastián, 10 Jimena de la Fra 11330 Cadiz (España)	manawyddan@hotmail.com
U.S.A.	Silvana Chiappelloni	722 Burns Street 11375 Forest Hills - New York (U.S.A.)	
CONFEDILIZIA SAN MARINO			
San Marino	Enrico Drudi	V. Palma il Giovane, 21 47895 Domagnano (R.S.M.)	

IL PUNTO
Via l'Ici dai garage
e la tassa
sui passi carrai




CORRADO
SPORZA
FOGLIANI*

Se si vogliono togliere le automobili dalle strade bisogna esonerare i garage dall'Ici e non far pagare la tassa passi carrai a chi accede alla strada pubblica da aree private solo perché ha posteggiato l'auto propria in garage, pagando i relativi oneri, invece che in strada. E' questa una delle richieste avanzate dai quadri dirigenti delle oltre 210 Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia, riuniti a Roma per la loro 4a Conferenza organizzativa nazionale. E' assurdo — ha sottolineato la Confedilizia in una nota — che chi

«E' necessario che chi occupa suolo pubblico con la propria vettura, sia premiato eliminando due balzelli punitivi»

si sbarca l'onere economico di utilizzare un'autorimessa privata, sia poi soggetto a ben due forme di imposizione: l'imposta comunale sugli immobili e la tassa o il canone sui passi carrai. E' necessario invece — ha detto ancora l'organizzazione della proprietà edilizia — che chi, sopportando una spesa non indifferente, evita di



occupare suolo pubblico con la propria auto, sia «premiato» attraverso l'eliminazione di due balzelli, gravosi e punitivi. «E' un modo intelligente — è stato fatto notare — e non vessatorio, di governare il territorio»
*presidente Confedilizia

da IL GIORNO-economia 19.2.05

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
210 sedi territoriali

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

BELL'ITALIA

Una sentenza da attuarsi per legge

“In considerazione del grave pregiudizio arrecato al paesaggio da vasti interventi di lottizzazione abusiva realizzati nella località denominata Punta Perrotti nel Comune di Bari, il direttore generale per i beni architettonici e paesaggistici del Ministero per i beni e le attività culturali, verificato il mancato esercizio del potere di demolizione delle opere abusive già confiscate a favore del Comune con sentenza penale passata in giudicato, diffida il Comune medesimo a provvedere entro il termine di sessanta giorni, invitando la Regione Puglia ad esercitare, ove occorra, il potere sostitutivo. Il direttore generale, accertata l'ulteriore inerzia del Comune, nonché il mancato esercizio del potere sostitutivo da parte della Regione, provvede agli interventi di demolizione, avvalendosi a tal fine delle strutture tecniche del Ministero della difesa, previa convenzione”.

È questo il contenuto di una disposizione della legge delega in materia ambientale (l. 15.12.'04, n. 308), che si occupa così direttamente della mancata demolizione di un blocco di edifici che deturpa da qualche anno il lungomare di Bari.

Il Comune di Bari è attualmente retto da una Giunta di centro-sinistra. Il Sindaco è Michele Emiliano.

UN PO' DI STORIA

Quando una tassa bastava

Nel 1796 Ferdinando IV re di Napoli istituì una decima su tutte le rendite dei sudditi, con l'eccezione, però, dei beni “sottoposti a pubblici pesi di tassa catastale”, affinché questi non fossero “da doppio peso gravati” (e fino ad allora i cittadini napoletani non avevano pagato alcunché d'imposta). Oggi, sulla casa si abbattano (con altri tributi) l'Ire, per i redditi, e l'Ici, per il patrimonio. Anzi, ora i Comuni vogliono dare una strizzata all'Ici tramite la revisione catastale. Niente da dire: sotto i Borboni, il fisco era più civile.

GIURISPRUDENZA CASA

Assemblee condominiali, l'ordine del giorno deve essere chiaro

La Cassazione ha chiarito in una recente sentenza (n. 14560/'04, inedita) che l'ordine del giorno di un'assemblea condominiale deve essere inequivoco, e perché deve essere tale. “In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, ai fini della validità dell'ordine del giorno – hanno detto i giudici – occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condòmino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia all'opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti”.

Nell'enunciare il principio di cui in massima, la Suprema Corte ha confermato la sentenza impugnata, la quale aveva escluso che la delibera adottata dall'assemblea, che impegnava il condominio per l'esecuzione di opere definitive per un ammontare pari a oltre 1247 milioni di lire, potesse oggettivamente riconnettersi ad un ordine del giorno che indicava come oggetto di discussione l'esecuzione di diverse e specifiche opere provvisoriale urgenti, per un importo inferiore a 10 milioni di lire, ovvero - in alternativa - di opere più rilevanti, ma per un importo di 55 milioni di lire.

Autoriduzione canone, l'inquilino non può

La Cassazione ha ribadito in una sentenza (n. 14234/'04, inedita) la sua consolidata giurisprudenza a proposito di autoriduzione del canone da parte dell'inquilino. “In tema di locazione di immobile urbano ad uso abitativo – hanno detto i giudici – la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita, per effetto di una unilateralmente asserita esorbitanza di tale ultima misura rispetto all'importo inderogabilmente fissato per legge) costituisce fatto arbitrario del conduttore, illegittimo e contrario al principio dell'esecuzione del contratto secondo buona fede, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, essendo, poi, devoluta ai poteri del giudice, ai fini dell'accertamento della gravità dell'indebitamento così realizzatosi, la valutazione dell'importanza dello squilibrio tra le prestazioni con riguardo all'interesse del locatore in relazione al suo diritto di ricevere il canone in misura legale”.

Diniogo di rinnovazione nullo, vale da disdetta

La Cassazione ha affermato in una sua sentenza (n. 13641/'04 inedita) un principio importante, a proposito di una fattispecie che non risulta ancora ex professo affrontata. “L'art. 1424 c.c. sulla conversione dei contratti nulli – ha detto il Supremo Collegio – si applica, in virtù del richiamo operato dall'art. 1324 c.c., anche ai negozi unilaterali, a condizione che l'atto contenga i requisiti di sostanza e di forma dell'atto diverso e che l'atto convertito risponda allo scopo perseguito con quello nullo. Ne consegue che il diniogo di rinnovazione della locazione ex art. 29 legge n. 392 del 1978, nullo in relazione alla prima scadenza, ben può convertirsi in una disdetta cosiddetta “semplice” o a regime “libero” (non essendo richiesto che sia motivata) valida per la seconda scadenza contrattuale, recando il contenuto inequivocabile della manifestazione di volontà contraria alla prosecuzione e alla rinnovazione del rapporto”.

C'è pure la prelazione del locatore...

Innovatrice (ed era ora, quanto all'argomento in questione) sentenza della Cassazione. Che nella sua decisione n. 14495/'04, inedita, ha stabilito questo principio: “Con riguardo a locazione di immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo, poiché l'art. 79 della legge n. 392 del 1978 esclude la validità non di qualsivoglia accordo vantaggioso per il locatore, ma solo di quei patti che preventivamente eludono diritti attribuiti al conduttore da norme inderogabili, va esclusa la nullità della clausola contrattuale che attribuisca al locatore il diritto di prelazione nell'ipotesi in cui il conduttore provveda a sublocare o cedere il contratto, unitamente all'azienda. Detta clausola infatti, pur attribuendo al locatore un diritto non previsto dalla legge dell'equo canone, non comprime in alcun modo il diritto del conduttore di sublocare o cedere il contratto”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Lo Stato fornisce un canale legale, ordinato e sistematico per la spoliazione della proprietà privata; è per mezzo dello Stato che il cordone ombelicale che lega la casta parassitaria alla società viene reso certo, sicuro e relativamente “pacifico”.

Murray N. Rothbard

Prorogato il termine (scaduto) per le liquidazioni Ici

La legge 1.3.'05, n. 26, di conversione del decreto-legge n. 314/'04, dispone che, in deroga alle disposizioni dello Statuto del contribuente (art. 3, c. 3, l. n. 212/'00: “I termini di prescrizione e di decadenza per gli accertamenti di imposta non possono essere prorogati”), “i termini per la liquidazione dell'imposta comunale sugli immobili che scadono il 31 dicembre 2004 sono prorogati al 31 dicembre 2005, limitatamente alle annualità di imposta 2000 e successive”.

In seguito alle pressanti richieste dei Comuni, viene così estesa alle liquidazioni (relative ad errori materiali e di calcolo dei contribuenti) la proroga di termini che la Finanziaria 2005 (cfr. Cn. gen. '05) aveva previsto - con riferimento alle stesse annualità di imposta - per i soli accertamenti (che riguardano i casi di infedeltà, incompletezza o omissione della dichiarazione).

A parte le considerazioni di merito sulle continue proroghe dei termini in favore dei Comuni (cfr. Cn. gen. '05), quest'ultimo atto dell'annosa vicenda si presta anche a forti dubbi di costituzionalità, posto che con la norma in questione si provvede a “prorogare” un termine scaduto da ormai due mesi.

IL PUNTO

Amministratori, la prima associazione di respiro europeo



CORRADO SPIORA FOGLIANI*

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

Gesticond (Libera associazione di amministratori condominiali e immobiliari e gestori di edifici) mette a disposizione

A Genova la prima realtà che adotta uno statuto ispirato ai principi definiti dalla direttiva Ue. Un esempio da seguire

dei propri associati un Centro studi e formazione per curare la loro qualificazione professionale nonché corsi periodici di aggiornamento ed un attestato di formazione professionale valido in tutti i Paesi dell'Unione Europea.

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

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

E già la settimana scorsa ha organizzato nel capoluogo figure un riuscito convegno, che ha efficacemente approfondito ogni problematica connessa alla (effettiva, e non solo formale) valorizzazione della figura dell'amministratore condominiale, e di immobili in genere, anche in riferimento alla riforma del condominio allo studio - come detto - della Commissione Giustizia del Senato (presidente Carruso, relatore Magnani).

*presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 5.2.'05

TEMPO DI ELEZIONI

Candidato, vuoi spendere soldi per spettacoli musicali gratuiti?

La Confedilizia chiede ai candidati alle elezioni del 3 aprile di impegnarsi a non spendere i soldi pubblici per concerti, o spettacoli musicali in genere, gratuiti. Lo ha deciso la Conferenza dei Presidenti delle Federazioni regionali dell'organizzazione dei proprietari di casa, categoria che si sente particolarmente penalizzata - attraverso il continuo aumento delle aliquote dell'Ici - dall'onere di dover sopportare, oramai al 70 per cento circa, le spese anche superflue (sprechi, secondo la Confedilizia) dei Comuni.

I questionari che la Confedilizia distribuisce ai candidati attraverso le sue oltre 210 sedi territoriali, sono articolati in diverso modo a seconda che si rivolgano a candidati alle elezioni regionali o a candidati alle elezioni provinciali o comunali (che pure si terranno in quello stesso giorno). In particolare, i questionari - comunque integrati dalle Associazioni territoriali della Confedilizia con temi di carattere locale - chiedono ai candidati alla Regione se ritengono di seguire quanto disposto dalla Regione Lazio in materia di contributi di bonifica (sono stati esonerati tutti i cittadini che già pagano il servizio di fognatura) e se siano favorevoli alla proposta Confedilizia di non disporre un obbligo generalizzato, per tutte indistintamente le case, di munirsi di un libretto di fabbricato (previsione già giudicata illegittima dalla Corte costituzionale per le norme in quel senso contenute in una legge della Regione Campania) ma che vengano disposti controlli solo in particolari zone a rischio individuate dai Comuni.

Quanto agli sprechi per le feste, la Confedilizia chiede ai candidati se intendano nel 2006 annullare (o comunque operare in questo senso) le spese per spettacoli musicali gratuiti in piazza sopportati a bilancio nel 2004. Viene saltato il 2005 perché i candidati potrebbero rispondere che le spese relative possono già essere state impegnate.

«Sulla base degli esiti degli interpellati - ha chiarito la Confedilizia - le nostre organizzazioni locali daranno le loro indicazioni di voto, su singoli candidati e in relazione agli impegni personali da loro assunti a favore dei piccoli proprietari di casa, indipendentemente dagli schieramenti politici».

Tarsu sempre ridotta per le seconde case

La normativa sulla tassa di smaltimento dei rifiuti solidi urbani prevede (all'art. 66, c. 3) che «la tariffa unitaria può essere ridotta di un importo non superiore ad un terzo» nel caso - fra l'altro - di «abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo a condizione che tale destinazione sia specificata nella denuncia originaria o di variazione indicando l'abitazione di residenza e l'abitazione principale e dichiarando espressamente di non voler cedere l'alloggio in locazione o in comodato, salvo accertamento da parte del Comune».

Secondo la Commissione tributaria regionale del Lazio (sentenza n. 118 del 22.9.'04), nonostante «l'utilizzo di un verbo facultizzante» (può), tale norma deve essere interpretata «come recante un obbligo per le amministrazioni locali ad attuare il sistema più equo di determinazione della tariffa». Ciò in coerenza con il principio sottostante all'istituzione del tributo (enunciato nella legge n. 421/'92), che si sostanzia nella necessità di correlare il più strettamente possibile il prelievo, al servizio concretamente fruibile in relazione alle specifiche esigenze dell'utente, tenendo conto anche di particolari condizioni d'uso.

Sulla base di tale impostazione, la Commissione ha disposto la riduzione della Tarsu nella misura di un terzo in favore del contribuente che aveva impugnato le cartelle esattoriali nelle quali il Comune non aveva previsto alcuna riduzione.

Anche l'Assonime d'accordo con la Confedilizia: nessuna *minimum tax* sugli affitti

Dopo l'Agenzia delle entrate, anche l'Assonime (Associazione fra le società italiane per azioni) conferma l'interpretazione sin da subito fornita dalla Confedilizia sulle norme della Finanziaria 2005 in materia di accertamenti sulle locazioni (cfr. *Cn* genn. e febr. '05).

Nelle Circolari nn. 4 e 5 del 3.2.'05, l'Assonime rileva come - essendo l'imponibile dei contratti di locazione costituito esclusivamente dall'ammontare dei corrispettivi in denaro pattuiti - rimane estraneo al criterio di determinazione dell'imponibile il valore dell'immobile o del diritto di godimento oggetto del contratto. Con la conseguenza che «gli uffici non hanno il potere di controllare il valore e quindi di eseguire un giudizio di stima, ma possono solo accertare e quindi contestare - sulla base di elementi di prova in loro possesso - l'esistenza di un corrispettivo diverso da quello indicato nell'atto (c.d. occultamento di corrispettivo)». In tale quadro - secondo l'Assonime - le nuove disposizioni della finanziaria non modificano le regole di determinazione dell'imponibile, ma operano solo sul piano procedimentale, limitando i poteri di accertamento degli uffici finanziari nei confronti del contribuente che dichiara un reddito annuo da locazione non inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile.

A proposito di tale soglia, l'Assonime sottolinea poi che «gli elevati valori forfetari individuati (in molte realtà superiori ai valori di mercato) sollevano qualche perplessità circa l'effettivo impatto della norma», volta ad incentivare l'emersione degli affitti in nero nelle ipotesi - in particolare - in cui è effettuata la registrazione di contratti di locazione simulati relativamente alla misura del canone.

Detrazione del 36% per il fienile che diventa abitabile

La detrazione Irpef del 36% (usufruibile per le spese effettuate fino al 31.12.'05) si applica anche nell'ipotesi in cui i lavori di ristrutturazione interessino un fabbricato rurale (un fienile) che a seguito della realizzazione dell'intervento edilizio acquisisca la destinazione d'uso abitativo. Ciò, «a condizione che nel provvedimento amministrativo che assente i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato, già strumentale agricolo, in abitativo».

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 8.2.'05, n. 14/E. L'orientamento in questione era stato anticipato dall'Agenzia alla Confedilizia, sollecitata sullo specifico tema da un'Associazione territoriale.

Il più grande pericolo per lo Stato è la critica intellettuale indipendente; non c'è modo migliore per soffocare quella critica che attaccare ogni voce isolata, ogni seminatore di nuovi dubbi, come un profanatore della saggezza dei suoi antenati.

Murray N. Rothbard

Con l'ascesa della democrazia, l'identificazione dello Stato con la società è stata raddoppiata, tanto che è comune ascoltare l'espressione di sentimenti che violano quasi ogni principio di ragione e di senso comune quali "il governo siamo noi". L'utile termine collettivo "noi" ha reso possibile che un travestimento ideologico fosse gettato sulla realtà della vita politica. Se "il governo siamo noi", allora qualunque cosa un governo faccia ad un individuo non solo è giusta e tutt'altro che tirannica ma anche "volontaria" da parte dell'individuo interessato.

Murray N. Rotbard

APPUNTAMENTI

Restauro 2005 a Ferrara

Dal 7 al 10 aprile, "Restauro 2005" a Ferrara Fiere. Salone dell'arte del Restauro e della Conservazione dei Beni culturali ed ambientali.

Info: tf 051/6646832 - fax 051/864313.

Property show a Mosca

Il 15 e 16 aprile, a Mosca, "International Property Show".
Info: tf +7 095 540 6723

Possiamo testare l'ipotesi che lo Stato è maggiormente interessato a proteggere se stesso piuttosto che i suoi sudditi chiedendo: quale categoria di crimini persegue e punisce con maggior intensità lo Stato, quelli contro i privati cittadini o quelli contro se stesso? I crimini più gravi nel lessico dello Stato sono quasi invariabilmente non l'invasione della persona o della proprietà privata, ma pericoli al proprio appagamento, come il tradimento, la diserzione di un soldato nelle file nemiche, la mancata registrazione alla leva, la sovversione e la cospirazione sovversiva, l'assassinio di governanti e crimini economici contro lo Stato come la falsificazione della moneta o l'evasione dell'imposta sul reddito.

Murray N. Rotbard

Introdotta la traslazione del diritto di edificare

La legge delega in materia ambientale (l. 15.12.'04, n. 308) prevede che qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già concesso a norma delle vigenti disposizioni, è in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori.

In caso di accoglimento di tale istanza, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione a titolo gratuito al Comune (che può approvare le varianti al vigente strumento urbanistico che si rendano necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare) dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto.

L'accoglimento dell'istanza non costituisce titolo per richieste di indennizzo, quando - secondo le norme vigenti - il vincolo sopravvenuto non sia indennizzabile. Nei casi in cui, ai sensi della normativa vigente, il titolare del diritto ad edificare possa richiedere l'indennizzo a causa del vincolo sopravvenuto, la traslazione del diritto di edificare su area diversa è computata ai fini della determinazione dell'indennizzo eventualmente dovuto.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

LOCAZIONE PRESUNTA

La Finanziaria 2005 contiene questa disposizione: «In caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso; ai fini della determinazione del reddito si presume, quale importo del canone, il 10 per cento del valore dell'immobile». La norma - come emerge dal suo contenuto letterale - sancisce una presunzione relativa di esistenza di un con-

tratto di locazione 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; e quindi - per esempio - non in caso di locazione soggetta a Iva). Il presupp-

osto, insomma, è che un contratto di locazione vi sia, che non sia registrato e che l'Amministrazione finanziaria ne accerti l'esistenza. Tanto appurato per l'anno in corso (e solo su questo presupposto), per legge si presume che tale contratto sia esistito per i quattro anni che precedono quello in cui ne è stata accertata

l'esistenza, a meno che non venga provato «documentalmente» (o, in giudizio, in qualsiasi altro modo: così, ci pare, si deve ritenere) che in uno o più di tali anni l'immobile non era locato (magari perché utilizzato direttamente dal proprietario). La norma non trova pertanto applicazione nei casi in cui non venga accertata l'esistenza di un rapporto di locazione, come - ad esempio - qualora un immobile sia concesso in comodato (anche con contratto verbale).

* presidente Confedilizia

da il Giornale 26.2.'05 (rubrica del Presidente confederale)

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - APRILE 2005

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.

Adizionali 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.

IMPOSTA DI REGISTRO

I nuovi contratti di locazione e di affitto di beni immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate (o del registro, dove sussista ancora quest'ufficio), oltre

all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - MARZO 2005

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.

* 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).

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

A MANHATTAN

Anche Sean Connery ha problemi condominiali

Un vicino di casa a Manhattan ha fatto causa a Sean Connery accusandolo di essere un "gran maleducato" che "suona musica a tutto volume, a tutte le ore del giorno e della notte".

Il vicino di Connery, il dottor Burtan Sultan, condivide con l'attore scozzese una townhouse nell'Upper East Side. L'ex James Bond ha i due piani più alti della villetta, Sultan i quattro inferiori. Il medico ha chiesto 30 milioni di dollari di danni sostenendo che il vicino sta cercando di far sloggiare la sua famiglia dalla palazzina e che con i lavori di ristrutturazione in corso da tre anni ha danneggiato la mobilia vittoriana di casa Sultan.

Il portavoce dell'attore ha sostenuto che quest'ultimo si trova raramente a New York e che le accuse, tra cui appunto quella di aver danneggiato la collezione di porcellane del vicino, sono "assolutamente ridicole".

Se una sentenza di "incostituzionalità" è un potente freno al potere del governo, un verdetto implicito o esplicito di "costituzionalità" è un'arma potente per favorire l'accettazione pubblica di un sempre maggior potere del governo.

Murray N. Rothbard

PAROLE SANTE

Ici, senza riscontri europei

"L'Ici serve - non solo, ma purtroppo anche - a tenere in piedi le baracche festivaliere e parentali delle varie amministrazioni comunali. Imposta sul capitale, ergo sul patrimonio, e non sul reddito (come invece insegna l'equità giuridica ha da essere l'imposizione fiscale), l'Ici è un'imposta che non ha riscontro in Europa; e colpisce nel Paese la sola forma di risparmio che sia riuscita in qualche modo a difendere il risparmiatore, dopo le avventure della finanza creativa, tra i titoli di stato argentini, le obbligazioni Parmalat e Cirio, i tecnologici e affini del listino di borsa."

Piero Flecchia,
in *Avanti!*, 11.2.'05

Convertito in legge il decreto di proroga termini

La legge 1.3.'05, n. 26, di conversione del decreto-legge n. 314/'04, ha previsto - oltre a quanto riferito in altri articoli di questo stesso numero di *Cn* in materia di liquidazioni e delibere Ici - lo slittamento al 31.12.'05 del termine (da ultimo fissato al 31.12.'04 - cfr. *Cn* genn. '04) di efficacia dei decreti di occupazione d'urgenza emanati per la realizzazione degli interventi in favore delle popolazioni colpite da eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981 nonché il differimento al 31.12.'05 (rispetto alla precedente data del 30.6.'05, su cui *Cn* dic. '04 e genn. '05) del termine per porre in essere tutte le nuove misure minime di sicurezza in tema di *privacy* previste dal d.lgs. n. 196/'03, tra le quali - per esempio - la redazione del documento programmatico di sicurezza, che deve essere adottato da quanti gestiscono dati sensibili e giudiziari con strumenti elettronici.

BELL'ITALIA

Domeniche ecologiche: ma quanto costano?

In questo primo periodo dell'anno si sono già svolte alcune domeniche ecologiche in alcune parti d'Italia e la domanda di molti è quanto queste particolari giornate costino ai cittadini (senza considerare naturalmente i vari disagi che i residenti delle zone chiuse sono chiamati a sopportare in tali occasioni).

Una risposta, per ciò che concerne - almeno - la Capitale, viene - tramite specifiche dichiarazioni riportate dall'Adnkronos - da Fabrizio Santori (An), consigliere del Municipio Roma XVI, il quale dichiara: "L'ennesima domenica ecologica non porterà alcun effetto positivo sulla qualità dell'aria; al contrario, mentre si spera che il buco dell'ozono diminuisca, quello di bilancio continua a crescere a danno dei contribuenti romani". Santori continua affermando: "Accenderemo i riflettori sul business che si nasconde dietro le domeniche ecologiche. Ogni domenica può costare fino a 5000 euro per ogni punto di ritrovo scelto per le manifestazioni culturali e sportive; nel XVI Municipio di Roma il totale dei contributi pervenuti dalle casse capitoline, negli ultimi 3 anni, ha sfiorato i 30.000 euro, totalmente incassati dalle associazioni organizzatrici degli eventi".

Emanato il decreto per la verifica dell'interesse culturale degli immobili degli enti non profit

Con decreto 25.1.'05, il Ministero per i beni e le attività culturali ha definito i criteri e le modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà delle persone giuridiche private senza fine di lucro che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni (cfr. *Cn* apr. '04 con riferimento al patrimonio immobiliare pubblico).

La verifica - ai sensi dell'art. 12 del Codice dei beni culturali - è effettuata d'ufficio o su richiesta formulata dai soggetti cui i beni appartengono.

Delibere Ici entro il 31 marzo

La legge di conversione (1.3.'05, n. 26) del decreto-legge n. 314/'04, ha differito al 31.3.'05 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2005 da parte degli enti locali, per legge già fissato al 31 dicembre di ogni anno. Nella sua stesura originaria, il decreto prevedeva un differimento del termine in questione al 28 febbraio (cfr. *Cn* genn. '05).

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, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 marzo, hanno effetto dall'1.1.'05.

BELL'ITALIA

TRENTALIA Ristorante, sulla carta

Non c'è niente che faccia più ridere che ordinare un pasto "alla carta" sul ristorante dei treni, eppure è un'opzione teoricamente possibile. Si assiste a contorsioni del personale: siamo sformiti, non si può, siamo in pochi, oggi è giorno feriale, è giorno festivo... Chi ci protegge dall'appaltatore del servizio di ristorazione? Non le associazioni dei consumatori, del tutto silenti.

Costante Paganini
Mantova

da *Libero* 18.2.'05

TRENI, NOI INVALIDI COSTRETTI A SOPPORTARE LE TELEFONATE

Caro Direttore, sono un invalido e non posso allontanarmi dal mio posto in treno. Perché devo sopportare tante telefonate, una dopo l'altra, spesso insultose? Perché non si riserva, a chi non usa i telefonini o esce sulla piattaforma per telefonare, una carrozza apposita? Auspico che sia quella con i posti per invalidi.

Sandro Mammarella
Chieti

da *Avvenire* 8.2.'05

POLIZZA CASALINGHE Un regalo all'Inail

L'assicurazione contro gli infortuni obbligatoria per casalinghe è inutile: per pochi euro di premio garantisce solo grandi infortuni, possibili, ma rari (3500 casi in 5 anni a fronte di 2 milioni di assicurati), senza tener conto che molte famiglie hanno una propria polizza contro gli stessi rischi. L'Inail incapace di riscuotere i crediti dalle aziende è riuscita a farsi approvare una legge che taglieggia le casalinghe.

Giovanni Grossi
Cassano D'Adda (Milano)

da *Libero* 16.2.'05

Schiavi del petrolio

Dopo la sciagurata rinuncia al nucleare l'Italia dipende per quasi l'80% dal petrolio che, oltre ad inquinare peggio del nucleare, ingrassa lautamente i Paesi produttori, le multinazionali del petrolio e gli Stati che caricano i prodotti petroliferi di accise con punte fino al 70% del prezzo al consumo. Poi non ci può lamentare se la ripresa non parte e i consumi calano a causa dell'aumento dei prezzi.

Gino Pierantozzi e-mail

da *24 ore* 16.2.'05

Confedilizia sui portieri

Facciamo riferimento alla lettera «I portieri di condominio» pubblicata sul *Sole-24 Ore* del 13 febbraio. La stessa (pur nel rilievo che i compiti dei portieri di fabbricati sono, comunque, regolati dal Contratto collettivo di settore stipulato - da più di 50 anni - da Confedilizia con Cgil-Cisl-Uil) ha il pregio di evidenziare che non si può ulteriormente procedere per singoli aspetti (portierato, nuovo assetto del condominio, valorizzazione amministratori condominiali) senza una visione organica della materia. A nostro avviso, occorre invece procedere tenendo presente l'intera problematica del settore e, in particolare, coordinarsi con quanto allo studio - da parte del ministero della Giustizia - relativamente, anche, al riconoscimento delle professioni.

Renzo Gardella -
Responsabile Rapporti sindacali Confedilizia, Roma

da *24 ore* 24.2.'05

IL PUNTO
OBIETTIVO CASA
Risparmio energetico solo se c'è un'intesa



CORRADO
SORZA FOGLIANI

L'esperienza del libretto casa (che si vorrebbe, con gravi oneri a carico della proprietà, introdurre di forza in forma obbligatoria e che non ha per questo fatto alcun passo avanti, tra ricorsi al Tar e sentenze ad esso contrarie del Consiglio di Stato e della stessa Corte Costituzionale) prova che l'approccio relativo al risparmio energetico non può che porsi nell'ottica di processi condivisi e incentivati da convenienze (non sempre, e solo, da agevolazioni fiscali). Ancora l'esperienza del libretto casa ha dimostrato che obblighi che si affidano a meri processi sanzionatori non conseguono alcun utile risultato quando anche fossero legislativamente imposti.

Per gli immobili nuovi, la linea su cui puntare è quella che induca gli acquirenti ad accettare maggiori costi in funzione

«L'esperienza negativa del libretto di edificio dimostra che non è possibile introdurre certi cambiamenti con la forza»

dalla riduzione dei successivi oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria. Occorre quindi creare un'adeguata cultura nei costruttori ed anche negli utilizzatori finali (così che questi ultimi badino più ai futuri risparmi che alle finiture).

Un aiuto nel senso anzidetto può venire da una «certificazione di qualità» dell'immobile da parte di un organo terzo, com'è la certificazione Confedilizia-Roma, le cui Linee guida (consultabili sul sito www.confedilizia.it) prevedono un apposito analitico accertamento concernente, proprio, il risparmio energetico.

Per l'esistente, non si può prescindere dalla considerazione che la proprietà è striata dalle imposizioni fiscali e che — indipendentemente dai valori, realizzabili solo con vendite in blocco quattromeno delle singole unità immobiliari — l'investimento nel settore ha oggi un rendimento non superiore all'1%, essendo il reddito da locazione colpito — a parte gli oneri mantentivi ecc. — da una tassazione erariale e locale che già essa assorbe lo stesso per il 50-60%.

Appare quindi possibile solo puntare sulla regolazione automatica della temperatura nei locali ad utilizzo orario differenziale. L'attuazione della Direttiva 2002/91/CE non può prescindere dalla filosofia che ispira tale direttiva, che fa leva sull'interesse di proprietari e di inquilini al risparmio energetico.

previdente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 29.1.'05



Appartiene a voi

LA PUBBLICAZIONE DEL PROPRIETARIO DI CASA

Che fare se il calore è insufficiente ?

il quesito

Nel caso di impianto di riscaldamento centralizzato (a causa di problemi tecnici di impianto, di esposizione penalizzata ecc.), il singolo condòmino può sottrarsi al pagamento delle spese relative al riscaldamento, adducendo come giustificazione l'insufficienza del calore erogato nella sua unità immobiliare?

La Corte di Cassazione (sent. 28/8/2002, n. 12596) ha posto alcuni punti fermi:

- il condòmino non può sottrarsi al pagamento delle spese di riscaldamento, allorché il relativo impianto sia in funzione, adducendo come giustificazione la semplice affermazione dell'insufficienza del calore erogato
- il condòmino può però far valere il proprio diritto a conseguire un'adeguata erogazione di calore (derivante proprio dal fatto che, al pagamento da parte sua del corrispettivo richiestogli, non abbia fatto riscontro l'erogazione della giusta quantità di calore)
- appare però doveroso accertare in via giudiziale (o eventualmente anche stragiudiziale, qualora vi sia un accordo tra le parti) l'entità di tale mancata erogazione e il relativo danno
- nel danno devono rientrare tutte le spese affrontate dal singolo condòmino per mantenere nella sua unità condominiale quella temperatura che il regolare funzionamento dell'impianto centralizzato avrebbe dovuto garantire, quindi sia le spese per altro combustibile o energia elettrica, sia quelle per l'acquisto dei macchinari necessari all'erogazione del calore (coadiuvanti del riscaldamento centrale).

[p. p. bosso - Confedilizia]

da *La Stampa* 7.2.'05

Un metodo sperimentato e preciso per sottomettere i sudditi al volere dello Stato consiste nell'indurre sensi di colpa. Ogni incremento nel benessere privato può essere attaccato come "avidità senza scrupoli", "materialismo" o "eccessiva opulenza", la capacità di fare profitti può essere attaccata come "sfruttamento" e "usura", gli scambi reciprocamente vantaggiosi denunciati come "egoismo", e in ogni modo si giunge sempre alla solita conclusione, che maggiori risorse dovrebbero essere travasate dal settore privato al "settore pubblico".

Murray N. Rothbard

Ascensori e norme di sicurezza

il quesito

Infinite discussioni condominiali nascono in merito all'adeguamento degli ascensori alle norme di sicurezza (l. 46/90, direttive europee ecc...). La spesa si divide a millesimi di proprietà o in proporzione all'uso?

La Corte di Cassazione (sentenza 25/3/2004, n. 5975) ha precisato che, come per le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, la regola posta dall'articolo 1124 cc. (dividere la spesa per metà in ragione del valore dei piani o porzioni di piano - e cioè a millesimi -, e l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo) è anche applicabile, per analogia, a manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente.

Nell'ipotesi, invece, di installazione ex novo dell'impianto di ascensore (prima inesistente) deve trovare applicazione la disciplina dell'art. 1123 cc. (per le innovazioni deliberate dalla maggioranza): si pagherà quindi in proporzione al valore della proprietà di ciascun condòmino (a millesimi).

Se il regolamento contrattuale (o la delibera condominiale approvata all'unanimità - con tutti i condòmini presenti -) stabilisce che le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore sono ripartite solo fra i condòmini che se ne servono, ebbene, in tal caso risultano esentate le unità immobiliari site a piano terra dell'edificio, con ingresso diretto dall'androne carraio o dalla strada (e comunque in modo del tutto indipendente dal vano scale e dal relativo impianto di ascensore).

[p. p. bosso - Confedilizia]

da *La Stampa* 21.2.'05

PUNTURA

SOLITA PRASSI - Il Consiglio regionale del Piemonte ha indetto un concorso per cento posti, riservato a cento collaboratori di assessori e consiglieri, secondo una ripartizione che ne assegna sessantasette alla maggioranza (Casa della Libertà) e trentatré all'opposizione (Ulivo). Alle scontate proteste, la replica dei politici interessati alla sistemazione dei portaborse è consistita nel rinvio alla «prassi consolidata»: infatti «ad ogni fine legislatura è stata fatta una sanatoria».

Marco Bertoncini

da *Il Tempo* 4.2.'05

PUNTURA

ALFABETO - L'Autorità per l'energia elettrica ha pubblicato una delibera, il cui primo punto modifica una propria delibera del non lontano dicembre 2003. Tale punto è suddiviso in lettere (dalla a) alla z); non essendo sufficienti le 26 lettere dell'alfabeto per elencare le modifiche, si fa ricorso alle lettere doppie, triple e quaduple, fino alla uuuuuu. Resta da vedere che cosa un povero utente della luce possa capire da quest'accoglienza di mutamenti, soppressioni e aggiunte che costituisce il primato in un testo normativo.

da *Il Tempo* 16.2.'05

PUNTURA

NUMERI - Litigi a non finire su un centesimo in più o in meno di pil, di costo della vita, di produzione industriale. Si avanzano dubbi sulla rispondenza al vero dei dati Istat. Ma non si sa nemmeno quanti siano gli abitanti della Capitale. I romani secondo il censimento sono 2.546.028, secondo il Comune 2.820.849: una differenza di 274mila cittadini. Quale affidamento può darsi in Italia a qualsiasi cifra, atteso che il numero più elementare, quello degli abitanti, è così ballerino?

Marco Bertoncini

da *Il Tempo* 18.2.'05

PUNTURA

BORBONI - La causa della rovina di tanti edifici napoletani dipende da scavi per l'estrazione del lapillo. Proibita perciò ogni escavazione nelle vie pubbliche. Un ordine di Rosa Russo Jervolino? Una decisione di Antonio Bassolino? No: è una norma dell'editto sull'edilizia di Ferdinando di Borbone. Datato 1781. Invece di perder tempo dietro inutili fascicoli del fabbricato fatti poi a pezzi dalla Corte costituzionale, a Napoli sarebbe ora di dar seguito alle antiveneti disposizioni borboniche...

Marco Bertoncini

da *Il Tempo* 3.12.'03

PUNTURA

FEDERALISMO - Primi effetti della devoluzione. I nuovi statuti cambiano il numero dei consiglieri regionali, già assegnati in base a una legge «centralista» e ora stabiliti dalle Regioni. Piemonte: da 60 a 80 consiglieri. Campania: da 60 a 80. Toscana: da 50 a 65. Tutti d'accordo per aumentare i seggi, con relativi costi diretti (indennità, liquidazione, pensione e appannaggi...) e indiretti (strutture, personale...). Curioso che, in nome delle Regioni, nessuna voglia di diminuire il numero dei seggi finora «calati dall'alto».

M.B.

da *Il Tempo* 28.4.'04

PUNTURA

FRIULANO - Le Province di Pordenone e Gorizia hanno curato la traduzione in friulano, con divulgazione, dei documenti relativi all'Ici. Sarà senz'altro motivo di forte soddisfazione per i cittadini friulani poter versare l'Ici su moduli in dialetto anziché in italiano. Riteniamo tuttavia che essi sarebbero ancora più soddisfatti se i loro enti pubblici spendessero meno fondi per iniziative estemporanee e, tanto per restare in tema, riducessero l'Ici.

M.B.

da *Il Tempo* 20.12.'04

Dal momento che lo Stato vive necessariamente della confisca coercitiva del capitale privato, e dal momento che la sua espansione implica necessariamente incursioni sempre maggiori ai danni di privati individui e imprese private, dobbiamo asserire che lo Stato è profondamente e intrinsecamente anticapitalista.

Murray N. Rotbbard

RINA-CONFEDILIZIA

Certificati due immobili di Generali

Conclusa per due complessi di proprietà Generali Properties (gruppo Generali), per un totale di 80 mila mc, situati nel centro di Milano, la certificazione di qualità degli immobili. La consegna dei certificati è avvenuta nei giorni scorsi presso la sede Generali Properties, che è la prima società in Italia ad aver conseguito tale risultato. Lo schema di certificazione di qualità degli immobili, nato dalla collaborazione avviata nel 2002 tra Rina e Confedilizia, riguarda in questo caso due differenti livelli: la classe Build-Cert, relativa agli aspetti tecnico-abilitativi, e la classe Build-Man, che considera anche la gestione ordinaria e l'efficacia del programma di manutenzione. Obiettivo dell'iniziativa, ha commentato l'a.d. di Generali Properties, Virgilio Tesan, è «garantire la massima trasparenza nei confronti del mercato». Secondo il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, «in un mercato immobiliare sempre più globale e aperto ai grandi investitori la certificazione di qualità rappresenta in Italia un'opportunità per introdurre il concetto di gestione dell'edificio nell'ottica della valorizzazione». Questo strumento, ha concluso, rappresenta per i consumatori, siano essi proprietari o investitori, una guida nella valutazione e selezione del prodotto edilizio.

da ItaliaOggi 29.1.'05

Mentre gli altri individui o istituzioni ottengono il loro reddito con la produzione di beni e servizi e con la pacifica e volontaria vendita di questi beni e servizi agli altri, lo Stato ottiene il suo reddito con l'uso della costruzione, cioè con l'uso e la minaccia della prigione e delle baionette.

Murray N. Rotbbard

BELL'ITALIA

Lo sfritto volontario leggenda metropolitana

“Occupare case e strutture vuote, secondo la Bibbia, non è peccato”. Così ammonisce un parroco di Parma, don Luciano Scaccaglia, il quale – bontà sua – riconosce che “forse è reato”. E poi tira in ballo le solite “case sfitte”, asserendo che “in città sono seimila le case vuote e sfitte”.

È dovuto intervenire il presidente della locale Confedilizia, ing. Mario Del Chicca (per un cardinale e un vescovo, in sede nazionale, era direttamente intervenuto il Presidente confederale) per spiegare al sacerdote (il quale asserisce che bisognerebbe “obbligare i proprietari ad affittare”) che i proprietari non tengono case vuote per dar fastidio agli inquilini potenziali, fra l'altro pesantemente rimettendoci, ma che in quelle (ben lontane dalle seimila) abitazioni “sfitte” rientrano le unità immobiliari inagibili, quelle in ristrutturazione, quelle destinate alla vendita, quelle pronte ad essere locate ma che non trovano conduttore sul mercato, quelle tenute a disposizione (che scontano un'imposizione specifica ben pesante), quelle non occupate alla data del censimento ma oggi locate, quelle che – sempre alla data dal censimento – erano occupate ma, si noti bene, da un non residente (e sono moltissime: si pensi soltanto agli studenti universitari, che occupano un alloggio che secondo il censimento risulta invece non occupato). Senza poi considerare – sul piano generale, ed a parte casi di canoniche, conventi ecc. anch'essi vuoti per i motivi di cui sopra – che vi sono potenziali inquilini, come extracomunitari con bassissimo reddito, non in grado di pagare il canone di mercato (e spesso nemmeno il vecchio equo canone): a queste situazioni non può certamente porre rimedio il proprietario che ha investito in un immobile per trarne reddito, essendo invece compito degli enti che sono preposti a rimediare alle situazioni abitative per chi vive in disagio (ossia i Comuni e gli Iacp o ex Iacp).

Lo sfritto *volontario* è una leggenda metropolitana. Semmai, esiste lo sfritto *involontario* (per esempio, nell'uso non abitativo in periferia: negozi chiusi, rimasti senza conduttore e senza che alcuno li chieda), che pesa, eccome, sul proprietario. Ma di questo sfritto nessuno parla. Neanche cardinali, vescovi, sacerdoti vari (che non parlano neanche delle alte tasse locali – magari per finanziare feste in piazza, fuochi artificiali, discoteche e festivals del jazz – che provocano gli altri fitti).

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

AMMINISTRATORI ALLA PROVA

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'articolo 6 del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati stipulato da Confedilizia con Cgil-Cisl-Uil.

Tutte le prestazioni della Cassa (Fondo malattia e assistenza integrativa) come anche quelle del collegato Ente Ebinprof sono, infatti, condi-

zionate 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.

Occorre dire che tali 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 a 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 è chiamato ad acquisire 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 - telefono 06.4425.0534 fax 06.4424.9451) sullo stato dei versamenti.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 5.2.'05 (rubrica del Presidente confederale)

BELL'ITALIA

Napoli: abusivo il 45% negli alloggi Iacp

Qualche cifra – ufficiale, essendone fonte lo stesso Iacp di Napoli – sulle case popolari nel Napoletano. Lo Iacp possiede circa 37.500 alloggi. Le occupazioni irregolari costituiscono il 45%. Le istanze di sanatoria superano quota 6.000. Su 1.000 famiglie controllate, il 28% presenta autocertificazioni false per quanto riguarda il reddito. Nel '97 si operò una prima sanatoria, regolarizzando gli occupanti abusivi fino al '94. Nel 2000, una nuova regolarizzazione, stavolta riguardante gli abusivi fino al '98. E ora si parla di un'ennesima nuova sanatoria.

Morale. Una percentuale elevatissima di “inquilini” o “assegnatari” delle case popolari non ha titolo per occuparle. Ma il fatto medesimo che l'abusivismo venga regolarizzato a ripetizione spinge altri a occupare abitazioni dello Iacp senza averne titolo. E poi c'è la morosità, che raggiunge – per ammissione dei responsabili – un terzo o quasi degli inquilini. Conviene quindi: a) occupare; b) non pagare i canoni (pur irrisori) e gli oneri accessori. Causando così l'impossibilità, per coloro che realmente non potrebbero accedere al mercato, di disporre di un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

RECENSIONI

Giuseppe Prezzolini, *Dio è un rischioso*, pref. di Giulio Andreotti, Vallecchi ed., pp. 250.

Il difficile rapporto che il maestro del pensiero conservatore ebbe con Dio: riflessioni, amarezze, ansie morali, insieme con la corrispondenza avuta con Paolo VI.

Gaetano Baldacci, *Una illusione democratica*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 80.

Rievocazione autobiografica e impietosa della breve stagione del Partito d'azione.

Giampiero Cantoni, *Tasse e libertà*, Spirali ed., pp. 168.

Sono raccolti numerosi articoli apparsi recentemente su Panorama per la penna dell'Autore, senatore indipendente di FI, dedicati a svariati temi fiscali, economici, finanziari e politici.

Marcello Pera, Joseph Ratzinger, *Senza radici*, Mondadori ed., pp. 134.

Un filosofo della scienza (e presidente del Senato) e un teologo (e prefetto dell'ex Sant'Uffizio) discettano di Europa, relativismo, cristianesimo e Islam, traendo spunto dal trattato europeo e dalla polemica sulle "radici cristiane" dell'Europa.

Pietro Emanuele, *Filosofi a luci rosse*, Salani ed., pp. 206.

La storia della filosofia rivissuta sotto l'aspetto dei rapporti di celebri pensatori e uomini di cultura con il sesso, in particolare con piccanti episodi di vita vissuta.

I Capi della polizia, a cura di Annibale Paloscia e Maurizio Salticchioli, Laurus Robuffo ed., pp. XIV + 256.

Le vicende della pubblica sicurezza dall'Unità nazionale all'ultimo Novecento, attraverso i ritratti dei capi della Polizia e le linee strategiche del Ministero dell'interno.

José Piñera, *Pensioni: una riforma per sopravvivere*, pref. di Giancarlo Pagliarini, Rubbettino-Leonardo Facco edd., pp. 96.

Coraggiosa e potentemente originale proposta per passare ad un sistema pensionistico a capitalizzazione, così da risolvere i giganteschi problemi rappresentati dal - non più sostenibile - attuale metodo a ripartizione.

Giovanni Ansaldo, *In viaggio con Ciano*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 108.

Acute, sconosciute e ottimamente scritte pagine del grande memorialista, dedicate a Galeazzo Ciano e alla Spagna.

Essendo il sostegno ideologico vitale per lo Stato, esso deve incessantemente cercare di impressionare il pubblico con la sua "legittimità", per distinguere le sue attività da quelle dei meri briganti.

Murray N. Rothbard

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Il deputato Foti (An) chiede, con una proposta di legge, disposizioni per la riqualificazione dei centri storici e dei borghi antichi d'Italia.

Modifiche all'articolo 2775-bis del codice civile, in materia di credito per mancata esecuzione di contratti preliminari di acquisto di beni immobili, vengono richieste - in una proposta di legge - dal deputato Colarini (FI) ed altri.

Il senatore Stiffoni (LNP) è il primo firmatario di un disegno di legge con il quale propone l'istituzione della "Giornata dei bonificatori". Un analogo disegno di legge è stato depositato da alcuni senatori del gruppo di Alleanza Nazionale, primo firmatario Pedrizzi.

I deputati Strano e La Russa (An) con una proposta di legge richiedono l'istituzione del Ministero per le politiche del turismo.

Disposizioni per il recupero e la valorizzazione dei centri storici vengono richieste - in un disegno di legge - dal senatore Liguori (Margh.) ed altri.

Al Ministro dell'interno si rivolge, con una interrogazione, il senatore Chirilli (FI) per sapere se non si ritenga opportuno e necessario procedere ad una nuova sanatoria che dia un'altra possibilità ai datori di lavoro di regolarizzare i rapporti di lavoro in corso con colf e badanti.

Lo Stato - l'organizzazione del mezzo politico - costituisce, ed è la fonte, della "classe dominante" (meglio, della *casta* dominante), ed è in opposizione permanente al capitale genuinamente privato.

Murray N. Rothbard

Le Associazioni di Udine, Gorizia e Pordenone in Università

Le Associazioni territoriali della Confedilizia di Udine, Gorizia e Pordenone sono state ammesse - quali uniche rappresentanti del mondo immobiliare - nel "Comitato di indirizzamento" (per come è esattamente chiamato) della Facoltà di Giurisprudenza dell'Università degli Studi di Udine.

Il Comitato in questione ha "compiti consultivi riguardanti il monitoraggio e la modifica dei corsi di laurea".

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 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 dicembre 2003 - dicembre 2004	1,7 %	1,27 %
Variazione gennaio 2004 - gennaio 2005	1,6 %	1,20 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione dicembre 2002 - dicembre 2004	4,0 %	3,00 %
Variazione gennaio 2003 - gennaio 2005	3,6 %	2,70 %

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 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 %
Variazione dicembre 2003 - dicembre 2004	2,3 %
Variazione gennaio 2004 - gennaio 2005	2,0 %

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

Citazioni



Le frasi di Murray N. Rothbard riportate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *La società senza Stato*, a cura di Nicola Iannello Rubbettino/Leonardo Facco editori.

Un rapinatore che giustificasse il suo furto dicendo che in realtà aiuta le sue vittime, per il fatto che le sue spese danno un impulso al commercio al dettaglio, troverebbe pochi proseliti; ma quando questa teoria è ammantata da equazioni keynesiane e impressionanti riferimenti all'"effetto moltiplicatore" trasmette maggior convinzione.

Murray N. Rothbard



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

Anno 15 Numero 3

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 Publiptec - Piacenza

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

Licenziato per la stampa l'8 marzo 2005