

All'interno

- Nuovi importi imposte indirette su locazioni e compravendite
- Riclassamento, Comuni e Associazioni
- Blocco sfratti e proposte di contratto
- 5ª CONFERENZA ORGANIZZATIVA Suggerimenti dei soci
- Adeguamento impianti all'1 luglio 2006
- Immobili vincolati, rendita ridotta anche per l'uso diverso
- Manovra ascensori, pubblicazione ufficiale
- Nuove norme tecniche estintori d'incendio
- Decreto tutela acquirenti immobili da costruire
- Decalogo per una villeggiatura al riparo dalle liti

Arrivederci a settembre

Nel mese di agosto, *Confedilizia notizie* - come al solito - non uscirà. Arrivederci, dunque, a settembre. E buone vacanze a tutti (a tutti quelli che le faranno, naturalmente...).

PARLIAMOCI CHIARO

I giornali sono pieni di polemiche sugli immobilieri. Gli uni contro gli altri, anche. In diverse cordate. I vecchi (quelli del cosiddetto "salotto buono") contro i nuovi. I vecchi che accusano i nuovi di fare (magari meglio di loro) quel che loro hanno sempre fatto. Gli industriali, quelli da sempre assistiti, che accusano gli immobilieri di non essere imprenditori. Di curare la rendita e non il profitto (come se il capitalismo assistito non fosse anch'esso rendita; come se non fosse curare la rendita - e basta - battersi contro la diminuzione delle imposte per tutti, e chiederla - e ottenerla - poi per sé soli, sotto il pretesto della competitività, che invece è - o dovrebbe - essere frutto di innovazione, e non di detassazione). Certi grossi costruttori, infine, attaccano anche loro gli immobilieri, perché non creano "valore aggiunto": ma se il valore aggiunto è continuare a costruire all'infinito (anziché - perlomeno - ristrutturare, con l'aiuto di una sana gestione pubblica degli oneri) e continuare a sprecare territorio, allora è meglio - di questo valore aggiunto - non crearne.

Noi, con gli immobilieri non ce l'abbiamo. Diciamo, molto semplicemente, che sono un'altra cosa. La Confedilizia non difende il trading immobiliare, il commercio degli immobili: difende gli immobili in sé, difende i risparmiatori dell'edilizia, difende i valori morali che la proprietà edilizia racchiude, da sempre.

Qualcuno - ipocritamente - fa finta di confondere la proprietà immobiliare in quanto tale, con gli immobilieri. Invoca una patrimoniale anche sugli immobili per combattere gli immobilieri, per sbarazzarsene. Anche quelli del "salotto buono" stanno al gioco, in nome del profitto (assistito) e contro la rendita, ma in realtà per continuare a dominare il campo e avere la meglio su possibili concorrenti. I giornali delle grandi famiglie, fanno naturalmente il tifo. Ma noi diciamo chiaro e forte che a questo gioco non ci stiamo. Gli immobilieri, di qualunque cordata, guadagneranno anche. Ma la proprietà edilizia (che è altra cosa, come visto) di guadagni non ne fa, anzi. Non ne fa la grande, ne fa tanto meno la piccola.

La Confedilizia - barra al centro - continuerà a fare l'interesse dei proprietari di casa in quanto tali e a difenderne i valori. Non condizionata da alcun interesse (e neanche da alcun allettamento).

Il Presidente confederale ad Oslo

Il Presidente confederale ha guidato la delegazione italiana al Congresso internazionale dell'UPI svoltosi ad Oslo (e del quale riferiamo in altra parte del giornale). Ha poi partecipato all'Assemblea della Confcommercio e - sempre a Roma - ha aperto i lavori del Convegno Assotruster "Il trust e la riforma del Diritto societario e tributario: novità e prospettive". Ha assistito in Banca d'Italia all'assemblea annuale dei partecipanti e, successivamente, nella Filiale di Piacenza, ad un incontro sulle "Considerazioni finali del Governatore" alla presenza del dott. Clemente, della Vigilanza. Ha quindi partecipato a Torrazzetta pavese ad una manifestazione in ricordo di Don Niso Dallavalle (che fu insegnante di religione del Presidente al Liceo classico di Piacenza) e, a Santa Maria del Monte, alla consegna del Premio solidarietà alla vita. A Costalta di Pecorara ha incontrato il vicepremier Tremonti, all'inaugurazione del locale Osservatorio astronomico.

Il Presidente ha partecipato a trasmissioni in diretta a Rai Uno (rubrica Istruzioni per l'uso) ed è stato intervistato, in differita, da Rai International e da Teleducato.

Il Segretario generale è stato ospite della trasmissione Rai Uno mattina, nel corso della quale ha parlato di locazioni nelle località di villeggiatura. Insieme con il Presidente della Federazione Lazio della Confedilizia, Pietrolucci, ha poi partecipato al Convegno "La crescita delle aree urbane in Cina", organizzato dal Ministero dell'ambiente e dal Comune di Pechino.

Studio di settore società immobiliari, questionario in evoluzione

La Confedilizia ha partecipato ad una riunione presso l'Agenzia delle entrate per l'esame del questionario ESG40 per l'evoluzione dello studio di settore SG40U (il sistema utilizzato per valutare, a fini fiscali, la capacità di produrre ricavi o conseguire compensi delle singole attività economiche), relativo ai seguenti codici attività: 70.11.0 (Valorizzazione e promozione immobiliare); 70.12.0 (Compravendita di beni immobili); 70.20.0 (Locazione di beni immobili).

La Confederazione era presente col dott. Renzo Gardella, rappresentante della Confedilizia nella Commissione di validazione degli studi di settore, e col dott. Dario dal Verme, Responsabile del Coordinamento tributario Confedilizia.

IMPORTANTE

Blocco sfratti e proposte di contratto

Tribunale di Roma
Ord. 26 gennaio 2005

A fronte della volontà del locatore/procedente (manifestata con atto stragiudiziale o lettera raccomandata a.r. o anche con dichiarazione resa all'ufficiale giudiziario e debitamente verbalizzata) di non aderire alla proposta di contratto formulata dal conduttore/esecutato ai sensi dell'art. 2 del D.L. n. 240/2004 (conv. nella l. n. 269/2004), l'esecuzione deve immediatamente proseguire, venendo meno la sospensione disposta dall'art. 6 comma 1, dello stesso D.L. "per il tempo strettamente necessario alla stipula del contratto stesso e comunque non oltre il 31 marzo 2005". (L. 12 novembre 2004, n. 269, art. 2; L. 12 novembre 2004, n. 269, art. 6).

Est. Salvati - Soc. Salic (avv. Barbieri) c. Stringher.

In Parlamento un tentativo di ridurre le tasse sulle locazioni

Si è tenuta alla Camera la prima seduta per l'esame della proposta di legge di otto deputati della Lega Nord (primo firmatario l'on Parolo), recante "Disposizioni per ridurre la pressione fiscale sui redditi da locazione di immobili ad uso abitativo".

La proposta prevede l'assoggettamento dei redditi da locazione ad un'aliquota unica del 23%, stabilendo inoltre che i redditi derivanti da contratti agevolati di cui alla legge n. 431/98 siano sottoposti a tre aliquote, rispettivamente del 12,5%, del 18% e del 23%, a seconda che i redditi da locazione derivino da un numero di immobili fino a tre, da un numero di immobili compreso tra 4 ed 8, ovvero da un numero superiore ad 8.

ATTENZIONE

Riclassamento, Comuni e Associazioni

In alcune città d'Italia, i Comuni hanno esplicitamente chiesto la collaborazione delle Associazioni territoriali della Confedilizia (e dei proprietari di casa in genere) al fine dell'individuazione delle unità immobiliari da sottoporre a riclassamento, e ciò in cambio di impegni (impegnativi?) a non imporre sanzioni, ad "andare indietro" nella tassazione solo di poco ecc. ecc..

"Timeo Danaos...", dice qualcuno.

Ma, a parte questo, i Comuni ci chiedono forse "collaborazione" quando devono fissare le aliquote dell'Ici? E perché, allora, la collaborazione ce la chiedono solo ora?

Ancora. Dicono che il riclassamento servirà anch'esso a recuperare l'evasione, e quindi a ridurre le aliquote. Ma quando mai, questa storia, ha funzionato? Quando mai questa promessa è stata messa in pratica?

Ufficiali giudiziari, aree B e C identiche funzioni

Il Ministero della giustizia ritiene che gli Ufficiali giudiziari delle aree funzionali B e C abbiano identiche funzioni. L'avviso in questione è espresso in una dettagliata Circolare (del 27.9.2002), ribadita in una successiva missiva ai Presidenti delle Corti d'appello (in data 20.7. '04).

Davanti a difformi pronunce, la Confedilizia si è tempestivamente attivata.

Scenari immobiliari, appuntamento al 16-17 settembre

L'annuale prestigioso incontro degli operatori dell'immobiliare promosso da *Scenari immobiliari* si terrà anche quest'anno a Santa Margherita Ligure.

Data fissata: 16 e 17 settembre.

Mazzella e Silvestri giudici costituzionali

Il Parlamento ha eletto Luigi Mazzella e Gaetano Silvestri giudici della Corte costituzionale.

Ad entrambi il Presidente confederale ha trasmesso vivi salteggiamenti ed auguri, a nome della Confederazione.

Bocchini chiamato alla presidenza Enpaia

Augusto Bocchini, già Presidente di Confagricoltura, è stato chiamato alla presidenza dell'Enpaia, l'Ente nazionale di previdenza e assistenza per impiegati e dirigenti in agricoltura.

Vivissimi auguri di buon lavoro.

Savoldi confermato alla Cassa geometri

Fausto Savoldi è stato confermato alla presidenza della Cassa di previdenza dei geometri.

Sentiti rallegramenti dalla Confedilizia.

Metzger eletto Presidente Tegova

Alfons Metzger è stato eletto Presidente di Tegova, l'organizzazione che riunisce 38 associazioni di valutatori di tutta Europa.

Alexander Benedetti, Segretario generale dell'Isivi, è stato rieletto Segretario generale della Tegova.

Ad entrambi, ogni migliore augurio.

AGENZIA DEL TERRITORIO

Nuovo formato di stampa per le note di trascrizione

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 138/05 il Decreto 14 giugno 2005 dell'Agenzia del Territorio relativo al nuovo formato di stampa delle note di trascrizione e di iscrizione nonché delle domande di annotazione presso i Servizi di pubblicità immobiliare degli uffici provinciali dell'Agenzia. Per le formalità eseguite dal primo luglio, gli Uffici procederanno con le proprie apparecchiature alla stampa delle note in duplice esemplare su appositi elaborati conformi alle caratteristiche tecniche stabilite dal Dm 10 marzo 1995.

Coop agricole, niente Ici

Questa è la conclusione cui è giunta la Corte di cassazione con la sentenza 6884 del 4 marzo 2005, depositata il 1° aprile, confermando quanto già espresso in un'altra sentenza (la 1.330 del 21 gennaio 2005) e mettendo la parola fine a contrastanti o opposte pronunce delle Commissioni tributarie regionali (da ultimo, Ctr Veneto, sentenza 18/19/05 del 6 aprile 2005 depositata il 6 giugno).

Scambio casa per vacanze

“Che fatica lo scambio casa per vacanze”. Questo il titolo dell'articolo di Sari Gilbert pubblicato dal *Sole-24 Ore del lunedì* (30.5.'05).

A differenza degli americani, negli italiani e nei mediterranei in genere – si rileva nell'articolo – c'è scarsa propensione a prestare l'appartamento a chi viene nel nostro Paese per un viaggio.

Home Link – la più grande organizzazione del settore, con 16 mila iscritti in oltre 60 Paesi del mondo – è comunque presente anche in Italia.

IN G.U.

Irap, imprese, immobili pubblici

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 139 del 3.6.'05 il decreto-legge 17.6.'05 recante “Disposizioni urgenti in materia di entrate”, che contiene norme in materia di versamenti dell'imposta regionale sulle attività produttive (Irap), contributi alle imprese, vendita degli immobili del Ministero della difesa (correzioni formali di disposizioni vigenti).

5ª CONFERENZA ORGANIZZATIVA

Suggerimenti dei soci

La 5ª Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia si terrà a Roma il 15 dicembre prossimo.

In vista della riunione, le Associazioni territoriali aderenti sono state invitate a riunire almeno una volta i Consigli direttivi per farsi portavoce in sede nazionale di esigenze e suggerimenti, anche dei singoli soci.

Decreto competitività, (nuovo) rinvio di alcune norme

Le norme – essenzialmente di carattere processuale – del Decreto competitività (cfr. *Cn* giugno '05) che avrebbero dovuto entrare in vigore il 12 settembre, entreranno in vigore il prossimo 15 novembre. Le stesse norme non si applicheranno ai giudizi civili pendenti alla stessa data.

Lo stabilisce il D.L. 30.6.'05 n. 115, in corso di ratifica da parte del Parlamento.

Sposarsi oggi, istruzioni per l'uso

Calcolo dell'età vera e adolescenti che chiedono di uscire di sera



La copertina del numero di *Class* (giugno '05) che dà ogni utile informazione per l'organizzazione di un perfetto matrimonio (dal catering, alla lista invitati ed altro).

Sullo stesso numero della rivista, anche un esercizio per sapere la propria età vera (Titolo: “Prendi un righello al volo? Hai vent'anni”). Ed un interessante – per i genitori – articolo dal titolo “Papà, ti va se esco stasera?” (consigli per come comportarsi).

Nella scienza, come nella vita, la prova si ha dove si rischia: dove si rischia di fare fallimento.
Dario Antiseri

Affitti: quali benefici fiscali

■ In una lettera pubblicata alcuni giorni fa sul *Sole-24 Ore* viene definita “assurda” l'interpretazione sui benefici fiscali per i contratti di locazione agevolati fornita dall'agenzia delle Entrate in risposta a un quesito.

Si deve allora puntualizzare che l'interpretazione non è, in realtà, tanto “assurda” quanto avulsa dal testo di legge.

Peraltro, senza sollevare inutili allarmismi, lo ha già evidenziato al ministero dell'Economia il viceministro per le Politiche abitative Ugo Martinati, che ha scritto al collega una lettera nella quale sottolinea che l'articolo 8, comma 1, della legge n. 431/98, dispone che le agevolazioni fiscali si applichino per i «contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 a seguito di accordo definito in sede locale», e che è quindi chiaro che la disposizione di legge fa riferimento al momento iniziale dei contratti «stipulati o rinnovati», oltre che al luogo (Comuni ad alta tensione abitativa), pacifico – quindi – dovendosi ritenere (come finora da tutti pacificamente ritenuto) che le agevolazioni perdurino per tutta la durata contrattuale, anche dopo l'eventuale espunzione di un Comune dall'elenco in questione.

Giorgio Spaziani Testa - Roma
Segretario generale Confedilizia

Nuovi importi imposte indirette su locazioni e compravendite

La Confedilizia segnala nuovamente (cfr. *Cn* giugno '05) che dall'1 giugno sono aumentati alcuni importi fissi dell'imposta di bollo con riflessi anche su taluni atti riguardanti le locazioni. In particolare, è passato da 11 euro a 14,62 euro l'importo della più comune delle marche da bollo, quella che si appone ogni 4 facciate sui contratti di locazione. È passato poi da 1,29 euro a 1,81 euro l'importo della marca da bollo che si appone su fatture e ricevute di pagamento, come la ricevuta del pagamento del canone di locazione (si ricorda che sono invece esenti le ricevute relative al pagamento di spese di condominio negli edifici).

Sempre a decorrere dall'1.6.'05 è stata prevista la sostituzione delle tradizionali marche da bollo con nuovi contrassegni adesivi che i rivenditori dovrebbero stampare di volta in volta da apposite macchinette elettroniche in seguito alla richiesta da parte dei contribuenti dell'importo desiderato. L'operazione non risulta però essere effettivamente partita.

Gli aumenti appena disposti seguono quelli relativi agli importi di alcuni tributi che colpiscono le compravendite e le locazioni di immobili, in vigore dall'1.1.'05.

Nella tabella riassuntiva qua sotto, le novità introdotte con quest'ultimo provvedimento e con quello in vigore dall'inizio dell'anno.

LOCAZIONI		
Fattispecie	Precedente importo	Nuovo importo (dall'1.1.'05)
Imposta fissa di registro sulle locazioni, da applicarsi in particolare: - quale imposta minima per le locazioni non soggette a Iva - quale una tantum per locazioni soggette a Iva, in caso d'uso - per cessioni, risoluzioni e proroghe dei contratti	Euro 51,65	Euro 67,00
Imposta di bollo sui contratti di locazione, da apporsi ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe	Euro 11,00	Euro 14,62
Imposta di bollo su ricevute pagamento canoni di locazione	Euro 1,29	Euro 1,81

COMPRAVENDITE		
<i>(Si riportano schematicamente le diverse imposte in atto dovute precisandosi che le misure proporzionali non sono cambiate)</i>		
Acquisto da privato		
Fattispecie	Prima casa	Altri immobili
Imposta di registro	3%	7%
Imposta ipotecaria	Euro 168,00	2%
Imposta catastale	Euro 168,00	1%
Acquisto da impresa		
Fattispecie	Prima casa	Altri immobili
Iva	4%	10% (20% per abitazioni di lusso)
Imposta di registro	Euro 168,00	Euro 168,00
Imposta ipotecaria	Euro 168,00	Euro 168,00
Imposta catastale	Euro 168,00	Euro 168,00

Confedilizia Ufficio tributario

BELL'ITALIA

Perugia: moroso un inquilino su due

Non è vero che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica siano insufficienti: è vero, piuttosto, che essi sono maldestramente utilizzati e soprattutto occupati da chi non ha titolo o non paga nemmeno il pur irrisorio canone. Un esempio palmare proviene da Perugia. Il Comune dispone di 570 alloggi; di questi, 297 – il 52% – sono abitati da inquilini morosi, per la maggior parte stranieri. Gli introiti da canoni assommano così, dei 620 mila euro previsti, ad appena 259 mila: la cifra non basta nemmeno per le spese di gestione e manutenzione. I procedimenti di sfratto, che procedono con l'usuale lentezza, riguardano soltanto 25 unità immobiliari.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Proposta di legge per la tutela del lavoro casalingo

Alcuni deputati dell'UDC, primo firmatario l'on. Di Giandomenico, hanno presentato una proposta di legge recante "Disposizioni per la tutela e il riconoscimento sociale del lavoro casalingo".

La proposta prevede anzitutto - quale principio di ordine generale - che lo Stato riconosca e tuteli "il lavoro svolto senza vincolo di subordinazione, prevalentemente dalle donne", all'interno del nucleo familiare, e ne riconosca "il valore sociale ed economico connesso ai rilevanti vantaggi che da tale attività trae l'intera collettività". Successivamente, introduce una disposizione di carattere più concreto in virtù della quale si propone di estendere ai soggetti in questione "le provvidenze economiche che la legislazione vigente prevede a vantaggio del nucleo familiare".

Assocasalinghe anche a Modena

Anche a Modena è stata costituita l'Associazione locale della Confcasalinghe (Assocasalinghe).

Le Assocasalinghe rappresentano dei punti di riferimento per coloro che vogliono ricevere assistenza su tutti i temi che riguardano il settore: dall'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici al Fondo pensionistico volontario; dalle agevolazioni fiscali per migliorare la sicurezza nella propria casa all'apertura di un *Bed and Breakfast*.

L'Assocasalinghe della provincia di Modena ha sede a Modena, in Corso Canalicchio 65 (tel. 059.219375).



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Redditi su base catastale per l'attività agricola di persone fisiche e società semplici

Gli imprenditori agricoli individuali e le società semplici che esercitano l'attività agricola vedono tassata la loro attività nell'ambito della determinazione catastale del reddito agrario.

Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate - con Risoluzione 10.6.'05, n. 77/E - in relazione a dubbi sorti in relazione ad alcuni contenuti delle istruzioni alla dichiarazione dei redditi, aggiungendo che, al contrario, i soggetti passivi Ires e le società di persone, anche quando svolgono attività agricola, producono sempre attività d'impresa, per cui devono sempre determinare il relativo reddito in modo analitico.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Indagine Ue su gas ed elettricità

La Commissione europea ha avviato un'indagine per verificare il livello di concorrenza nei Paesi Ue in alcuni servizi fra cui quelli concernenti elettricità e gas. L'indagine verrà realizzata attraverso l'invio di migliaia di questionari, ai quali le società dei vari settori interessati saranno obbligate a rispondere per fornire a Bruxelles un quadro complessivo della situazione.

Nel settore dell'energia, la Direzione generale della Concorrenza della Commissione ha registrato un andamento dei prezzi in "notevole rialzo", sottolineando che sono arrivate "informazioni dal mercato secondo cui spesso i consumatori non ricevono da parte dei fornitori offerte veramente competitive, sia sotto il profilo del prezzo sia riguardo ad altre condizioni commerciali".



Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea annuale a L'Aquila

Si è svolta a L'Aquila la XXVIII Assemblea nazionale dell'Adsi, aperta dalla relazione del Presidente prof. Pezzana.

All'assemblea - che ha anche approvato il bilancio consuntivo e preventivo dell'Associazione - è intervenuto il Presidente della Federazione Abruzzo e Molise della Confedilizia, geom. Ermanno D'Artista, che ha portato all'Adsi il saluto della Confederazione.

"Capolavori da scoprire": trionfo di visitatori

In giugno l'Adsi del Lazio ha organizzato alcune aperture straordinarie, con ingresso gratuito, di celebri dimore di insigni famiglie romane: sono stati esposti quadri normalmente non accessibili, all'insegna della manifestazione "Capolavori da scoprire". La presenza di romani e turisti è stata superiore a qualsiasi previsione, per ottimistica che fosse, con lunghe code di attesa per visitare i palazzi. L'occasione ha riproposto alla comune attenzione la considerazione sulla funzione pubblica svolta da tali dimore storiche, che serbano preziose testimonianze consentendone la conservazione e pure l'utilizzo.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

L'Agenzia delle entrate illustra lo studio di settore delle Agenzie immobiliari

La Circolare 21.6.'05, n. 32/E, illustra - fra gli altri - lo studio di settore (il sistema utilizzato per valutare, a fini fiscali, la capacità di produrre ricavi o conseguire compensi delle singole attività economiche), indicato con la sigla TG39U, relativo al codice di attività 70.31.0-Agenzie di mediazione immobiliare, che è il risultato della "evoluzione" dello studio di settore SG39U.

L'evoluzione dello studio di settore in questione - rileva la Circolare - ha permesso di cogliere i cambiamenti strutturali, le modifiche dei modelli organizzativi, le variazioni di mercato all'interno del settore economico. Infatti, con il nuovo studio di settore è stato tenuto conto delle possibili differenze di risultati derivanti dalla tipologia di attività svolta e dal comparto di specializzazione, consentendo di individuare gruppi omogenei di imprese specializzate nell'attività di intermediazione/mandato per la compravendita e/o la locazione delle varie tipologie di immobili.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

L'Agenzia delle entrate sul nuovo studio di settore per gli amministratori

La Circolare 21.6.'05, n. 32/E, illustra gli studi di settore (utilizzati per valutare, a fini fiscali, la capacità di produrre ricavi o conseguire compensi delle singole attività economiche) in vigore dal periodo d'imposta 2004 e fornisce indicazioni sulle modalità di compilazione dei modelli per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli stessi, da utilizzare per il periodo d'imposta 2004.

Fra gli studi di settore trattati c'è quello identificato con la sigla TK16U e relativo alla "Amministrazione e gestione di beni immobili per conto terzi", che sostituisce - per il periodo di imposta 2004 - lo "studio" SK16U. Il nuovo "studio" TK16U - spiega l'Agenzia - è stato elaborato tenendo conto della possibilità che l'attività possa essere svolta sia in forma di lavoro autonomo che in forma d'impresa.



A Roma il punto su novità e prospettive del trust

Si è svolto a Roma un Convegno - organizzato da Assotrusts, in collaborazione con Meliorbanca - sul tema "Il trust e la riforma del diritto societario e tributario: novità e prospettive".

I lavori del Convegno, che si proponeva di analizzare nuove applicazioni dell'istituto, in particolare in rapporto alle innovazioni conseguenti alle recenti riforme del diritto societario e fiscale interni, sono stati aperti dal Presidente confederale Sforza Fogliani, che ha rilevato come alla luce della introduzione, nel Codice Civile, della disciplina sui patrimoni societari destinati, una nuova era sembra essersi dischiusa in favore del *trust*, da sempre considerato dalla dottrina interna ed internazionale quale strumento di eccellenza per le più disparate finalità di segregazione patrimoniale.

Quanto alle relazioni programmate, dapprima è intervenuta la dott.ssa Susanna Isgro, Amministratore Delegato di Melior Trust, che ha spiegato i presupposti giuridici ed operativi del concetto di *trust*.

A seguire, l'avvocato Andrea Moja, Presidente di Assotrusts, dopo aver riferito in ordine all'attuale stato della giurisprudenza italiana in materia di *trusts* interni, ha illustrato una serie di interessanti e funzionali applicazioni pratiche dell'istituto, con un occhio di riguardo alla problematica delle garanzie per le operazioni immobiliari.

Anche sulla base degli spunti offerti dall'avvocato Moja, i professori Dario Stevanato, Ordinario di diritto tributario all'Università di Trieste, e Raffaele Lupi, Ordinario di diritto tributario all'Università di Roma Tor Vergata, hanno poi dato vita ad una tavola rotonda diretta ad esaminare congiuntamente la disciplina tributaria tanto dei trasferimenti in favore di *trusts*, quanto dei redditi percipiendi dal *trustee* incaricato, nonché delle distribuzioni in favore dei beneficiari designati e/o designandi. I due cattedratici hanno in merito convenuto che, grazie anche ai più recenti pronunciamenti dell'Agenzia delle entrate conseguenti ai sempre più numerosi interpellati sul tema, sembra ormai esservi piena chiarezza per quanto concerne la tassazione dell'istituto in questione, con riferimento a tutti gli stati e gradi di trasferimento allo stesso interessati.

Due Convegni a Milano

Due Convegni a Milano sul *trust* nel mese di giugno: uno sui contratti di garanzia finanziaria, l'altro su *trust* e *holding*.

Il primo - tenutosi presso l'Università degli studi - si è reso opportuno alla luce del d.lgs. 21.5.04, n. 170 (attuativo della Direttiva 2002/47/CE) ancora sostanzialmente inesplorato, e ha visto la partecipazione del Presidente di Assotrusts, avvocato Andrea Moja. In tal sede, l'avvocato Moja, prendendo anche spunto dai commenti in materia di divieto del patto commissorio e di ammissibilità del patto marcano esposti dal professor Umberto Morello, Ordinario di diritto civile nell'Università degli studi del capoluogo lombardo, ha illustrato i principi operativi vigenti nel settore dei *trusts* di garanzia, presentando inoltre una serie di ipotesi applicative presenti e future per l'istituto in oggetto.

Anche al secondo Convegno - organizzato dalla rivista Milano Finanza in collaborazione con una serie di professionisti del settore - ha preso parte, in qualità di relatore, l'avvocato Moja, che si è soffermato sulla regolamentazione tributaria dei trasferimenti *settlor-trustee*, sul regime di tassazione dei redditi in capo al *trustee*, e sull'eventuale sistema contributivo per le distribuzioni in favore dei beneficiari.



In crescita la raccolta dei fondi europei

La capitalizzazione dei fondi immobiliari europei è passata da 238,2 miliardi di euro nel 2003 a 268,5 miliardi nel 2004, con un incremento del 12,7%. La raccolta è invece cresciuta del 14,2%, superando quota 15 miliardi.

È quanto emerge dal rapporto annuale sul settore presentato da Scenari Immobiliari.



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

38° Congresso ad OSLO

Si è svolto ad Oslo - con l'organizzazione della Huseiernes, la Federazione della proprietà norvegese - il 38° Congresso dell'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare.

I lavori sono stati aperti, presso la sede del Municipio, dal Sindaco, Per Ditlev Simonsen, che ha ricevuto le Delegazioni delle organizzazioni della proprietà aderenti all'Uiipi. La Delegazione italiana che ha partecipato ai lavori era composta - oltre che dal Presidente confederale e dal Segretario generale - dal Vicepresidente dell'Uiipi Vigne e dall'avv. Gagliani Caputo, membro del Comitato esecutivo dell'organizzazione.

L'assistenza ai proprietari immobiliari e la risoluzione delle controversie che coinvolgono il settore immobiliare sono state le principali tematiche affrontate nel corso del Congresso. Il Presidente dell'Unione, Paradias, ha svolto la sua relazione sottolineando l'importanza del diritto di proprietà, diritto che ha ultimamente trovato riconoscimento anche nella Costituzione della Repubblica cinese. Il Segretario Generale, Conte, ha posto l'accento sul lavoro che l'Uiipi - dal 1923, data della sua nascita - ha svolto rappresentando, innanzi alle istituzioni internazionali, la voce dei proprietari di casa.

La delegazione italiana ha dato il proprio voto favorevole alla Dichiarazione finale del Congresso, con la quale si chiede espressamente che gli Stati procedano da un lato alla abolizione di ogni imposta sull'acquisto della casa che costituisce l'abitazione principale e, dall'altro, all'introduzione del principio per cui in caso di esproprio il proprietario dell'immobile deve ricevere un "risarcimento totale", corrispondente al "giusto valore" del bene, indipendentemente dalle decisioni dell'ente pubblico in merito all'utilizzo del bene stesso in futuro. Ciò, in coerenza con la natura di "diritto umano fondamentale" che a livello internazionale è riconosciuta al diritto di proprietà.

Iniziativa nel senso auspicato dalla Dichiarazione di Oslo saranno assunte dall'organizzazione internazionale della proprietà presso il Parlamento europeo ed anche all'Onu, dove l'Uiipi è accreditata.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



Comitato direttivo e Assemblea generale a Londra

Si è svolta a Londra, presso la sede della British Property Federation - con la partecipazione per l'Italia dell'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale - una riunione del Comitato direttivo dell'Epfi e l'Assemblea annuale dell'organizzazione.

I lavori sono stati aperti dal Chairman, Peace, e sono proseguiti con l'intervento del Direttore generale, MacBrien, il quale ha dato il benvenuto al nuovo General Manager dell'Associazione della proprietà svedese, Per-Ake Eriksson. Il Comitato ha ascoltato la relazione del Direttore in merito agli ultimi avvenimenti connessi alla Convenzione europea ed ha fatto il punto della situazione su alcune proposte di Direttiva di interesse della Federazione. Al termine della riunione il Comitato ha ringraziato Ukko Laurilla - rappresentante dell'organizzazione finlandese - per il lavoro svolto nel corso degli anni in quanto a settembre lascerà, per intervenuti limiti di età, la direzione della Federazione finlandese.

L'Assemblea ha esaminato e approvato il bilancio consuntivo 2004 e il preventivo 2005.



ANACAM
Associazione nazionale imprese di
costruzione e manutenzione ascensori

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Vergati nuovo Presidente

Bruno Vergati è stato eletto Presidente dell'Anacam.

Vergati, padovano, è presidente Confidi di Padova e amministratore delegato di Vergati, azienda attiva nel settore della manutenzione e installazione.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assindatcolf alla radio

Il 10 giugno è andata in onda la trasmissione radiofonica della Rai "Dieci minuti di ..." dedicata all'Assindatcolf. Hanno partecipato il Segretario nazionale, Adolfo Gardenghi, e Teresa Benvenuto, che hanno illustrato le problematiche relative all'assunzione di un dipendente domestico, ormai sempre più coincidente con personale extra o neo comunitario.

Interpellanza parlamentare sul contratto di soggiorno

Il deputato Grandi (Ds) ha presentato un'interpellanza urgente per evidenziare le problematiche legate alla stesura del contratto di soggiorno, in caso di assunzione di un lavoratore extracomunitario, per le aziende che normalmente utilizzano questo tipo di manodopera. Si tratta di un problema sentito anche dai datori di lavoro domestico, che sono tenuti alla stipula di tale contratto con gli impegni e le garanzie da questo derivanti.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Da vacanza a turni a vacanza a punti

"Da vacanza a turni a vacanza a punti": questo il titolo di un articolo di Cristina Bartelli pubblicato da *ItaliaOggi* 7 del 13.6.'05. Vi è illustrata, tra l'altro, l'evoluzione del timeshare verso lo schema a punti: l'acquirente investe in punti, che gli permettono di trascorrere uno o più periodi di vacanza nei residences offerti dall'operatore o di usufruire di viaggi in aereo, noleggio auto, crociere, soggiorni in hotel. Sullo stesso numero dello stesso periodico, articolo di Francesco Pau dal titolo "Vademecum sulle clausole da controllare per il contratto - Vacanze timeshare, recesso sotto la lente".

Il 15.6.'05, *ItaliaOggi* ha pubblicato un articolo di Gianfranco Di Rago dal titolo "Multiproprietà in cerca di stranieri - Gli scogli giuridici ostacolano gli investimenti esteri in Italia".



LIBERA ASSOCIAZIONE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Consiglio direttivo

Si è svolta a Genova una riunione del Consiglio direttivo di Gesticond. Nel corso della stessa - aperta da una relazione del Presidente Russello, che si è soffermato sul successo di adesioni all'Associazione - sono stati discussi diversi aspetti relativi all'organizzazione di Gesticond sul territorio. È anche stato programmato un Convegno per il prossimo 21 settembre, incentrato sull'analisi della riforma del condominio attualmente all'esame del Senato. Per il 21 ottobre è stata invece programmata una cerimonia - che vedrà la presenza del Presidente della Confedilizia - nel corso della quale verranno consegnati i diplomi degli iscritti al Registro nazionale amministratori immobiliari della Confedilizia nonché gli attestati di iscrizione a Gesticond.

Per informazioni sull'Associazione: GESTICOND - Via XX Settembre 41, 16121 Genova (tel. 010.565149 / 010.565768 - fax 010.543563).



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

Tre contratti per le vacanze

L'Anbba ha diffuso presso i propri associati i tre modelli di contratto predisposti dalla Confedilizia per affrontare al meglio le locazioni nel periodo di villeggiatura (in caso, quindi, di scelta di non utilizzo della formula del *Bed and Breakfast*): il "contratto tipo per le locazioni per finalità turistica", il "contratto casa vacanze" ed il "contratto week-end".

Si ricorda che sul sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it) è presente il "Decalogo per una villeggiatura senza liti", con tutti i consigli pratici per una gestione tranquilla dei rapporti fra proprietario ed inquilino e per l'assolvimento degli obblighi di legge.

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Riprese le trattative per il rinnovo del CCNL

Il 15 giugno sono riprese - dopo la rottura delle trattative annunciata dalla Fidaldo (Federazione - aderente alla Confedilizia - della quale fa parte anche l'Assindatcolf) - le riunioni tra le organizzazioni datoriali e i sindacati confederali in merito al rinnovo del Contratto collettivo nazionale di lavoro domestico, scaduto l'8.3.'05. Sono state esaminate alcune delle richieste dei Sindacati ed è stato fissato un nuovo incontro.

La scienza progredisce tramite la più severa competizione tra idee; la democrazia è competizione tra proposte politiche; la libera economia è competizione di merci e servizi sul mercato. Competizione da *cum-petere*, che vuol dire: *cercare insieme, in modo agonistico, la soluzione migliore*. La competizione è una macchina di esplorazione dell'ignoto; arricchisce il mondo di idee, beni, servizi e di nuovi problemi; è strumento di *solidarietà* poiché viene incontro ai consumatori: consente l'appagamento dei loro bisogni e delle loro preferenze al costo più basso.

Dario Antiseri

Garante della privacy, rilievi sulla comunicazione di P.S.

Il Garante per la protezione dei dati personali si è occupato delle norme della Finanziaria 2005 in materia di comunicazione alla Pubblica Sicurezza di cessione di fabbricati. Le nuove disposizioni, oltre ad estendere l'obbligo di comunicazione alle agenzie immobiliari, prevedono trattamenti connessi di dati per finalità fiscali e di polizia e, a tal fine, la realizzazione di un modello di comunicazione di cessione di fabbricati da trasmettere in via telematica al Ministero dell'interno attraverso l'Agenzia delle entrate, anche avvalendosi di intermediari (ad es. centri di assistenza fiscale e dottori commercialisti).

"L'utilizzazione generalizzata e sistematica per finalità di pubblica sicurezza di dati raccolti per altri scopi (ad es. fiscali) è invece consentita - rileva il Garante - dalla normativa comunitaria solo in via di eccezione e secondo i presupposti selettivi individuati anche dalla giurisprudenza europea". La normativa italiana, inoltre, vieta l'utilizzo delle informazioni contenute nel Ced del Dipartimento di pubblica sicurezza per fini diversi da quelli della disciplina di polizia.

È necessario dunque - secondo il Garante - che il Ministero dell'interno specifichi il ruolo assunto dai soggetti esterni nel trattamento dei dati, cioè dell'Agenzia delle entrate e degli altri soggetti previsti. Così come risulta indispensabile varare istruzioni ministeriali per disciplinare i tempi di conservazione dei dati.

Dati catastali e riutilizzazione, contenzioso

La Finanziaria 2005 (art. 1, commi 367-373) ha introdotto il divieto di riutilizzazione commerciale - dando, di questa, anche la relativa definizione - dei dati catastali, se non effettuata nel quadro di quanto previsto con apposite convenzioni stipulate con l'Agenzia del territorio. In merito, cfr. *Cn* marzo '05.

Circa un centinaio di società hanno peraltro fatto ricorso all'autorità giudiziaria contro questa normativa. Ad oggi, due Corti d'appello (quella di Milano - la cui ordinanza è in corso di integrale pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni* - e quella di Torino) hanno, in via d'urgenza, stabilito l'incompatibilità della disciplina in questione con le regole ed i principi del Trattato e della Direttiva europea in materia di concorrenza.

ATTENZIONE

La Confedilizia ha istituito il REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI
Chi avesse necessità di trovare un Amministratore nella propria città o in altre può chiedere INFORMAZIONI alla SEGRETERIA GENERALE

Niente più denuncia per le monete di modesto valore

Per le monete di modesto valore o ripetitive, ovvero di cui esiste un notevole numero di esemplari tutti uguali, non rientranti nelle collezioni aventi interesse numismatico, è escluso l'obbligo di denuncia alla Soprintendenza per il patrimonio storico, artistico ed etnoantropologico competente per territorio, prevista dall'art. 59 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (e quindi, in occasione del trasferimento della loro proprietà o detenzione). Per le stesse monete è pure escluso « ogni altro obbligo di notificazione alle competenti autorità ». Lo ha stabilito l'art. 2-decies della legge 25.6.'05, n. 109, di conversione (con modificazioni) del decreto legge 26.4.'05 n. 63 recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo e la coesione territoriale, nonché per la tutela del diritto d'autore, e altre misure urgenti".

IMPORTANTISSIMO

Decreto sfratti approvato dalla Camera All'1 luglio 2006 l'adeguamento degli impianti

È stato approvato - in prima lettura - dalla Camera dei Deputati (ed è - al momento in cui chiudiamo questo numero in tipografia - all'esame del Senato) il decreto-legge n. 86/'05, che regola il meccanismo di concessione di contributi economici per la locazione in alcuni Comuni e contiene inoltre un provvedimento di blocco degli sfratti sino al 30 settembre demandato ad un decreto ministeriale che quei Comuni dovrà individuare (cfr. *Cn* giug. '05). La Camera ha apportato al testo alcune modifiche, la più rilevante delle quali è una modifica dell'importo dei contributi per gli inquilini.

Con un emendamento presentato dalla Commissione Ambiente per iniziativa della Confedilizia, e su decisivo intervento del relatore del provvedimento on. Foti (An), è stata evitata di un soffio una tegola che stava per abbattersi sulla proprietà immobiliare. È stata infatti rinviata di un anno - all'1.7.'06 - l'estensione a qualsiasi tipo di edificio degli obblighi in materia di impianti previsti dalla legge n. 46/'90 per i soli edifici civili: cioè - secondo la definizione legale - prevista solamente per abitazioni, studi professionali, sedi di persone giuridiche private e di associazioni. L'estensione agli immobili ad uso industriale, commerciale, terziario ecc. delle norme in materia di sicurezza sugli impianti previste finora per i soli edifici civili comporterebbe ingenti spese per la proprietà edilizia e per gli stessi commercianti, artigiani ed imprenditori in genere interessati. Contro di essa la Confedilizia continuerà a battersi, anche perché disposta con provvedimento emanato sulla base di una delega che non la prevede.

Sospese le ordinanze romane sul blocco sfratti

Il Tar del Lazio ha sospeso due ordinanze emesse dai Presidenti di due Municipi (le ex Circostrizioni) del Comune di Roma, la IX e la X, che avevano sospeso l'esecuzione degli sfratti nel territorio di propria competenza "per motivi di ordine pubblico e di sicurezza sanitaria" (per come si esprimono letteralmente tali atti).

Le ordinanze erano state impugnate dalla Confedilizia, che in tale occasione aveva annunciato che avrebbe reagito allo stesso modo nei confronti di ogni altro provvedimento che avesse violato - come facevano le ordinanze in questione - le chiare prescrizioni della Corte Costituzionale che impediscono un'ennesima reiterazione della sospensione degli sfratti.

I giudici amministrativi hanno riconosciuto l'incompetenza (piena) dei Presidenti dei due Municipi ad emettere le ordinanze di cui trattasi.

Ancora una volta, si è mossa la Confedilizia, e solo la Confedilizia.

IL PUNTO

Immobili vincolati, imposte sulla rendita anche per l'uso diverso

Il reddito fiscale degli immobili storico-artistici deve essere determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato, anche in caso di edifici locati ad uso non abitativo.

È il principio espresso dalla Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 23.5.'05, n. 10860, che conferma - con motivazione più ampia ed approfondita - il disposto della sentenza n. 2178/'05 (cfr. *Cn* apr. '05).

"Non avrebbe senso - spiega la Suprema Corte - distinguere, all'interno della unitaria categoria degli immobili di interesse storico-artistico, gli immobili destinati ad abitazione dagli immobili altrimenti destinati: né l'interesse pubblico alla conservazione dell'immobile di interesse storico-artistico, né i costi di manutenzione, finalizzati alla tutela di tale interesse, né l'incertezza sulla determinazione del reddito effettivo (da dedursi dal reddito locativo) che l'incidenza di tali costi causa, dipende dalla diversa destinazione, abitativa o meno, dell'immobile".

Per l'Agenzia delle entrate l'indennità di avviamento è soggetta a Iva

Rispondendo ad una istanza di interpello, l'Agenzia delle entrate ha espresso - con Risoluzione 3.6.'05, n. 73 - l'avviso che l'indennità per la perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 della legge n. 392/'78, "qualora corrisposta in seguito alla naturale cessazione della locazione, costituisca il corrispettivo di un'obbligazione", che "ai fini dell'Iva, deve essere considerata alla stregua di una prestazione di servizi ex art. 3, comma 1, del D.P.R. 633 del 1972, imponibile in presenza del requisito soggettivo" (nel caso in esame sussistente, trattandosi di una società in accomandita semplice).

Per l'Agenzia, infatti, la situazione che si verifica tra le parti, sia pure per disposizione di legge, "appare riconducibile ad un vero e proprio rapporto sinallagmatico, in cui oggetto dello scambio è di fatto quell'incremento di valore che il conduttore, riconsegnando il bene, rimette nella disponibilità del proprietario". Secondo le Entrate, "l'indennità a cui il conduttore ha diritto, anche in caso di cessazione naturale del rapporto contrattuale, costituisce il corrispettivo (sia pure determinato *ex lege*) di quello che la sua attività commerciale ha rappresentato in termini di aumento del valore dell'immobile e della potenzialità dello stesso ad essere utilmente impiegato nell'esercizio di attività imprenditoriale e nella produzione dei ricavi".

L'Ufficio legale della Confederazione ha allo studio il documento in vista di possibili iniziative.

SEGNALAZIONE TESTI



RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

**Rivolta contro il Catasto ai Comuni
Ici, tassa iniqua
Le tasse locali salgono sempre più**

LE LETTERE DEL MESE

**Col catasto i Comuni
faranno gli affari loro**

HO LETTO che adesso i Comuni discuteranno del catasto. Siccome sono interessati a far salire le loro entrate, basate sull'Ici, rivedranno le rendite catastali verso l'alto, per introitare somme ancor più cospicue. Assisteremo alla corsa sfrenata dei Comuni alla revisione degli estimi. Si parla di dividere le carriere di giudici e procuratori: ma qui s'identificano giudice e reo!

Ernesta Aloisi Pulimanti

da *Il Tempo* 18.6.'05

CATASTO AI COMUNI
**Solo un pretesto
per far soldi**

I Comuni che chiedono di gestire il catasto con la scusa di renderlo più equo sono come i professionisti senza lavoro che chiedono il libretto casa obbligatorio per ragioni di sicurezza. Sia agli uni sia agli altri non interessano né l'equità né la sicurezza: importa solo far soldi. Ai danni di chi la casa se l'è sudata.

**Mario Labate
Reggino Calabria**

da *Libero* 24.6.'05

Business ascensori

Ogni sei mesi, come minimo, bisogna verificare gli ascensori. Ogni due anni c'è un'altra verifica eseguita da un diverso organismo. Se questo controllo è insoddisfacente, bisogna operare un'altra verifica. Se l'ascensore subisce un incidente, ci vuole un controllo diverso. Se vengono compiute modifiche, ci vuole un altro controllo. Domanda: chi è che continua a chiedere altre verifiche sugli ascensori o addirittura ne propugna la rottamazione? Risposta: i manutentori, che sulle verifiche campano, e i produttori di impianti, che sui nuovi ascensori prosperano. Il precedente ministro Antonio Marzano ha sempre tenuto duro di fronte alle interessate pressioni di queste categorie. Sarà fare lo stesso il nuovo ministro Claudio Scajola?

Paolino Solimanna - Roma

da *24 ore* 7.5.'05

Su *il Giornale* (1/6), questa lettera di Rodolfo Grifone di Chieti: "Mi meraviglio che in un Paese civile si possa seriamente parlare di dare in mano ai Comuni il Catasto. In tal modo, infatti, i Comuni fisserebbero sia le aliquote sia la base imponibile di un'imposta a loro esclusivo beneficio. I Comuni cianciano di «perequazione» e «aggiustamenti»: sono specchietti per allodole. Affidare il Catasto ai Comuni sarebbe come mettere una volpe in un pollaio".

Pietro Brosio (senza indirizzo) così scrive a *La Stampa* (3/6): "Il segretario di Rifondazione comunista, Fausto Bertinotti, dice: «Per contrastare la crisi economica, serve subito una correzione, ossia una politica sociale di attacco alla rendita. Solo così avremo risorse da investire in ricerca e fattori di innovazione» (*La Stampa*, 2 giugno). Sono giuste e concrete le parole del premier Silvio Berlusconi: «Sinistra = più tasse, destra = meno tasse». La forza dei governi è inversamente proporzionale al peso delle imposte (Emile de Girardin)".

Con l'aumento delle marche da bollo se la prende (giustamente) Maria Grazia (il cognome non compare) di S. Lazzaro di Savena (Bologna) che scrive al *Resto del Carlino* (7/6): "Gli italiani vittime sacrificali degli aumenti mascherati. Dal 1° giugno c'è stato un aumento indiscriminato delle marche da bollo. Il costo precedente era di euro 1,29 salito ora ad euro 1,81. Praticamente un rincarato del 40%. Si vuole evidentemente far rientrare gli euro persi dai Monopoli di Stato con le minori entrate delle sigarette. Come da copione, si offre con una mano e si riprende con gli interessi con l'altra".

M.D.O. scrive una lettera allo stesso giornale, che la pubblica lo stesso giorno, sulla zanzara tigre: "Il Comune ha dichiarato guerra alla zanzara tigre. Ogni cittadino ha il dovere di collaborare anche comprando apposite pastiglie da mettere nei tombini delle fogne. Ma ho obbedito conservando lo scontrino della farmacia per evitare sanzioni. Con gli insetti combatto da sempre e ho messo le zanzariere alle finestre anche per impedire l'ingresso a formiche, vespe, calabroni, eccetera. So di persone morte per una puntura di ape o vespa: choc anafilattico. La zanzara tigre provoca pruriti, ma mi dà poco fastidio. Anzi sono lieto di essere punto perché, si dice, evita i mali di tumore...".

Ecco - sul *Resto del Carlino*, sempre lo stesso giorno - un'altra interessante lettera. "Paolo P." così scrive: "Sono un vecchio pensionato, così come mia moglie. Viviamo in un appartamento di 130 metri quadrati, che abbiamo acquistato con grandi sacrifici. La nostra famiglia, quarant'anni fa, era di cinque persone. Mia suocera è deceduta da vent'anni, e le mie figlie si sono sposate e sono uscite di casa da dodici. Pagano la loro tassa dell'immondizia nei rispettivi Comuni di residenza. Perché ora, che siamo solo due, dobbiamo pagare ancora tanto? Siamo vecchi e consumiamo pochissimo. Tante amministrazioni sono passate, ma a nessuno è venuto in mente che questa è un'ingiustizia?"

Pietro Brunori, di Pisa, si sfoga con una lunga lettera contro l'Ici sul *Secolo d'Italia* (9/6): "Ho letto sul «Secolo» dell'8/6 la proposta dell'On. Berlusconi di far diventare proprietari della casa dove abitano anche gli inquilini meno abbienti, attraverso la concessione di mutui agevolati, in particolare modo gli assegnatari di alloggi pubblici (che gravano non poco sui conti degli Enti locali). L'idea è suggestiva, peccato che si scontri con la dura realtà dei fatti, uno dei quali parrebbe essere il voto di scambio per interposta assegnazione di alloggio pubblico. Se non Le dispiace, facciamo qualche conto: ho sentito dire (quindi da prendere col beneficio d'inventario) che vi sono alloggi pubblici locati «a canone sociale» che ammonta a 50 euro mensili. Ammesso e non concesso che risponda a verità, l'assegnatario ovviamente è esente da Ici e dai lavori di straordinaria manutenzione delle parti in fabbrica e degli impianti come da articoli relativi del Codice Civile. Adesso faccio il caso del sottoscritto: ho un alloggio in proprietà in un condominio, superficie «calpestabile» 89 metri quadrati, Ici annuale al 6 per mille euro 560,78, pari a £ 1.085.721, che

Domande sull'Italia

Si dice che gli italiani diventano sempre più poveri. Il numero di automobili pro capite degli italiani è il più elevato d'Europa, così dicasi per i telefonini. Il mercato immobiliare è alle stelle: forse sono gli stranieri che comprano appartamenti in Italia? In occasione dei "ponti" le strade si intasano di turisti: andranno tutti a dormire in tenda? La disoccupazione è in aumento: come mai si deve ricorrere frequentemente a personale extra comunitario?

Luigi Stella - Milano

da *24 ore* 11.6.'05

dividendo per i mesi dell'anno ammonta a euro 46,73 mensili, pari a £. 90.485 (perciò molto vicina al «canone sociale» sopradescritto) ma con l'obbligo di provvedere ai lavori di straordinaria manutenzione come prescritto dal Codice Civile. Perciò chi si trova a dover pagare un mutuo agevolato per svariati anni, l'Ici e provvedere anche a pagare di tasca propria i lavori straordinari, non ci guadagna nel breve periodo, ma ci rimette, ed ecco perché la proposta dell'On. Berlusconi non può trovare accoglienza da parte di chi oggi abita in alloggi mantenuti con l'Ici pagata da altri, ovvero attraverso l'assistenzialismo selvaggio. Molti assegnatari «beneficiari» hanno camper e auto di pregio (rigorosamente intestate a prestanome), e sfoggiano anche orologi di lusso e gioielli, tutta roba che non potrebbero permettersi se pagassero l'onesto e non facessero spolare dai politicanti loro referenti chi si è sacrificato per accedere a una casa di proprietà. Questo fa capire come sia inamovibile dal potere l'ideologia politica che ha patrocinato tutto questo. Forse abolendo l'Ici e parificando il mutuo all'attuale affitto, molti inquilini ed assegnatari, a conti fatti, sarebbero d'accordo a possedere il proprio alloggio anche se dovessero farsi carico di qualche lavoro straordinario pagato in proprio, ma con l'Ici in vigore e la difficoltà di sfrattare gli inquilini morosi, parlare d'alloggio in proprio per tutti mi sembra un'utopia".

PROPRIETARI DI CASA,

scrivete ai giornali
(e ai politici)
lettere brevi, e precise
(specie su casi particolari)

È UN MODO
PER FARCI SENTIRE

Chiudiamo con questa lettera di Antonio De Giorgi, di La Spezia, a *Liberio* (25/6): "Il Governo ha bloccato il rincaro della luce, ma nessuno frena i rincari delle tasse locali. A La Spezia la tassa rifiuti è aumentata sul 2004 del 15%, l'acqua del 6,1% ecc. ecc. Se i consumi calano, la colpa è dei rincari sproporzionati. I governanti hanno sempre dato brutti esempi, ed il commercio si adegua".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Condono edilizio, 50% del conguaglio ai Comuni

Il versamento del 50% della somma dovuta a conguaglio dell'oblazione per la sanatoria degli abusi edilizi (art. 32, d.l. n. 269/03) deve essere effettuato, dal richiedente la sanatoria, direttamente al Comune interessato, secondo le modalità stabilite dal Comune stesso. La restante quota, di pertinenza dell'Erario, è versata con conto corrente postale o in banca tramite modello F24. È quanto prevede il Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 18.2.'05, pubblicato in *Gazzetta Ufficiale*.

DALLE RIVISTE...

Quotazioni primavera 2005, compravendite e locazioni Ici aree, solo se effettivamente fabbricabili Ancora sulla nullità delle locazioni non registrate Caccia al rustico

Consulente immobiliare (n. 747/05) pubblica le quotazioni della primavera 2005, quanto a compravendite e a locazioni, nei capoluoghi di provincia ed in numerosi altri centri.

Su *il fisco* (n. 22/05), importante articolo di Antonio Piccolo in materia di soggettività passiva dell'Ici in caso di separazione o di divorzio. Sul numero successivo della rivista, articolo dello stesso autore sull'Ici 2005 (dichiarazione 2004 e versamento). Sempre sulla stessa rivista, numero successivo ancora, studio di Francesco Paolo D'Orsogna dal titolo "L'Ici è dovuta sulle aree solo se effettivamente/fabbricabili".

Ai lettori

Alcuni lettori ci segnalano che, in questa rubrica, molte testate di riviste vengono "per errore" pubblicate con l'iniziale minuscola.

Ringraziamo i nostri affezionati (ed attenti) lettori. Ma non si tratta di errori: le testate vengono pubblicate esattamente quali sono. E molte riviste (forse, solo per complicarsi - e complicarci - la vita) usano l'iniziale minuscola, che noi - quindi - correttamente rispettiamo.

Dei reati sui beni paesaggistici si occupa Antonio Gentile su *Nuova Rassegna* (n. 8/05) mentre sul precedente numero della stessa rivista Nicola Centofanti tratta del risarcimento del danno per provvedimenti illegittimi in materia edilizia ed urbanistica.

Sempre numerosi gli articoli da segnalare dall'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 3/05), rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica anche il consueto articolo sui problemi immobiliari di attualità. Ricordiamo così gli articoli di Paolo Gatto (Le Sezioni unite, il fondamento del condominio ed il progetto di riforma), di Vincenzo Nasini (Obblighi e responsabilità dell'amministratore di condomini) e di Nino Scripelliti (Limitata ad un quadriennio la durata del primo rinnovo di contratti in deroga).

Su *i Contratti* (n. 6/05), commento di Camilla Sciumè alla sentenza della Cassazione sulla cessione di partecipazioni nelle S.a.s. e diritto di prelazione del locatario.

Averardo Focacci e Stefano Ammannati trattano della nullità del contratto di locazione non registrato, introdotta dalla nuova Finanziaria, su *Immobili & Proprietà* (n. 6/05).

Patrimoni (n. 73/05) pubblica un articolo di Alessandro Luongo dal titolo "Caccia al rustico" (dalla Valtrebbia ai primi dossi degli Appennini emiliani).

Su *Giustizia civile* (n. 4/05), nota a sentenza di Nunzio Izzo sul distacco dall'impianto condominiale di riscaldamento e obbligazioni del conduttore.

Sull'argomento "Rendite catastali e retroattività", torna Ubaldo Perrucci sul *Bollettino tributario* (n. 11/05).

Da *le leggi illustrate* (n. 6/05) segnaliamo l'esauritivo articolo di Gianclaudio Picardi sull'ultimo decreto legge sfratti.

Per finire, *L'Ufficio tecnico* (maggio '05). Giuseppe Ciaglia vi tratta compiutamente della "compensazione urbanistica".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

CONFEDILIZIA SERVIZI



Indispensabile manuale per i Corsi ufficiali portieri di cui al titolo della pubblicazione. Viene inviato dalla Confedilizia centrale alle Associazioni territoriali aderenti che ne fanno richiesta



Importante edizione del Contratto collettivo portieri, con i minimi retributivi in vigore dall'1.1.'05. È pubblicata dalla prestigiosa editrice CieRe



Completa pubblicazione distribuita al Congresso di Oslo dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare. Reca anche un articolo di Michele Vigne, Vicepresidente nazionale della Confedilizia

IL PUNTO

Obiettivo casa Catasto ai Comuni? E' meglio di no

CORRADO
SFORZA FOGLIANI*

La commissione Finanze della Camera ha all'esame due diverse risoluzioni: una dell'on. Grandi (Ds) ed una degli on. Antonio Pepe (An) e Patria (FI). La prima appoggia il trasferimento del Catasto ai Comuni (deciso dal governo in carica nel 1998) e la seconda, invece, impegna l'attuale governo a verificare ogni problematica al riguardo e «l'opportunità di mantenere all'amministrazione centrale i compiti relativi alla revisione degli estimi ed al classamento degli immobili». Ascoltata dalla commissione in rappresentanza della proprietà immobiliare, la Confedilizia ha fatto notare che il trasferimento ai Comuni delle funzioni catastali condurrebbe alla polverizzazione del Catasto e cioè alla distruzione di quella conquista dello Stato unitario che fu la perequazione catastale, quale base oggettiva

Nei municipi

**si concentrerebbero
due funzioni: fissare
gli estimi e applicare
l'Ici. Ne deriverebbe
una forte distorsione**

tiva della perequazione tributaria. Con particolare riferimento alla funzione di revisione degli estimi, è impensabile — ad avviso, sempre, della Confedilizia — che tale compito sia attribuito ai Comuni, quindi ad enti che si finanziano quasi esclusivamente con l'Ici, e cioè con un'imposta che è calcolata sulla base imponibile determinata dagli estimi. Si darebbe in tal modo luogo alla concentrazione in capo ad un unico ente (il Comune) delle due funzioni di determinazione della base imponibile e di fissazione dell'aliquota di imposta (l'Ici), concentrazione che non potrebbe che portare ad una distorsione nell'applicazione del tributo.

Va poi sottolineato che prima di ipotizzare qualsiasi forma di trasferimento delle funzioni catastali, è necessario che il legislatore si pronunci definitivamente sul tipo di fiscalità immobiliare che si ritiene di realizzare in Italia. Procedere al decentramento ai Comuni delle funzioni catastali in presenza dell'Ici, significherebbe fare la scelta di mantenere in via definitiva l'unica imposta patrimoniale esistente nel nostro ordinamento tributario, mentre il parere della Confedilizia è che debba essere considerata l'ipotesi della sostituzione dell'Ici con un'imposta comunale reddituale, quale unico modo per contemperare le esigenze di finanziamento degli enti locali con le aspettative di equità fiscale del settore immobiliare.

*presidente Confedilizia

da **IL GIORNO-economia** 4.06.'05

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

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

GIURISPRUDENZA CASA

Incendio immobile locato, ecco la casistica

La Cassazione ha esaurientemente trattato (nella sentenza n. 20335/04, inedita) il problema della responsabilità sia del conduttore che del locatore, nel caso di incendio dell'immobile locato. "In caso - ha detto la Suprema Corte - di danni derivati dall'incendio sviluppatosi in un immobile condotto in locazione, il conduttore risponde quale custode ex art. 2051 c.c. e si libera da tale responsabilità dando la prova del caso fortuito, che può anche consistere nella dimostrazione che il fattore determinante l'insorgere dell'incendio ha avuto origine in parti, strutture o apparati dell'immobile non rientranti nella sua disponibilità ed estranei, quindi, alla sfera dei suoi poteri e doveri di vigilanza, mentre il locatore, per i danni da incendio dell'immobile di sua proprietà, si sottrae alla responsabilità presunta, stabilita dalla citata norma, quando prova che l'incendio ha avuto origine in parti dell'immobile delle quali il conduttore ha la custodia in virtù del suo diritto di utilizzare il bene concessogli in godimento. Ne consegue - ha detto ancora la Cassazione - che la responsabilità per custodia, prevista dall'art. 2051 c.c. è superabile solo con la prova del caso fortuito, continua a configurarsi a carico sia del proprietario che del conduttore, allorché nessuno dei due sia stato in grado di dimostrare che la causa autonoma del danno del terzo è da ravvisare nella violazione, da parte dell'altro, dello specifico dovere di vigilanza, diretto ad evitare lo sviluppo nell'immobile del suddetto agente dannoso".

In materia, si vedano comunque anche gli artt. 1588, 1589 e 1611 Cod.civ..

Gabinetto di un bar e comunione

Chiarificatrice sentenza (n. 21902/04, inedita) della Cassazione a proposito di un caso spesso ricorrente, e che comunque insegna come comportarsi in casi del genere. Ecco la massima dell'importante decisione: "In tema di comunione, l'art. 1102 c.c. consente al comproprietario l'utilizzazione della cosa comune anche in modo particolare e più intenso, ma, ponendo il divieto di alterare la destinazione della cosa e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, esclude che l'utilizzo del singolo possa risolversi in una compressione quantitativa o qualitativa di quello, attuale o potenziale, di tutti i comproprietari. Pertanto, un locale adibito a gabinetto non può essere utilizzato da uno dei partecipanti alla comunione anche per uso di decenza degli avventori di un bar aperto in un locale di sua proprietà esclusiva, giacché tale uso, pur non essendo idoneo all'asservimento del bene, modifica la naturale destinazione del gabinetto ad essere utilizzato dai soli comproprietari e altera il rapporto di equilibrio tra i diritti concorrenti dei singoli comunisti".

Quando un condomino vuole prolungare la corsa dell'ascensore

In una recente sentenza (n. 24006/04, inedita) la Cassazione ha esaminato la particolare fattispecie relativa al prolungamento della corsa dell'ascensore, che esauriva la sua funzione al terzo, fino al quarto piano dello stabile. Ed ha emesso la decisione di cui alla massima che di seguito riportiamo: "La norma di cui all'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune."

Condominio e tutela del decoro

Precisa sentenza (n. 17398/04) della Cassazione in materia di tutela del decoro condominiale. "In tema di condominio degli edifici - ha detto la Suprema Corte - la tutela del decoro architettonico - di cui all'art. 1120, secondo comma, cod. civ. - attiene a tutto ciò che nell'edificio è visibile ed apprezzabile dall'esterno, posto che esso si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, cioè alla sua particolare struttura e fisionomia, che contribuisce a dare ad esso una sua specifica identità. Ne consegue che - a prescindere da ogni considerazione sulla proprietà dei muri perimetrali, che l'art. 1117, n. 1 cod. civ. espressamente annovera tra i beni comuni - il proprietario della singola unità immobiliare non può mai, senza autorizzazione del condominio, esercitare una autonoma facoltà di modificare quelle parti esterne, siano esse comuni o di proprietà individuale (come, ad esempio, la tamponatura esterna di un balcone rientrante), che incidano sul decoro architettonico dell'intero corpo di fabbrica o di parti significative di esso".

Auto in cortile, che maggioranza?

Sentenza della Cassazione (n. 21287/04, inedita) su un tema spesso dibattuto nei condomini. "La delibera assembleare - hanno detto i giudici - di destinazione del cortile a parcheggio di autovetture - in quanto disciplina le modalità di uso e di godimento del bene comune - è validamente approvata con la maggioranza prevista dal quinto comma dell'art. 1136 c.c., non essendo richiesta l'unanimità dei consensi". Com'è noto, la maggioranza anzidetta è quella che si basa su un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Il liberale e il socialista (o comunista) non divergono sui fini. L'uno e l'altro vogliono il maggior benessere e la maggiore libertà per il maggior numero di persone, sperabilmente per tutti. Dove essi divergono è sui mezzi: il socialista è statalista ed interventista, è fermamente avverso alla proprietà privata dei mezzi di produzione, è sostanzialmente propenso all'adozione della pianificazione centralizzata; il liberale è antistatalista e antinterventista, vede nella proprietà privata dei mezzi di produzione il fondamento del benessere e della più ampia libertà, e considera la concorrenza come la più alta forma di collaborazione.

Dario Antiseri

IN BREVE

Elenco Comuni regolamenti tributi

Il Supplemento ordinario n. 110 alla G.U. n. 139 del 17.6.'05 ha pubblicato un nuovo Elenco di Comuni che hanno adottato regolamenti disciplinanti tributi propri. Si tratta del 22° elenco pubblicato (l'ultimo pubblicato risaliva al 31 luglio dello scorso anno).

Assicurazione gas, Consiglio di Stato

Il Consiglio di Stato ha accolto il ricorso dell'Autorità del gas avverso la sentenza del Tar Lombardia in materia di assicurazione gas (cfr. *Cn* febbraio '05).

Il deposito della motivazione della decisione non è ancora avvenuto.

Decreto sostitutivo, ancora atteso

Il 14 luglio si compie un anno dall'emanazione del Decreto ministeriale sostitutivo per i contratti agevolati.

Per i contratti transitori ed universitari, non è ad oggi stato emanato alcun Decreto.

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

Trust: riferimento per patti di sindacato in crisi

Aprondo un Convegno a Roma promosso da Meliorbanca e da Assotrusts (cfr. in altra parte di questo stesso numero di *Cn*), il Presidente confederale ha tra l'altro detto: "In un momento nel quale assetti che assicuravano certezze, rivelano viepiù la loro intrinseca debolezza, il trust può essere un nuovo strumento di riferimento. I patti di sindacato, non previsti dal nostro ordinamento giuridico, non sono puntellabili con ingegnosi cavilli, frutto di alchimie che non reggono ad un approfondito esame sotto il profilo giuridico. Il trust ha ottenuto, anche ultimamente, pieno riconoscimento nel nostro ordinamento, in via normativa e in via giurisprudenziale. È su di esso che bisogna puntare in un quadro di trasparenze e di piena fiducia nel reale operare delle forze del mercato".

Nuove norme tecniche per gli estintori portatili d'incendio

Il 3.8.'05 entra in vigore il Decreto del Ministro dell'interno 7.1.'05 concernente "Norme tecniche e procedurali per la classificazione ed omologazione di estintori portatili d'incendio". Il Decreto detta specifiche disposizioni, oltre che per i fabbricanti degli estintori portatili, anche per gli utilizzatori, aspetto su cui ci si sofferma in questa sede.

Nell'edilizia civile, gli estintori sono previsti per legge - a determinate condizioni - nelle autorimesse: uno ogni cinque autoveicoli per i primi venti autoveicoli; per i rimanenti, fino a duecento autoveicoli, uno ogni dieci autoveicoli; oltre duecento, uno ogni venti autoveicoli.

Il Decreto dispone che gli estintori portatili d'incendio siano conformi ai rispettivi "prototipi omologati". L'estintore - aggiunge il Decreto - "deve essere mantenuto in efficienza mediante verifiche periodiche da parte di personale esperto" secondo le procedure previste dalla norma UNI 9994 e sulla base delle indicazioni d'uso e manutenzione riportate dal fabbricante sul "libretto d'uso e manutenzione" che accompagna ogni fornitura di estintori. L'utilizzatore deve altresì conservare, "per gli eventuali accertamenti dei competenti organi di controllo", la "dichiarazione di conformità" rilasciata dal costruttore ed attestante la conformità dell'estintore al prototipo omologato.

Il Decreto consente la commercializzazione degli estintori portatili d'incendio omologati secondo le disposizioni di cui al D.m. 20.12.'82 sino alla scadenza dell'approvazione degli stessi e comunque non oltre il 3.2.'07. Gli stessi possono essere utilizzati per diciotto anni dalla data di produzione, punzonata su ciascun esemplare prodotto.

ATTENZIONE

Commissioni edilizie, via sindaci ed assessori

I sindaci e gli assessori all'urbanistica non possono fare parte delle Commissioni edilizie. È quanto ha chiarito, con Circolare n. 1 del 27.4.'05, il Ministero dell'interno-Direzione centrale per le autonomie.

Le incertezze interpretative che hanno indotto il Ministero dell'interno ad emanare la Circolare in parola (l'orientamento nella stessa espresso è avallato anche da un parere del Consiglio di Stato) erano sorte a seguito delle disposizioni che avevano attribuito ai dirigenti anche il potere di rilasciare le concessioni e le autorizzazioni edilizie.

Nel parere citato, il Consiglio di Stato ha ritenuto che a seguito dell'evoluzione legislativa che ha introdotto nell'ordinamento il principio, di portata generale, della netta separazione fra le funzioni di indirizzo politico-amministrativo (proprie degli organi politici e di governo) e quelle di gestione (proprie dei dirigenti), l'assetto normativo attuale non consenta più la presenza di organi politici nella Commissione edilizia, deputata a pronunciarsi su richieste di autorizzazioni e concessioni edilizie.

Da segnalare che la Circolare in esame non fa cenno ai Comuni con popolazione inferiore ai cinquemila abitanti che - ai sensi dell'art. 53, c. 23, l. 388/'00 e in deroga al principio di separazione poc'anzi citato - hanno la possibilità di attribuire compiti di gestione al sindaco e agli assessori.

La Circolare del Ministero dell'interno risponde poi ad un altro dubbio sollevato in sede locale, precisando - anche in questo caso sulla scorta di un parere del Consiglio di Stato - che l'organo competente a promuovere le liti e a costituirsi in giudizio per i Comuni è il sindaco.

La bussola della casa

zona	PIACENZA		ROVIGO		PORDENONE	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.000	3.600	850	2.000	1.000	2.620
semicentro	850	2.800	700	1.480	900	2.050
periferia	680	1.950	500	1.240	780	1.620
	VICENZA		UDINE		GROSSETO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.000	3.800	690	2.500	1.200	3.180
semicentro	850	2.650	500	1.800	1.000	2.900
periferia	680	1.850	450	1.480	800	2.500
	LUCCA		PERUGIA		LATINA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.780	3.450	1.800	3.000	1.750	3.000
semicentro	1.050	2.700	1.100	1.920	1.450	2.200
periferia	820	2.050	800	1.650	950	1.900



Dati - fonte Confedilizia - pubblicati, nel mese di maggio, su *Economia*, supplemento del *Quotidiano Nazionale (il Resto del Carlino, La Nazione e Il Giorno)*

I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente

I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi e ristrutturati

Prezzi medi di compravendita di immobili adibiti ad uso abitativo espressi in euro/mq

L'imprenditore produce una merce (o un servizio) e se con ciò riesce a soddisfare i bisogni della gente, ottiene *profitto*, e resta sul mercato. Resta sul mercato non solo se riesce a risolvere vecchi problemi in modo migliore e a prezzi più bassi di quanto sanno fare altri; vi rimane pure se sa creare, con i suoi prodotti, nuovi bisogni: si pensi soltanto al telefono, all'orologio da polso, alla radio, alla televisione, alla lavatrice, al computer ecc. L'imprenditore è, dunque, creatore di soluzioni per nuovi bisogni, e di nuove soluzioni per soddisfare in maniera più adeguata i vecchi bisogni.

Dario Antiseri

Approvato il Decreto che tutela gli acquirenti di immobili da costruire

Più garanzie per coloro che acquistano un'abitazione da un costruttore che poi fallisce (o viene a versare in una delle situazioni di crisi più oltre specificate). Il Consiglio dei Ministri ha approvato infatti in via definitiva il Decreto legislativo, attuativo della legge delega n. 210/04 (cfr. Cn sett. '04), sulla tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere ultimata essendo in stato tale da non consentire il rilascio del certificato di agibilità. Il provvedimento si applica solo ai contratti che abbiano come parte acquirente una persona fisica e stabilisce importanti novità in termini di obblighi per i costruttori e di garanzie per gli acquirenti.

Innanzitutto, è stato previsto in capo al costruttore, prima o contestualmente alla stipula del contratto preliminare di acquisto o di trasferimento di altro diritto reale di godimento (come ad es. usufrutto, uso, abitazione, servitù ecc.), l'obbligo di rilasciare all'acquirente una fideiussione a garanzia delle somme riscosse o da riscuotere per l'acquisto dell'abitazione da costruire. Tale fideiussione, che potrà essere rilasciata solo da banche, compagnie di assicurazione o intermediari finanziari sottoposti ai controlli ed alla sorveglianza della Banca d'Italia, dovrà garantire l'acquirente non solo sulla restituzione delle somme versate ma anche sul valore di ogni altro corrispettivo corrisposto al costruttore nel caso in cui questi incorra in una situazione di crisi causata da fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione straordinaria ovvero subisca il pignoramento dell'immobile oggetto del contratto.

Le modalità di escussione della garanzia sono state previste in modo da facilitare, nelle intenzioni del legislatore, il recupero di quanto versato in tempi rapidi: rinuncia del garante al beneficio di preventiva escussione del costruttore, richiesta scritta dell'acquirente corredata dalla documentazione attestante i versamenti, non opponibilità del mancato pagamento del premio, obbligo del garante di procedere al pagamento entro trenta giorni dalla richiesta. Non è stato previsto, invece, ed è il caso di sottolinearlo, che la fideiussione sia rilasciata nella forma cosiddetta a "prima" o a "semplice" richiesta, con la conseguenza che il fideiussore, in caso di richiesta di pagamento avanzata dall'acquirente, potrà sollevare tutte

le contestazioni che avrebbe potuto sollevare il debitore principale (nel nostro caso il costruttore), in merito - per esempio - alla validità del contratto garantito.

Il provvedimento in questione obbliga, poi, il costruttore ad assicurare i nuovi immobili contro vizi e difetti di costruzione per i dieci anni successivi alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione, ed i notai a non procedere al rogito prima della cancellazione o del frazionamento dell'ipoteca gravante sull'immobile; prevede, altresì, uno schema molto dettagliato del contratto preliminare o di qualsiasi atto equipollente, diretto al successivo acquisto della proprietà o di altro diritto reale sugli immobili da costruire, specificando le informazioni circa le caratteristiche tecniche, la durata dei lavori, il prezzo, gli estremi della fideiussione che il preliminare dovrà contenere, nonché la documentazione che dovrà essere ad esso allegata.

Per il caso in cui l'immobile formi oggetto di vendita all'asta, viene introdotto un diritto di prelazione in favore del promissario acquirente che abbia già ottenuto la consegna dello stesso adibendolo ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado. Di rilievo anche la limitazione della esperibilità delle azioni revocatorie nei confronti dell'acquirente, atteso che nel Decreto viene stabilito che gli atti a titolo oneroso che hanno come effetto il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili da costruire destinati a costituire

l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti o affini entro il terzo grado, non sono soggetti, purché posti in essere al giusto prezzo, all'azione di revocatoria fallimentare intentata da eventuali creditori del costruttore.

Ultima importante novità introdotta dal Decreto in esame è l'istituzione, presso il Ministero dell'economia e delle finanze, del Fondo di solidarietà per gli acquirenti dei beni immobili da costruire, al quale - per i prossimi quindici anni - i costruttori tenuti all'obbligo di fideiussione dovranno versare un contributo fissato nella misura massima del cinque per mille dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione rilasciata. Il Fondo in questione è destinato ad indennizzare i promissari acquirenti che, in esito a procedure di crisi del costruttore, abbiano subito la perdita, tra il 31.12.'93 e la data di entrata in vigore del Decreto, di somme di denaro o di altri beni oggetto della pattuizione di pagamento del prezzo, non ottenendo il bene promesso in vendita per il quale, comunque, deve risultare la richiesta del permesso di costruire. L'accesso alle prestazioni del Fondo dovrà essere richiesto, a pena di decadenza, entro sei mesi dal giorno di pubblicazione del Decreto con il quale il Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, detterà le disposizioni relative alle modalità di presentazione della domanda.

Il testo integrale del Decreto legislativo è consultabile sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

RECENSIONI

Marcello Sinisi, Fulvio Troncone, *Le locazioni ad uso commerciale*, seconda edizione, Cedam ed., pp. XII + 508.

Sono esaminate le svariate forme di locazione commerciale, con attenzione agli obblighi delle parti, di canone, alla durata, all'indennità di avviamento, alla prelazione e al riscatto.

Thierry Pech, Marc-Olivier Padis, *Le multinazionali del cuore*, Feltrinelli ed., pp. 102.

Il ruolo delle organizzazioni non governative come si è evoluto fra mercato e politica: condizionamenti, interessi, conflitti.

Venezia 1469, a cura di Tiziana Plebani, Marsilio ed., pp. 88.

Un secolo e mezzo di documenti delle magistrature veneziane in tema di stampa, con ricche osservazioni su censura e produzione della carta, prezzi dei libri e lettori.

Se non vogliamo che la solidarietà si riduca ad un reciproco pianto sulle nostre miserie (o, peggio ancora, allo storno - cioè al furto - di risorse da chi produce a "clientes" parassiti che per mestiere fanno gli elettori), allora dobbiamo asserire - intellettualmente convinti e moralmente motivati - che è l'economia di mercato a configurarsi come un vero e proprio strumento della solidarietà.

Dario Antiseri

Maxiponte d'inizio giugno con i contratti week-end

C'è stata anche la "sperimentazione" delle case per le vacanze estive I modelli contrattuali Confedilizia per le vacanze

Un'indagine effettuata dall'Ufficio studi della Confedilizia presso le oltre 200 sedi territoriali dell'organizzazione rileva le scelte operate dai vacanzieri nel ponte d'inizio giugno, relativamente alle famiglie che hanno scelto di prendere in affitto una casa avvalendosi - il più delle volte - del "contratto week-end" predisposto dalla Confedilizia. Risulta che il 42% abbia scelto il mare, il 26% la montagna, il 17% la campagna e il 15% le città d'arte. Da rilevarsi che, accanto ai luoghi canonici preferiti per le vacanze (Venezia, Firenze e Roma, fra le città; il Levante ligure; le spiagge romagnole; i lidi intorno a Jesolo; le Dolomiti) si stanno affermando posti prima trascurati (emergono Abruzzo e Puglia, tanto per le spiagge quanto per le campagne) e luoghi che attiravano soprattutto gli stranieri, ma che ora trovano ampio gradimento nel turismo nazionale (Langhe, Crete senesi). Un interesse inatteso si dimostra per le coste sarde, per le campagne romane e per alcune vallate alpine, soprattutto la Valcamonica.

Il ponte lungo ha confermato la sempre più diffusa predilezione per il moltiplicarsi delle vacanze in più periodi nel corso d'anno, con la costante erosione - confermata dal gradimento per questo insolito periodo di quattro giorni consecutivi all'inizio del primo mese estivo - della tradizionale villeggiatura che durava più settimane consecutive. Semmai, si rafforza la tendenza a confermare la vacanza nel luogo già scelto altre volte: non per le città d'arte (che anzi si vogliono cambiare, come attesta la nuova ricerca di case per brevi vacanze in città insigni pur se considerate "di provincia", quali Urbino e Siena), bensì per campagna (ove ben il 23% dei villeggianti ritorna nel luogo già altre volte sperimentato), montagna (col 12% di replica della scelta già effettuata) e infine mare (col 9% di ritorni).

A questo riguardo va segnalato un fenomeno diffuso, cioè la "sperimentazione" della casa scelta per le vacanze. Infatti circa il 12% dei turisti che hanno preso in locazione l'alloggio per il ponte di giugno hanno manifestato l'intenzione di ritornare in piena estate oppure in altra occasione di brevi soggiorni.

Il particolare contratto di locazione breve - da effettuarsi in forma scritta, avvalendosi dei moduli reperibili presso le Associazioni territoriali della Confedilizia, il cui elenco si trova sul sito Internet della proprietà all'indirizzo www.confedilizia.it - permette ai villeggianti di avere a disposizione per qualche giorno una casa privata, godendo delle sue comodità e risparmiando rispetto ad un soggiorno nello stesso luogo, ma in albergo. La Confedilizia ha poi predisposto altri due tipi di contratto di locazione, uno per la locazione di case per le vacanze di durata da 10/15 giorni ad un mese massimo e uno per la locazione di seconde case per più di un mese.

Sfratto troppo lungo, mille euro ogni anno

Mille euro di indennizzo, a favore del proprietario di casa, per ogni anno perso - in uno sfratto-lumaca per finita locazione - dopo il primo dalla data fissata per l'esecuzione. Lo ha stabilito la Corte d'appello di Trento, competente a giudicare in materia per i casi della Circostrizione del Tribunale di Venezia.

La sentenza è stata ottenuta dall'avv. Giancarlo Adorno, consulente della nostra Associazione territoriale di Venezia. La Corte ha, tra l'altro, respinto la tesi dell'Avvocatura distrettuale dello Stato, che aveva sostenuto l'inapplicabilità della "legge Pinto" sul risarcimento dei danni per processi troppo lunghi, allorché l'eccessiva lunghezza degli stessi dipenda - come era avvenuto nel caso - da provvedimenti legislativi (di rinvio - nella specie - delle esecuzioni di rilascio).

Estorsione antisfratto, inquilina arrestata

Non accetta lo sfratto e minaccia il proprietario dell'appartamento in maniera molto esplicita: gettando benzina, carta e cartoni contro la sua villetta nel tentativo di incendiarla. Un'estorsione, secondo la Polizia, che sarebbe maturata proprio nel tentativo di bloccare lo sfratto, ormai da tempo diventato esecutivo, della casa in cui viveva M.S., 47 anni, una perugina con precedenti penali che abitava assieme al suo compagno, di origini campane, anche lui pregiudicato, in una casa in affitto.

Immobili Scip, decreto sui rimborsi

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, adottato di concerto con il Ministero del lavoro e delle politiche sociali, concernente le modalità di rimborso del maggior prezzo corrisposto alla Scip S.r.l. da parte degli acquirenti di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione.

Si ricorda che, per effetto della legge n. 104/04, di conversione del Decreto-legge n. 41/04, sono entrate in vigore in via definitiva le nuove regole sulla determinazione del prezzo di vendita di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione, secondo le quali i conduttori di immobili residenziali non di pregio, che hanno manifestato la propria volontà di acquistare entro il 31.10.'01, possono ottenere un prezzo di vendita basato sui valori di mercato riferiti al mese di ottobre 2001.

Ora, con la pubblicazione del provvedimento in questione, vengono disciplinate le modalità di rimborso, da parte dell'Ente originariamente proprietario, del maggior prezzo corrisposto da chi avesse già acquistato l'immobile prima dell'entrata in vigore del citato D.l. n. 41/04.

La lente sulla casa

Decalogo per una villeggiatura che ci tiene al riparo dalle liti

CORRADO SFORZA FOGLIANTI*

È possibile affittare una casa al mare o in montagna anche solo per alcuni giorni. Ma perché si tratti di un affitto (una locazione, in senso tecnico) e non si ricada nella disciplina degli affittacamere, è necessario che non si fornisca all'inquilino la biancheria e che l'inquilino stesso provveda al riassetto quotidiano dell'abitazione.

È una delle clausole ben specificate nel «Decalogo per una villeggiatura senza liti» predisposto dalla Confedilizia e liberamente consultabile nel sito Internet della stessa (www.confedilizia.it).

La Confedilizia ha approntato tre contratti tipo per prendere per mano sia il proprietario che l'inquilino e fare in modo, nell'interesse di entrambi, che vengano stipulati contratti che si distinguano per le loro caratteristiche di sicurezza e garanzia, oltre che di semplicità e praticità di utilizzo: uno per la locazione di case per singoli week-end o, comunque,

per pochi giorni; uno per la locazione di case per le vacanze, di durata da 10/15 giorni ad un mese massimo; uno per la locazione di seconde case per più di un mese. Tutti e tre i contratti possono essere utilizzati esclusivamente per locazioni nelle quali l'unità immobiliare è utilizzata dall'inquilino quale abitazione secondaria.

Sempre nel «Decalogo» sono illustrate - fra l'altro - le regole relative alle marche da bollo da applicare sui contratti nonché gli adempimenti da effettuare per la registrazione dei contratti medesimi e per le denunce all'Autorità di Pubblica Sicurezza.

I modelli contrattuali delle tre tipologie di locazione possono essere richiesti alle oltre duecento sedi territoriali della Confedilizia, dislocate in tutti i capoluoghi di provincia ed anche nei maggiori centri.

*presidente Confedilizia

 da il *Giornale* 2.7.'05 (rubrica del Presidente confederale)

Le feste non festive

7 gennaio	Giornata nazionale della bandiera
27 gennaio	Giorno della memoria
10 febbraio	Giorno del ricordo
4 ottobre	Giornata della pace, della fraternità e del dialogo
9 novembre	Giorno della libertà
12 novembre	Giornata della memoria dei marinai scomparsi in mare

 da *ItaliaOggi* 23.6.'05

ACQUISTI DI CASE DA PARTE DI CITTADINI EXTRACOMUNITARI IN ALCUNE PROVINCE ITALIANE (SUL TOTALE DELLE COMPRASSENDE) ANNO 2004

Province	% acquirenti extracom.	Province	% acquirenti extracom.
Palermo	13,0	Aversa	5,0
Perugia	5,0	Bari	8,2
Prato	6,0	Bologna	8,2
Roma	19,6	Brescia	11,0
Torino	9,2	Cuneo	2,0
Trapani (Mazara del Vallo)	7,0	Firenze	6,5
Treviso	12,5	Genova	8,0
Trieste	14,0	Modena	15,0
Verona	9,3	Milano	12,0
Vicenza	16,2	Napoli	-

 Fonte: *Scenari Immobiliari*

 da *speciale l'ANCE informa* 5.'05

OLTRE LA PATRIMONIALE

Bertinotti: dopo i BoT la tassa sulle case

«Nel programma di Governo non ci sarà alcun riferimento all'abolizione della proprietà privata». Ha il sapore di una svolta epocale, quella fatta da Fausto Bertinotti. Il quale, però, in cambio di questa concessione, ha proposto nientemeno che una tassazione progressiva sugli immobili. Ovvero: una forma di espropriazione indiretta della proprietà privata.

Se questo è il contributo della sinistra radicale al programma di governo dell'Ulivo, povero Prodi! E anche sul piano tecnico, la progressività è un principio già in difficoltà per la tassazione dei redditi, figuriamoci per il patrimonio.

Insomma, una proposta incredibile politicamente e tecnicamente. Che alimenta, al più, qualche ridicola fantasia: che Bertinotti sia un agente di Berlusconi mandato nel campo della sinistra per farle perdere le elezioni.

da 24 ore 2.7.'05

I risultati del rifiuto del mercato in nome della solidarietà sono e sono stati letteralmente disastrosi, sia per la libertà che per il benessere di milioni e milioni di uomini. Senza economia di mercato, senza la proprietà privata dei mezzi di produzione, non è possibile nessuna vera democrazia, nessuno Stato di diritto, e nessuna libertà individuale è garantita. E se l'economia di mercato è la base della libertà politica, essa è anche la fonte più sicura del benessere più esteso, in quanto è proprio l'economia di mercato che si è rivelata come lo strumento più adeguato, tra quelli disponibili, per produrre ricchezza per il maggior numero di persone.

Dario Antiseri

Confedilizia su relazione Fazio

All'uscita dall'Assemblea della Banca d'Italia, il Presidente confederale ha dichiarato all'*Ansa*:

“L'invito di Fazio ad un corretto governo della spesa è fondamentale. Lo è sempre, ma lo è specialmente in un momento in cui chi non sa intraprendere conta sul fatto che lo sgravio delle tasse per il settore delle aziende avvenga attraverso l'istituzione di una patrimoniale specie sugli immobili, alla quale si va vieppiù preparando la strada attraverso un concertato coro di consensi indotti dagli interessati e sui loro giornali. Peccato si dimentichi che gli immobili non danno oggi redditività e che non si possono, con il valore degli stessi, pagare le imposte, per le quali ci hanno insegnato a scuola che occorre liquidità”.

SEGNALAZIONI



Lo scadenario del datore di lavoro domestico - AGOSTO e SETTEMBRE 2005

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo estivo (giugno/settembre) delle ferie maturate. Sulla base del vigente CCNL, il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno, purché concordati fra le parti.

Si ricorda che i lavoratori e le lavoratrici extracomunitari con il permesso di soggiorno in fase di rin-

novo non possono allontanarsi dal territorio nazionale se non verrà emessa la Circolare del Ministero dell'interno che li autorizza, se in possesso del cedolino di richiesta per il rinnovo del permesso di soggiorno, ad uscire e rientrare in Italia nel periodo che sarà ivi indicato.

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

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

Lo scadenario del proprietario di casa e del condominio - AGOSTO e SETTEMBRE 2005

1 Agosto 2005 - Lunedì

Ici - Presentazione dichiarazione

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

Irpef - Presentazione Mod. Unico cartaceo

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

Presentazione Quadro AC

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

Tosap - Versamento rata

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

16 Agosto 2005 - Martedì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

16 Settembre 2005 - Venerdì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

30 Settembre 2005 - Venerdì

Trasmissione dichiarazione sostituti d'imposta

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

Versamento 3ª rata condono edilizio

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

Denuncia pozzi

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

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

DIRITTO & ROVESCIO

Il comune di Roma è tutto soddisfatto perché «con la sorveglianza dal cielo, grazie all'uso di un elicottero», è stato scoperto che un ristorante («Gigetto il pescatore») era stato trasformato in un supermercato fuorilegge di ben 1.500 metri quadrati. E ciò a Villa Glori, in piena città. Che ci voglia un elicottero (con le relative, ingentissime spese) per scoprire un abuso edilizio clamoroso a livello del suolo è un'ipotesi che solo chi non utilizza soldi suoi (ma quelli dei contribuenti) può farsi venire. Per scoprire abusi di questo genere basta e avanza un vigile urbano che vada in giro a piedi. La scoperta del supermercato abusivo grazie all'elicottero andava quindi nascosta, anziché essere data in pasto ai giornali. Non è una prodezza. È un'infamia.

da ItaliaOggi 28.05.'05

Ragioneria Stato, da condono già incassati 1,6 milioni di euro

Il condono edilizio ha "fruttato", nel gennaio 2005, 944 milioni che, uniti ai 679 incassati nel corso del 2004, hanno fatto introitare all'Erario 1.623 milioni di euro.

Il dato è stato fornito dalla Ragioneria generale dello Stato nel monitoraggio degli incassi e dei pagamenti del bilancio dello Stato inviato al Parlamento.

Dai dati forniti emerge che in tutto il 2004 l'Erario ha incassato da tutti i condoni 9.396 milioni di euro. Di questi, 7.243 riguardano le imposte dirette, 1.474 le indirette e 679, appunto, il condono edilizio. A gennaio 2005, invece, l'incasso da imposte dirette è di 5 milioni mentre nulla compare per le imposte indirette alla voce condoni.

L'IRAP DA ELIMINARE

Quando la Corte prese un abbaglio

Adesso si parla di abbattimento dell'Irap, questo mostro fiscale targato Visco che ammorba da anni la nostra economia. Per curiosità sono andato a leggermi le sussiegose motivazioni con cui la nostra Corte Costituzionale, nel maggio 2001, pensò bene di rigettare in toto le eccezioni di incostituzionalità sollevate da una miriade di Commissioni tributarie. Alla luce dei nuovi eventi, la molto emerita Corte Suprema sembra aver preso un formidabile abbaglio. Oppure, a pensar male si fa peccato...con quel che segue?

Ferdinando Cinelli
e.mail

da Libero 20.5.'05

Contratti di locazione, titoli esecutivi per ottenere lo sfratto?

Le altre novità legislative del decreto competitività

I contratti di locazione stipulati per scrittura autenticata potrebbero costituire titolo esecutivo per ottenere il rilascio dell'immobile a mezzo di esecuzione forzata. È una delle letture di una nuova norma introdotta nel Codice di procedura civile dal Decreto competitività (una norma che separa le esecuzioni forzate in sé dagli atti contenenti obbligazioni di consegna di somme di denaro) che è emersa ai Convegni sulle nuove disposizioni della legge 14.5.2005, n. 80, organizzati dalla Confedilizia prima a Piacenza e poi a Napoli e nell'ambito dei quali la relazione sulle esecuzioni di rilascio è stata svolta dal prof. Vincenzo Cuffaro dell'Università di Firenze.

Ma le novità emerse a proposito del Decreto competitività sono molte. Gli Ufficiali giudiziari, per esempio, potranno pignorare beni per sottoporli ad esecuzione forzata anche senza la loro materiale apprensione (come invece finora avveniva) e su semplice dichiarazione del debitore. Lo ha sottolineato il Vicepresidente nazionale di Confedilizia, avv. Nino Scipelliti, mentre il Presidente confederale ha evidenziato come la nostra organizzazione sia riuscita, a valorizzazione del patrimonio immobiliare, a far inserire l'obbligo dei custodi di consentire ai potenziali acquirenti di visitare gli immobili in asta giudiziaria. Allo stesso scopo gli immobili, prima di essere messi all'asta, devono d'ora in poi essere dotati di una relazione di un esperto che, come ha suggerito Confedilizia a dribblare azioni di intralcio alla valorizzazione degli immobili da parte degli esecutati, dovrà indicare con esattezza a quale preciso titolo giuridico gli occupanti dell'immobile in asta siano tali. Ancora, ad evitare tentativi dilatori degli inquilini in caso di concorso di più titoli esecutivi, uno dei quali già azionato con un'esecuzione di rilascio, è stata introdotta nel Codice di procedura civile una norma, prima inesistente, relativa all'estinzione dell'esecuzione per rinuncia della parte istante. Nella relazione sulle nuove norme relative ai fallimenti, l'avv. Paolo Scalettaris, Responsabile del Coordinamento legali Confedilizia, ha dal canto suo rilevato le importanti novità contenute nel nuovo provvedimento e la maggiore tutela che esso offre agli acquirenti di nuove case di abitazione.

Critiche dettagliate, invece, al nuovo Decreto-legge sfratti sono venute dal relatore in argomento, avv. Pier Paolo Bosso, che ha rilevato come anch'esso sia destinato a fallire e a creare solo nuove aspettative che i Comuni si intersardiscono a non risolvere nell'unico modo possibile e cioè dando gli alloggi di edilizia economica e popolare a chi effettivamente ha i titoli per goderne.

La lente sulla casa

Senza servizio, tassa rifiuti al 40%

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Importante precisazione della Cassazione a proposito della tassa rifiuti, a limitare abusi che vengono spesso e volentieri commessi (i Comuni, sovente, ci tentano: e se non si va a protestare prontamente, o se non si ricorre alla Commissione tributaria, l'obbligo di pagare si consolida).

Non a tutti è infatti noto (e le amministrazioni si guardano bene dal farlo sapere) che se il servizio di raccolta rifiuti, sebbene istituito e attivato, non viene svolto nella zona do-

ve è ubicato l'immobile, o è effettuato in grave violazione delle prescrizioni del regolamento comunale sul servizio di nettezza urbana, la tassa smaltimento rifiuti (Tarsu) è dovuta in misura ridotta (non oltre al 40%) da determinare in relazione alla distanza dal più vicino punto di raccolta rientrante nella zona perimetrata o di fatto servita. Perché sorga l'obbligo di corrispondere per intero il tributo - infatti - non è sufficiente la mera ubicazione dell'immobile nel perimetro in cui è stato istituito il servizio ma è altresì indispensabile che il cittadino abbia la possibi-

lità, cioè sia posto in condizione, di utilizzare il servizio.

È questa l'interpretazione che la Corte suprema ha dato dell'articolo 59, c.2, del d.lgs. n. 507/93, che stabilisce che «nelle zone in cui non è effettuata la raccolta in regime di privativa dei rifiuti solidi urbani interni ed equiparati, la tassa è dovuta in misura non superiore al 40% della tariffa, da determinare in relazione alla distanza dal più vicino punto di raccolta rientrante nella zona perimetrata o di fatto servita».

* presidente Confedilizia

da il Giornale 11.06.'05 (rubrica del Presidente confederale)

FINANZA LOCALE ■ Fino al 30 giugno si pagano il primo acconto o il versamento unico dell'imposta comunale sugli immobili

Ici 2005, aliquote sempre più in alto

Nei capoluoghi di Provincia aumentano le percentuali fissate al livello massimo del 7 per mille

Asta e Ragusa tra i più convenienti

da 24 ore 4.6.'05

D.M. n. 701/1994 e rendita catastale Perentorio il termine di dodici mesi per apportare variazioni al classamento proposto dal contribuente

Benchè il principio della notifica ai soggetti intestatari della partita di atti modificativi della rendita catastale sia stato legislativamente introdotto nell'ordinamento solo a decorrere dal 1° gennaio 2000 - in virtù dell'art. 74 della L. 21 novembre 2000, n. 342 - il D.M. 19 aprile 1994, n. 701 relativo alla procedura informatizzata DOC-FA di classamento degli immobili in Catasto ne ha anticipato l'applicazione manifestando l'esigenza per il legislatore di dare certezza alla qualificazione censuaria in tempi ragionevoli, anche mediante l'utilizzo delle tecniche informatiche. Ne consegue che il termine di dodici mesi accordato all'Amministrazione finanziaria per apportare variazioni alle risultanze delle denunce presentate dal contribuente - anche per il tenore del testo normativo ("... e comunque entro dodici mesi...") - va considerato come un termine perentorio. Il provvedimento di rettifica della rendita catastale notificata al contribuente oltre a tale termine è illegittimo e deve pertanto essere annullato.

Comm. Regionale di Trieste, Sez. II - Sent. n. 27, 11 maggio 2004

RECENSIONI

Odonomastica, a cura di Carlo Alberto Mastrelli, Provincia autonoma di Trento ed., pp. 218.

Sono pubblicati gli atti di un Convegno, ricco di interessanti analisi e di vasta documentazione, dedicato ai criteri e alle normative sulle denominazioni stradali, oggetto sovente di polemiche per le modifiche repentinamente apportate dai Comuni.

Murray N. Rothbard, *Lo Stato falsario*, a cura di Piero Vernagione e Fabio Gallazzi, Faccio ed., pp. 108.

Il maggior esponente del pensiero libertario affronta i fallimenti del corso forzoso delle monete rispetto alla libertà rappresentata, nei tempi andati, dal cambio con l'oro: inflazione e instabilità si cumulano, a causa degli interventi dei governi.

John Cornwell, *Un papa d'inverno*, Garzanti ed., pp. 388

Biografia alquanto acida di Giovanni Paolo II, particolarmente impietosa nei riguardi degli ultimi anni di pontificato segnati dalla malattia: palese la riprovazione per gli atteggiamenti del pontefice reputati conservatori.

Alberto Sposito, *Coprire l'antico*, Flaccovio ed., pp. 234.

Contributi di vari studiosi in materia di conservazione e utilizzo del patrimonio archeologico: numerose le illustrazioni che permettono un accostamento concreto ai problemi affrontati.

Alberto Celeste, Luigi Salciarini, *Le spese nel condominio*, Giappichelli ed., pp. XVIII + 306.

Disciplina e ripartizione delle spese di gestione e conservazione dei beni condominiali, con aspetti teorici e casi pratici: abbondanti i riferimenti giurisprudenziali.

Sulla città, oggi a cura di Giancarlo Mazzocchi e Andrea Villani, FrancoAngeli ed., pp. 600.

Atti di un convegno dedicato ai beni culturali dopo l'approvazione dello specifico Codice, con un taglio di peculiare attenzione per i beni d'interesse religioso.

Agriturismo 2005, De Agostini ed., pp. 600.

Una guida a ben 1.400 aziende agrituristiche, curata dall'associazione Teranostra, con indicazioni concrete e pratiche in ciascuna scheda.

Lo storico dell'arte: formazione e professioni, Graffiti ed., pp. 236.

A cura dell'Associazione Bianchi Bandinelli, una serie di scritti su scuola, università e mondo del lavoro in relazione con la figura dello storico dell'arte.

Aldo A. Mola, *Giovanni Giolitti*, Edizioni del Capricorno, pp. XII + 188.

Attenta, ricca e godibile biografia del grande statista che provvide come pochi altri a "fare gli italiani"; l'abbondanza di documenti inediti è dovuta alla cura dell'autore, il maggiore studioso di Giolitti.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzioni che ci riguardano

Un disegno di legge presentato dal senatore Scalerà (Margh.) mira ad introdurre norme finalizzate a favorire e accelerare la realizzazione dei piani di dismissione dei patrimoni immobiliari degli enti previdenziali pubblici.

Alcuni deputati della Margherita, primo firmatario Coluccini, propongono di introdurre disposizioni per il recupero, la riqualificazione e la tutela degli insediamenti urbanistici dei borghi più belli d'Italia.

Una specifica disciplina delle professioni operanti nel settore del restauro dei beni culturali, dei manufatti storici, artistici e di pregio è quanto suggerisce, con una proposta di legge, il deputato Bulgarelli, del Gruppo misto.

Una delega al Governo per la disciplina dell'assicurazione a copertura dei rischi derivanti da calamità naturali è prevista in una proposta di legge presentata dal deputato Fluvi (Ds).

Di Teodoro, deputato di Forza Italia, interroga il Ministro della giustizia per sapere quali iniziative normative quest'ultimo intenda adottare affinché coloro che hanno acquistato immobili attraverso cooperative e/o società edilizie o immobiliari per cui sia stata successivamente attivata la procedura fallimentare, possano entrare in possesso del bene regolarmente acquistato e pagato, senza ulteriori aggravii di spese.

Il deputato Nannicini (Ds), unitamente ad altri, ha presentato una risoluzione con la quale propone di impegnare il Governo ad assumere tutte le opportune iniziative, anche di carattere normativo, volte a fornire una interpretazione univoca delle disposizioni in materia di Ici sulle aree edificabili.

Il Ministro Lunardi, rispondendo a due distinti question time alla Camera, ha annunciato, da un lato, la prossima costituzione di un Osservatorio - presso il dicastero da lui retto - finalizzato a conoscere la situazione della condizione abitativa anche nel settore dell'edilizia residenziale pubblica e, dall'altro, di essersi attivato affinché le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie possano essere portate a regime.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

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:

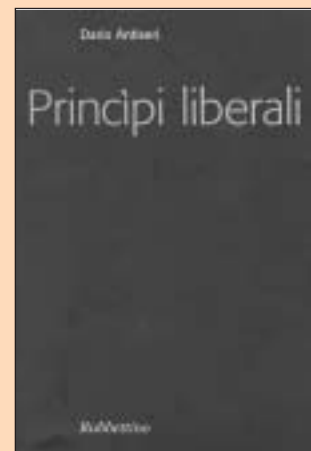
VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione dicembre 2003 - dicembre 2004	1,7 %	1,27 %
Variazione gennaio 2004 - gennaio 2005	1,6 %	1,20 %
Variazione febbraio 2004 - febbraio 2005	1,6 %	1,20 %
Variazione marzo 2004 - marzo 2005	1,6 %	1,20 %
Variazione aprile 2004 - aprile 2005	1,7 %	1,27 %
Variazione maggio 2004 - maggio 2005	1,7 %	1,27 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione dicembre 2002 - dicembre 2004	4,0 %	3,00 %
Variazione gennaio 2003 - gennaio 2005	3,6 %	2,70 %
Variazione febbraio 2003 - febbraio 2005	3,8 %	2,85 %
Variazione marzo 2003 - marzo 2005	3,6 %	2,70 %
Variazione aprile 2003 - aprile 2005	3,7 %	2,77 %
Variazione maggio 2003 - maggio 2005	3,8 %	2,85 %

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 non regolamentati per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione dicembre 2003 - dicembre 2004	2,3 %
Variazione gennaio 2004 - gennaio 2005	2,0 %
Variazione febbraio 2004 - febbraio 2005	2,1 %
Variazione marzo 2004 - marzo 2005	2,1 %
Variazione aprile 2004 - aprile 2005	2,2 %
Variazione maggio 2004 - maggio 2005	2,3 %

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

Citazioni



Le frasi di Dario Antiseri riportate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Principi liberali*, Rubbettino editore.

Contro gli statalisti e contro i monopolisti, il liberale è liberista - difende cioè l'economia di mercato - perché questa, in primo luogo, genera il maggior benessere per il maggior numero di persone e, sostanzialmente, per tutti. Ma ci sono altre e più importanti ragioni per cui va difesa l'economia di mercato. L'economia di mercato vuol dire, prima di ogni altra cosa, *proprietà privata dei mezzi di produzione*. Ed è esattamente la proprietà privata dei mezzi di produzione a garantire, nel modo più sicuro, la *libertà politiche e i diritti individuali*.

Dario Antiseri

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 15
Numero 7

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 5 luglio 2005