

## All'interno

- 500.000 piccoli amministratori in ansia per la riforma del condominio
- Rendimento energetico, decreto legislativo e decreto ministeriale
- Norme sugli impianti all'1 luglio 2006
- Riclassamento, emanati vari atti
- Vertiginosa crescita dell'ecotassa
- Amministratori condominiali, "siamo ancora in tempo!!"
- Le mille stranezze dell'Ici
- Servizio quesiti gratuito per gli iscritti al Registro amministratori
- Laurea in Scienze Giuridiche, Curriculum "Diritto immobiliare"
- 24 settembre, Festa del condominio
- Il Parlamento burocratizza pure il condominio
- Cresce il valore degli immobili con inquilino pagante

## IMPOSTE CASA SENZA LEGITTIMITÀ MORALE

Diciamo alto e forte – a chi ci vuole ascoltare, e prima che sia troppo tardi – che

- fino a quando l'imposizione fiscale sulle case sarà – essenzialmente – un'imposizione patrimoniale e non reddituale
- fino a quando l'Ici continuerà, addirittura, ad essere indetraibile

le imposte sulla casa continueranno a loro volta a non avere alcuna legittimità morale.

I Comuni – se effettivamente volessero rappresentare i loro cittadini, invece di mirare a fare cassa e basta – dovrebbero essere tutti schierati al nostro fianco, nella nostra battaglia per la equità e la giustizia.

Sappiano comunque che – in questa situazione – condòmini, proprietari di casa e risparmiatori dell'edilizia in genere vivono come corretti, comportamenti che come corretti non sarebbero sentiti in un sistema tributario dal quale l'opinione generale non ritenesse di doversi semplicemente, e solamente, difendere.

L'operazione in corso per il riclassamento degli immobili (specie in presenza di aliquote Ici bestialmente alte – e quindi sostanzialmente espropriative – nella quasi generalità dei casi) è, per questo, anch'essa vista come un'ingiustizia.

Bisogna che i politici – di Sinistra o di Destra, non importa – lo sappiano. Perché anche questo fa parte della "questione morale" di cui si è tanto parlato nel periodo feriale.

Dopo le assurdità (a carico di condòmini e proprietari di casa in genere) della Finanziaria 2005, attendiamo fiduciosi la nuova Finanziaria. E la giudicheremo con la consueta chiarezza e lealtà, solo guardando all'interesse – in una con quello del Paese intero – di chi ci dà fiducia, e in tutti i modi ci sostiene.

## Il Presidente dal Viceministro Vegas

Il Presidente confederale ha incontrato al Ministero dell'economia e delle finanze il Viceministro sen. Vegas. Ha poi partecipato, in rappresentanza della Confedilizia, al XV Congresso nazionale della Cisl e, in qualità di Consigliere, all'Assemblea dell'ABI-Associazione Bancaria Italiana. Negli uffici della Sede centrale, Sforza Fogliani ha ricevuto una delegazione di Assocasa guidata dal Segretario nazionale Scarinci. Ha anche preso parte ai lavori di una riunione del CORAM-Coordinamento Registri Amministratori Immobiliari, alla quale hanno pure presenziato rappresentanti di Gesticond-Libera associazione nazionale amministratori, aderente alla Confedilizia.

A Milano, negli uffici del Rettorato dell'Università cattolica, il Presidente confederale ha partecipato alla cerimonia per la firma - col Rettore prof. Ornaghi -



Un momento della firma della Convenzione Confedilizia-Università Cattolica

della Convenzione Confedilizia-Università cattolica per l'istituzione di un curriculum di Diritto immobiliare presso la Facoltà di Giurisprudenza di Piacenza. A Piacenza, prima, e a Napoli, poi, Sforza Fogliani ha presieduto Convegni di aggiornamento sulle modifiche al Codice di procedura civile contenute nel c.d. "decreto competitività" ai quali hanno svolto relazioni, col prof. Cuffaro, gli avv. ti Bosso e Scalettaris e il vicepresidente Scipelliti.

A Cortina d'Ampezzo il Presidente ha chiuso i lavori di un riuscito Convegno - organizzato e diretto dal Vicepresidente Vigne - sul tema "Abitare in montagna".

Fra le presenze del Presidente sui mass media, segnaliamo le interviste concesse alle emittenti Antenna 3 e Telebelluno, le partecipazioni in diretta - su Radio uno - alle trasmissioni "Radio anch'io" e "La radio ne parla", l'intervista al Giornale Radio Rai-Servizi parlamentari e le dichiarazioni trasmesse nei giornali radio di Radio uno e Radio due.

Il Segretario generale ha incontrato il Direttore generale dell'Agenzia delle entrate, Ferrara, ed ha partecipato alla trasmissione "Istruzioni per l'uso" di Radio uno.

## Tutela acquirenti immobili da costruire, Convegno a Bologna il 15 ottobre

Si terrà a Bologna il prossimo 15 ottobre - nell'ambito del Saie (Salone internazionale dell'industrializzazione edilizia) - un Convegno dedicato alla nuova normativa sulla tutela degli acquirenti degli immobili da costruire, illustrata su *C7* lugl. '05.

Una delle relazioni - dal titolo "L'obbligatorietà della tutela fideiussoria per i costruttori: criteri operativi e linee guida" - è stata affidata alla Confedilizia e sarà svolta dall'avv. Antonio Nucera, della Sede centrale.

Maggiori informazioni sulla manifestazione possono essere reperite sul sito [www.saie.bolognafiere.it](http://www.saie.bolognafiere.it).

## Confedilizia presso le Commissioni parlamentari della Camera e del Senato

La Confedilizia è stata sentita dalla Commissione industria del Senato e dalla Commissione attività produttive della Camera, in merito allo schema di decreto legislativo attuativo della direttiva europea 2002/91/CE sul rendimento energetico nell'edilizia, nel corso di formali audizioni alle quali hanno partecipato il Segretario generale, il Vicepresidente Vigne e l'avv. Gagliani Caputo della Sede Centrale.

La Confederazione (con il Segretario generale e l'avv. Gagliani Caputo) è stata inoltre ascoltata dalla Commissione industria della Camera in merito alle proposte di legge in materia di "botteghe storiche".

## Riforma del condominio ancora in Senato

Alla fine del mese di luglio la Commissione Giustizia del Senato ha portato a termine l'esame e l'approvazione - in sede deliberante - di 16 dei 24 articoli del disegno di legge di riforma del condominio. La ripresa dell'esame del testo è prevista per la metà di settembre. Dopo l'eventuale approvazione da parte dell'anzidetta Commissione del Senato (che non necessita di passaggio in Aula, trattandosi di sede deliberante), il testo sarà portato all'esame della Camera.

Sul sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) è presente il testo integrale degli articoli approvati e da approvare, unitamente ad altro materiale di interesse.

## Gardella nel Comitato di Certificazione del Rina

La Confedilizia ha confermato la designazione del dott. Renzo Gardella quale proprio rappresentante nel Comitato di Certificazione del Rina, l'autorevole istituto con il quale la Confedilizia collabora nell'ambito delle attività relative alla certificazione di qualità degli immobili.

## Confedilizia parola macedonia

La nozione di "parola macedonia" è stata introdotta nella linguistica italiana da Bruno Migliorini, per designare formazioni apparentate alle sigle e alle sigle sillabiche.

Così, la Confedilizia (insieme a Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio, Confindustria) è censita nel volume *La formazione delle parole in italiano*, a cura di Maria Grossmann e Franz Rainer, ed. Niemeyer.

## 2 ottobre, Festa dei nonni

Con legge 31.7.'05 n. 159 è stata istituita la "Festa nazionale dei nonni". Ricorrerà il 2 ottobre di ogni anno (festa dei SS. Angeli custodi).

La legge ha anche istituito il "Premio nazionale del nonno e della nonna d'Italia" in favore dei nonni "che, nel corso dell'anno, si siano distinti per aver compiuto azioni particolarmente meritorie sul piano sociale".

## Confedilizia alla radio

Il Segretario generale e il dott. Dario dal Verme, Responsabile del Coordinamento tributario della Confedilizia, hanno partecipato, su Radio uno, ad una puntata della trasmissione "Dieci minuti di...", nel corso della quale hanno trattato il tema della fiscalità immobiliare.

## Installatori, l'Albo slitta a luglio 2006

Slitta al 1° luglio 2006 l'istituzione dell'Albo dei soggetti abilitati all'installazione di impianti.

"Abbiamo tempo fino al 1° luglio 2006 per riuscire a modificare questa parte del Testo unico sull'edilizia", ha dichiarato Renzo Sangiorgi, segretario nazionale degli installatori della Cna.

## Antonio Marzano presidente Cnel

L'on. Antonio Marzano è stato chiamato alla presidenza del Cnel.

Il Presidente confederale gli ha espresso i rallegramenti, e l'augurio, della Confederazione.

## Claudio Petruccioli presidente Rai

L'on. Claudio Petruccioli è stato eletto presidente del Consiglio di Amministrazione della Rai.

Il Presidente confederale gli ha fatto pervenire le felicitazioni della Confedilizia.

## Pezzotta rieletto segretario Cisl

Il Consiglio generale della Cisl ha confermato Savino Pezzotta nella carica di segretario generale della Cisl.

Il Presidente confederale gli ha formulato i rallegramenti della Confedilizia.

## I nuovi vicepresidenti del comitato Anie

Alessandro De Dominicis (Sogepa-Finmeccanica), Samy Gattegno (Alcatel Italia), Aldo Fumagalli (Candy), Alessandro Signorini (Pirelli), Giorgio Pogliano (F.lli Pogliano) sono i nuovi vicepresidenti del comitato di presidenza Anie, la Federazione nazionale imprese elettrotecniche ed elettroniche. I nuovi consiglieri incaricati sono Cesare Avenia (Ericsson Telecomunicazioni), con delega per i Rapporti istituzionali; Antonio Paravia (Paravia Elevators' Service) con delega per il Marketing associativo e il Mezzogiorno; Vittorio Rossi con delega per la Normalizzazione e Standardizzazione.

Rallegramenti a tutti dalla Confedilizia.

## Muratorio confermata presidente Inarcassa

Paola Muratorio è stata confermata presidente di Inarcassa, la Cassa di previdenza degli architetti e degli ingegneri. La nomina è stata decisa dal nuovo Consiglio di amministrazione durante la riunione di insediamento.

Compiacimenti, ed ogni augurio, dalla nostra organizzazione.

Non ci sono Stati socialisti che siano anche democratici. La libertà politica e la libertà economica sono de facto strettamente collegate.

Michael Novak

## BELL'ITALIA

### Affitto pagato per gli "okkupanti"

Il Governo "affama" – com'è noto – gli enti locali, che sono "costretti" ad alzare l'Ici. Ma il Comune di Roma (Sinistra) ha trovato due milioni di euro (4 miliardi di vecchie lire, pressapoco) da dare non alle famiglie che, confidando nella legge, aspettano che arrivi il loro turno in graduatoria per ottenere la casa, ma a 200 "okkupanti" (abusivi, ovviamente) dell'ultrasinistra, da due anni asserragliati in un immobile privato. Sono protetti da Action, l'organizzazione che tempo fa inscenò una manifestazione anche contro la Confedilizia. Naturalmente, non una lira disponibile (questa volta, giustamente) nel bilancio comunale di Roma, per gli "okkupanti" abusivi di un altro stabile e vicini ad Alleanza nazionale. Per loro – giustamente, ripetiamo – sgombero fatto, la proprietà privata (questa volta) si rispetta.

### Causa immobiliare rinviata a quando avrà 103 anni

Causa (iniziata nel '97) per questioni immobiliari, al Tribunale di Macerata. All'ultima udienza, il giudice ha fatto un rinvio di nove anni. L'interessata avrà allora 103 anni. Auguri, e buona Giustizia. Con la G maiuscola, mi raccomando.

### Anche in mare si paga l'Ici?

La Corte di Cassazione (Sezione tributaria, sentenza 27.6.'05, n. 13794) ha rinviato ad altra sezione della Commissione tributaria regionale dell'Abruzzo una sentenza che aveva confermato l'annullamento dell'avviso di accertamento Ici (per 32 miliardi di vecchie lire) che il Comune di Pigneto aveva inviato all'Eni con riferimento alle piattaforme petrolifere situate nel tratto di mare antistante il Comune medesimo.

Secondo la Suprema Corte, infatti, "se si accogliesse la tesi che i fabbricati, proprio perché insistono su isole artificiali e quindi sul mare territoriale, non rientrano nella potestà amministrativa degli enti locali, i proprietari degli stessi, oltre a godere dei vantaggi connessi alla loro esclusiva ubicazione (*sic*), avrebbero anche i vantaggi fiscali inerenti alla non assoggettabilità degli immobili alle imposizioni locali".

## Più di 500.000 piccoli amministratori in ansia per decisioni Commissione Giustizia Senato

Sono più di 500 mila gli amministratori interessati a quanto deciderà la Commissione Giustizia del Senato. Tanti sono gli amministratori che amministrano il condominio nel quale abitano e che, se passasse la proposta – appoggiata dagli amministratori di condominio che esercitano tali attività in via esclusiva – ora in discussione al Senato (e se essa venisse poi ratificata dalla Camera), dovrebbero iscriversi in un particolare Elenco tenuto dalle Camere di Commercio pagando poi ogni anno un diritto annuale che verrebbe calcolato in base alle spese che le Camere di Commercio dovrebbero sostenere per la gestione dell'Elenco stesso.

Il calcolo lo ha fatto la Confedilizia partendo dal dato dei condomini esistenti in Italia calcolato dall'Anagrafe tributaria e con riferimento, poi, al numero degli amministratori professionisti (11.000 in tutto) stimato dall'Autorità garante della concorrenza e del mercato.

Sono ore di trepidazione - si dice negli ambienti della Confedilizia - per questi amministratori, molti dei quali già meditano di rinunciare all'incarico se effettivamente dovessero essere obbligati ad iscriversi in un elenco pubblico, spendendo poi soldi a carico di tutti i condòmini anche solo per questa iscrizione.

Come è noto, già diverse associazioni di amministratori e di piccoli proprietari di casa (Alac, Appc, Coram, Gesticond, Unioncasa) hanno rivolto un invito urgente a tutti i Gruppi parlamentari a soprassedere dall'istituzione dell'albo in questione, rimandando ogni decisione alla riforma delle professioni allo studio.

## Rendimento energetico, un decreto legislativo e (anche) un decreto ministeriale

E' stato approvato definitivamente dal Consiglio dei ministri (ed è in corso di pubblicazione in *Gazzetta*) il decreto legislativo di attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia. La Confedilizia ha seguito tutto l'iter parlamentare del provvedimento, così come aveva seguito - anche tramite l'Uipi e l'EpF - il cammino della direttiva europea in gestazione, in entrambe le circostanze rappresentando in particolare la necessità di evitare il più possibile di imporre oneri ai proprietari degli immobili esistenti, con riferimento ai quali ogni modifica imposta comporta spese e disagi.

Al proposito, si segnala che mentre la prima versione del provvedimento - quella proposta in prima istanza dal Consiglio dei ministri - escludeva qualsiasi applicazione della normativa agli edifici esistenti, il testo definitivamente approvato prevede una applicazione delle relative disposizioni anche in caso di ristrutturazione di immobili esistenti, in misura diversa a seconda del tipo di intervento effettuato sull'edificio. In particolare, viene imposto il rispetto di taluni parametri (e, quindi, si obbliga ad effettuare determinati interventi sull'immobile) in caso di "ristrutturazioni totali o parziali e manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio", "nuova installazione di impianti termici" o "ristrutturazione degli stessi", "sostituzione di generatori di calore". Da rilevare che la direttiva europea concedeva agli Stati la facoltà di prevedere una qualche applicazione della direttiva solo "allorché edifici di metratura totale superiore a 1000 m<sup>2</sup> subiscono ristrutturazioni importanti"; il tutto, "per quanto tecnicamente, funzionalmente ed economicamente fattibile".

Nel frattempo è stato emanato il decreto 27.7.'05 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (già pubblicato in *Gazzetta*) recante - in attuazione della legge 9.1.'91, n. 10 (art. 4, cc. 1 e 2) - "norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia". Il provvedimento "definisce i criteri generali tecnico-costruttivi e le tipologie per l'edilizia sovvenzionata e convenzionata nonché per l'edilizia pubblica e privata, anche riguardo alla ristrutturazione degli edifici esistenti, al fine di favorire ed incentivare l'uso razionale dell'energia, il contenimento dei consumi di energia nella produzione o nell'utilizzo di manufatti" e "si applica agli edifici di nuova costruzione ed a quelli esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione importanti, come di seguito precisato, dotati di impianti di riscaldamento e/o climatizzazione".

La (prossima) vigenza dei due provvedimenti - il primo dei quali, tra l'altro, abroga la normativa sulla cui base è stato emanato il secondo - determina un groviglio (a dir poco) di disposizioni di difficile - per non dire impossibile - applicazione, e pone complessi problemi pure di legittimità (a cominciare dal fatto che il decreto del Ministero delle infrastrutture è stato approvato senza il concerto del Ministero delle attività produttive, contrariamente a quanto espressamente previsto dalla norma delegante). Il decreto del Ministero delle infrastrutture stabilisce inoltre che i Comuni debbano procedere - "per almeno il 5% degli edifici costruiti o in costruzione" oltre che per la stessa percentuale di "relazioni di progetto" - all'attività di controllo di cui all'art. 33 della legge 9 gennaio 1991, n. 10" (peraltro demandata, quantomeno in alcune regioni, alle Province, come da recente sentenza emessa a Piacenza).

La Confedilizia è già al lavoro per fornire, non appena possibile, linee interpretative ed anche - nel limite del possibile, in una situazione incredibile come quella delineata - istruzioni applicative.

## Rinviata l'entrata in vigore delle norme sugli impianti

È stata rinviata di un anno, all'1 luglio 2006, l'estensione a qualsiasi tipo di edificio degli obblighi in materia di impianti, previsti dalla legge 46/'90 per i soli edifici civili: cioè - secondo la definizione legale - abitazioni, studi professionali, sedi di persone giuridiche private e di associazioni.

Lo ha reso noto la Confedilizia, aggiungendo che la proroga - introdotta dalla legge di conversione del decreto-legge sfratti - fa seguito ad istanze in tal senso rivolte, in particolare, sia dalla Confedilizia sia dalla Confcommercio.

Nel manifestare il proprio apprezzamento per il rinvio disposto dal Parlamento, la Confedilizia auspica che il tempo a disposizione sia impiegato per rivedere nel merito il problema, posto che l'estensione dell'applicazione delle norme sugli impianti non è prevista dalla legge delega per il Testo unico sull'edilizia (provvedimento quest'ultimo che invece la contiene) e che la relazione illustrativa dello stesso disponeva, anzi, il contrario.

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



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Le cessioni di interessi nel trust da parte dei beneficiari: profili fiscali

Destina un certo interesse tra gli operatori il tema delle possibili cessioni, da parte dei beneficiari del *trust*, di loro interessi nel *trust* medesimo.

Si pensi alla ipotesi di un *trust* in cui siano beneficiari il signor Tizio e Caio in parti uguali di un patrimonio mobiliare ed immobiliare e che Tizio decida di cedere a Sempronio la propria posizione di beneficiario del 50% del patrimonio in *trust*. Se prevista nell'atto istitutivo, detta operazione sarà possibile anche se non di semplice ricostruzione sarà la disciplina tributaria di detti atti.

Proviamo allora brevemente a individuare il trattamento delle singole fattispecie. In merito bisogna distinguere se i trasferimenti sono a titolo oneroso o a titolo gratuito. Nelle cessioni a titolo oneroso, se il cedente è un soggetto passivo Iva, sul corrispettivo della cessione dovrà applicarsi tale imposta, con esclusione dell'imposta proporzionale di registro (la quale si applicherebbe solo in misura fissa nel caso in cui l'atto di trasferimento sia registrato). Non sarebbero soggette ad Iva unicamente le cessioni aventi ad oggetto somme di denaro o crediti in denaro, escluse da questo tributo, le quali sconterebbero pertanto l'imposta proporzionale di registro. Se invece il cedente non è un soggetto passivo Iva, gli atti di cessione degli interessi dei beneficiari formati per iscritto nel territorio della Repubblica italiana sono soggetti ad imposta proporzionale di registro. Non però come atti traslativi di beni, poiché i diritti dei beneficiari del *trust* non hanno carattere reale, bensì come atti di cessione di crediti e quindi con l'aliquota dello 0,50% sul valore degli interessi trasferiti, indipendentemente dalla natura dei beni, mobili o immobili, ai quali i predetti interessi siano correlati.

Se il trasferimento, anziché mediante un atto, è operato mediante scambio di corrispondenza commerciale, la registrazione (e quindi l'assolvimento dell'imposta di registro) non è obbligatoria, ma è richiesta solo in caso d'uso.

I trasferimenti operati a titolo gratuito sono invece soggetti all'imposta sulle donazioni, a condizione che il beneficiario trasferente sia residente in Italia. L'imposta sulle donazioni si applica anche se il beneficiario trasferente non è residente in Italia, ma lo è il *trustee*. Se invece né l'uno né l'altro di questi soggetti sono residenti in Italia, tale imposta non si ritiene applicabile per difetto del requisito di territorialità. L'imposta si applica invece se il trasferimento a titolo gratuito sia operato da un donante non residente, ma soltanto sul valore dei beni dell'oggetto siti in Italia; mentre non sembra applicabile se il donante non è residente in Italia e i beni non sono ivi situati, ancorché i donatori vi abbiano la loro residenza, per difetto del medesimo requisito della territorialità.

La cessione di diritti dei beneficiari a terzi costituisce sicuramente una nuova modalità di trasferimento di posizioni giuridiche soggettive che si presta ad innumerevoli applicazioni.

avv. Andrea Moja (Presidente Assotrusts)

## AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Credito al consumo, call center e vademecum

Un vademecum e un call center, attivo a partire da ottobre, per venire incontro ai consumatori disorientati dalla nuova normativa sul credito al consumo.

Questa la proposta presentata a Roma da Assoutenti durante un convegno. L'esigenza di una campagna informativa sull'argomento nasce, secondo l'associazione, da due fattori principali. Il primo è il moltiplicarsi delle banche dati sull'andamento dei rapporti tra consumatori e società di credito, successiva all'entrata in vigore del nuovo Codice deontologico redatto dal Garante per la Privacy (in precedenza esisteva solo l'elenco dei cattivi pagatori). Il secondo è costituito dal crescente numero di casi di mancata applicazione del Codice, derivante dalla scarsa conoscenza da parte dei consumatori delle nuove regole dettate dal Garante. Nel 2004 i finanziamenti rateali sono cresciuti del 15%. Le famiglie che l'anno scorso hanno chiesto accesso al credito al consumo sono state 4 milioni e mezzo.

### L'Elenco pubblico degli amministratori non serve per fini antielusivi

In relazione alle dichiarazioni del Relatore della riforma del condominio all'esame della Commissione Giustizia del Senato, sen. Mugnai (pubblicate su *Il Sole 24ore* del 23 luglio) - secondo le quali l'introduzione dell'obbligo per tutti gli amministratori di iscriversi ad un Elenco pubblico presso le Camere di Commercio (proposta per la quale manifestano favore solo gli amministratori professionali, indicati in 11.000 dall'Autorità garante della concorrenza e del mercato), avrebbe finalità antielusive - il CORAM (Coordinamento amministratori immobiliari Confedilizia) precisa che tale utilità antielusiva non sussiste nel modo più assoluto. Infatti i 600.000 condomini e più esistenti sono già censiti dall'Anagrafe tributaria grazie, da un lato, all'obbligo a carico di tutti gli amministratori di comunicare ogni anno all'Anagrafe medesima i dati relativi agli acquisti di beni e servizi effettuati e, dall'altro, all'obbligo di presentare ogni anno il modello 770 del condominio sostituito di imposta. I circa 500.000 amministratori del condominio in cui abitano confidano che la Commissione Giustizia del Senato voglia accantonare la proposta in questione - che si dimostra sempre più uno strumento surrettizio per espellere dal mercato tale categoria di soggetti, con conseguente obbligo per i condomini di ricorrere ad amministratori professionali, con relativi costi - anche per evitare loro l'aggravio di spesa dato dall'obbligo di versare un diritto fisso alle Camere di Commercio, aggravio che l'istituto di ricerca IESTER ha stimato in almeno 9 milioni di euro.

### Comunicato ANACI sull'Elenco

In relazione ad un precedente comunicato dell'Anaci, il Coram ha diramato all'Ansa il seguente comunicato:

"L'Anaci si dichiara favorevole all'iscrizione degli amministratori di condominio alla Camera di Commercio, facendo presente che ad amministrare un condominio devono essere persone competenti. Poiché per iscriversi all'Elenco non è previsto alcun requisito, il comunicato dell'Anaci è quindi la cartina di tornasole del fatto che l'Elenco è un modo surrettizio - come il CORAM ha sempre evidenziato - per impedire che gli amministratori dei piccoli condomini continuino a farlo. Si cerca, insomma, l'espulsione dal mercato degli amministratori che non svolgano esclusivamente questa attività. Ma la vera crescita professionale, si ha nella concorrenza: non, nel monopolio. Col monopolio cresce altro, crescono i costi per i condòmini. Il comunicato Anaci dovrebbe seriamente far riflettere il Relatore sen. Mugnai e la Commissione Giustizia del Senato".



### Assicurazione obbligatoria, rendita solo per il 3%

Solo il 3% delle richieste di rendita per infortunio domestico è stato accolto dall'Inail tra l'1.1.'01 e il 30.6.'05: a causa dell'alto grado di invalidità permanente richiesto dalla legge alle casalinghe assicurate per avere diritto alla prestazione (il 33% di inabilità) - cui si sta tentando di porre rimedio in Parlamento attraverso proposte di riforma della normativa - in questi quattro anni, a fronte di 4.844 richieste pervenute all'Istituto ne sono state già bocciate 4.240 (oltre l'88% del totale), ne sono state accolte 146 (il 3%) mentre per 458 casi è ancora aperta l'istruttoria.

Ne dà notizia l'Ansa, aggiungendo che la maggior parte degli infortuni che hanno dato luogo a una rendita sono dovuti a "scivoloni" (61 casi) e a cadute (56) mentre appena in 8 casi l'infortunio permanente è stato dovuto a un taglio e in 9 casi al fuoco. Quanto alla natura delle lesioni, le fratture sono di gran lunga in testa ai danni subiti dalle casalinghe con 101 casi. In 100 casi su 146 le sedi delle lesioni sono stati gli arti (50 le braccia o le mani, 50 le gambe o i piedi). In 89 casi su 146 l'invalidità è stata pari o inferiore al 35% (21 casi al 33%, 29 al 34% e 39 al 35%) e solo in un caso l'invalidità è stata riconosciuta al 100%. Le rendite pagate vanno da un minimo di 188 euro per i casi di inabilità del 33% a un massimo di 1.030 euro per l'invalidità al 100%.



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

### Expo Real 2005 di Monaco

Dal 10 al 12 ottobre una rappresentanza dell'Uipi sarà presente all'8° Salone internazionale immobiliare che si svolgerà a Monaco di Baviera. Nell'edizione del 2004 oltre 17.830 visitatori hanno varcato i cancelli dell'Expo Real, facendo registrare un incremento del 10% rispetto all'anno precedente. La manifestazione ha, inoltre, registrato un'impennata del numero degli esponenti internazionali (+35%). La superficie espositiva si sviluppa su 42.000 m<sup>2</sup> e i 1.344 espositori in rappresentanza di 30 Paesi hanno attratto gli operatori più importanti del settore.

Per informazioni: [www.exporeal.net](http://www.exporeal.net); tel (+49 89) 9 491 16 28; fax (+49 89) 9 491 16 29.



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

### Guida all'ospitalità di qualità

È uscita la IX edizione della "Guida all'ospitalità nei B&B e affittacamere di qualità", certificata Anbba. Tutti gli inserzionisti sono provvisti del marchio di qualità Anbba a seguito di sottoscrizione di apposito disciplinare e visita o valutazione a distanza di un valutatore nazionale dell'Associazione.

È possibile richiedere l'invio della Guida - che costituisce un utile strumento per programmare soggiorni in strutture di accoglienza che offrono ospitalità di tipo familiare - scrivendo a Anbba-Associazione nazionale Bed and Breakfast e Affittacamere - Via Istria 12 - Lido di Venezia - VE 30126 (email: [segreteria@anbba.it](mailto:segreteria@anbba.it); fax: 041.2769546).



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

### Niente esenzione Iva per i fondi immobiliari

Non spetta ai fondi immobiliari l'esenzione Iva prevista per i cosiddetti servizi ausiliari resi da società facenti parte di un gruppo bancario (art. 6 l. n. 133/99), per l'impossibilità di considerare i fondi immobiliari come società facenti parte del gruppo bancario al quale la società di gestione del risparmio appartiene.

Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate, in risposta ad una richiesta di interpello, con Risoluzione 12.8.'05, n. 120/E.

In mancanza di tale presupposto, i contratti di locazione degli immobili conferiti al fondo e concessi alle società che fanno parte del gruppo bancario - fattispecie sottoposta all'esame dell'Agenzia - sono assoggettati ad Iva con aliquota ordinaria.



### Le leggi sul trust

La rivista *il fisco* (n. 28/05) pubblica le leggi della Repubblica di San Marino in materia di trust. Accurato commento a cura di Assofiduciaria, con diversi autori coordinati da Federico di Maio.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Colf: entro il 10 ottobre il versamento dei contributi Inps

Scade lunedì 10.10.'05 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al terzo trimestre 2005. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

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

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

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

Il 10 ottobre è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.7.'05 e il 30.09.'05. Com'è noto, l'assunzione va comunicata entro lo stesso giorno all'Inail, ed entro 5 giorni al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento). In caso di lavoratore extracomunitario, si deve provvedere, entro 48 ore, anche ad effettuare la comunicazione di inizio rapporto in Questura, indicando specificatamente se si ospita il lavoratore (fattispecie della convivenza); sempre in caso di assunzione di lavoratore extracomunitario si deve inviare - entro 5 giorni - il contratto di soggiorno, compilato su apposito modulo, alla Prefettura-Ufficio territoriale del Governo (in attesa che venga istituito lo Sportello unico per l'immigrazione).

In caso di interruzione del rapporto di lavoro, il versamento dei contributi deve essere effettuato entro 10 giorni dalla data di cessazione del servizio, comunicando contestualmente all'Inps - nell'apposito spazio previsto nello stesso bollettino di versamento - la data di cessazione anzidetta. Sempre in caso di cessazione del rapporto, si debbono fare le relative comunicazioni all'Inail, al Centro per l'impiego e, per i lavoratori extracomunitari, alla Questura e alla Prefettura-UTG.



ASSOCIAZIONE TUTELA MEMORIE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Convegno a Palazzo Altieri

Si è tenuto a Roma, a Palazzo Altieri, un importante Convegno - organizzato dall'ADSI-Lazio - dedicato alla difesa del patrimonio mobile italiano. Per l'ATMSI era presente il segretario, avv. Francesco Bile.

E' stata, in particolare, illustrata nei suoi contenuti la convenzione Unidroit 24.6.1995, che attribuisce ai derubati una maggiore difesa di quella dell'attuale ordinamento italiano.



Associazione Dimore Storiche Italiane (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Italia da tramandare

Il quadrimestrale *Dimore storiche* (n. 2/04) pubblica un apprezzato articolo del Presidente della ADSI Aldo Pezzana Capranica del Grillo dal titolo "Italia da tramandare". Sommario: "La difesa e la messa in valore dei beni culturali in Italia. Verso il passaggio dei palazzi pubblici al privato".



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Fiaip, ufficio a Bruxelles

Il presidente nazionale Rocco Attinà, accompagnato dal tesoriere Lucia Diomede e da Claudio Pelis, nella sua funzione di coordinatore nazionale dei rapporti interistituzionali, ha formalizzato l'apertura della sede di Fiaip a Bruxelles, a seguito dell'avvenuto accreditamento presso il Parlamento europeo.

Gli uffici europei di Fiaip sono situati in avenue Du Maelbeek n. 7, con vista sull'ampio parco che lo divide dalla sede del Parlamento e a pochi passi dagli uffici della Commissione europea e del Cese, il Comitato economico e sociale europeo, prezioso punto di riferimento e di appoggio operativo, grazie alla fattiva collaborazione di Antonello Pezzini, consigliere e questore del Cese, e alla solerzia del nostro consulente per gli affari comunitari dott. Stefano Scano: qualsiasi richiesta di informazione o di interesse europeo, può essere rivolta all'ufficio di Bruxelles anche all'indirizzo e-mail [fiaipeuropa@fiaip.it](mailto:fiaipeuropa@fiaip.it).

## Congresso a ottobre

L'11° Congresso nazionale Fiaip inizierà a Roma (Auditorium Parco della Musica) il 13 ottobre, alle 15. È prevista la partecipazione di oltre 600 congressisti, in rappresentanza di oltre 9 mila associati.

## Capanna riconfermato alla vicepresidenza di Fita Confindustria

Si è tenuta, presso Confindustria, la riunione della Giunta di Fita Confindustria, condotta per la prima volta dall'ing. Alberto Tripi, neo eletto Presidente nazionale per il prossimo biennio e figura di primissimo piano nel panorama economico e imprenditoriale italiano, a capo del Gruppo COS ([www.gruppocos.it](http://www.gruppocos.it)).

Sempre per il prossimo biennio 2005/2007, Alberto Capanna, vicepresidente nazionale Fiaip, è stato confermato alla Vicepresidenza della Fita.

“Ad Alberto Capanna – ha dichiarato il Presidente di Fiaip Attinà – viene riconosciuta quella stima e fiducia che si è giustamente meritato nel rappresentare le piccole aziende italiane del terziario avanzato, dei servizi e delle professioni in ambito confindustriale, valorizzando la reciproca proficuità degli ottimi rapporti tra Fiaip e Fita”.

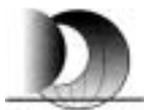


ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Sull'Archivio di Palazzo Chigi

Un appello al ministro dei Beni culturali, Buttiglione, contro il fatto che la Presidenza del Consiglio si doti di un archivio separato (sottratto all'Archivio centrale dello Stato) è stato firmato da studiosi di diversa estrazione, ideologica e politica.

Nell'assicurare che si occuperà subito della questione, il ministro ha peraltro fatto osservare che di autonomi archivi sono già dotati (ma nell'appello non se ne fa cenno) la Presidenza della Repubblica, la Corte costituzionale, il Senato e la Camera.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Mercato fondiario e quotazioni dei terreni

La “Nuova Proprietà fondiaria” pubblica (n. 1/05) un ampio studio sull'andamento del mercato fondiario in Italia elaborato dall'Istituto nazionale di economia agraria.

Vengono pubblicate anche le quotazioni dei terreni nel 2003, per tipi di azienda e per qualità di coltura.



## Cresce la multiproprietà

Il business della multiproprietà cresce con decisione e ingolosisce sempre di più le grandi catene internazionali di hotel. Sviluppatisi a metà degli anni Sessanta tra Svizzera e Francia, la compravendita di immobili utilizzabili soltanto per periodi di durata predefinita si è diffusa rapidamente in tutto il mondo come un mezzo alternativo per passare le vacanze in luoghi da sogno senza esborso di grossi capitali. Già ora i colossi dell'ospitalità traggono notevoli profitti da questo settore (Marriott il 40%, Hilton e Starwood il 15%), ma i dati di crescita potrebbero spingerli a incrementare gli investimenti in questa direzione. Secondo i dati diffusi dai media statunitensi, infatti, le vendite di appartamenti in multiproprietà negli ultimi cinque anni sono aumentate del 15% all'anno e potrebbero crescere del 20% per molti anni a venire.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## No alle agevolazioni per occupanti abusivi

Il CNR casa polemizza con la risoluzione – sottoscritta da deputati di An, FI, Ds, Rifondazione comunista, Udc, Verdi, Udeur e Margherita e approvata dalla Camera – che estende le agevolazioni, previste per la vendita del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, anche a coloro che occupano tali immobili senza titolo.

Il CNR casa – in una nota firmata dal suo presidente ing. Salvatore Lauricella – rileva che, con la confusa adesione di quasi tutti i gruppi politici e l'appoggio del Governo, è stato approvato un documento che legittima le occupazioni abusive e le assegnazioni irregolari, danneggiando assegnatari e inquilini regolari e favorendo i “soliti furbi”. Le conseguenze rilevanti sono di due ordini: la spinta a sempre nuove costruzioni di case popolari, con conseguenti costi e spreco di territorio, mentre un'assegnazione rispettosa delle leggi consentirebbe di venire incontro, attraverso il patrimonio esistente, alle reali esigenze di chi non riesce a pagare i canoni chiesti dal mercato libero; il cattivo esempio fornito con la ricompensa data a chi, senza averne titolo, occupa abitazioni pubbliche. Tale cattivo esempio provoca il dilatarsi di richieste di alloggi pubblici anche da chi non ne avrebbe bisogno, dilatandone gli elenchi: si avvezza no i potenziali inquilini a credere che il fatto compiuto, cioè l'occupazione senza titolo, premi sempre, e quindi convenga tentare in qualsiasi maniera l'accesso ad un alloggio di edilizia residenziale pubblica, per ricavarne ogni possibile vantaggio.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Sospendere l'approvazione dell'Elenco pubblico degli amministratori

Sospensione dell'approvazione della norma – proposta in Senato all'interno della riforma del condominio – che impone a tutti gli amministratori condominiali di iscriversi ad un “Elenco pubblico” presso la Camera di commercio e di pagare alle stesse Camere di commercio un “diritto annuale” finalizzato a coprire integralmente le spese di gestione dell'Elenco.

È quanto chiede GESTICOND (libera associazione amministratori immobiliari), nell'imminenza dell'approvazione da parte della Commissione Giustizia del Senato della nuova normativa sul condominio.

Secondo l'associazione, sospendere l'esame dell'emendamento sull'Elenco amministratori consentirebbe di trasferire tale disposizione in un ambito più adatto, quello della riforma delle professioni già all'attenzione del Parlamento.

In ogni caso inammissibile è – secondo Gesticond – che l'obbligo di iscriversi all'Elenco pubblico e di versare il diritto annuale di segreteria sia imposto anche ai soggetti che amministrano il condominio in cui abitano.

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

### Gardella Presidente

E' il dott. Renzo Gardella (in ossequio al criterio di rotazione tra Organizzazioni componenti) il nuovo Presidente della Cassa Portieri. Gardella, già Vice-presidente, succede a Parmenio Stroppa - al quale sono andati i ringraziamenti del neopresidente per l'attività svolta - e guiderà la Cassa per il quadriennio 2005/2008. Lo ha deciso l'assemblea dell'Ente, che ha anche eletto Vicepresidente l'arch. Massimo Nozzi e componenti del Comitato esecutivo l'arch. Giovanni de Lutio, l'avv. Carlo del Torre, Mario Piovesan e Parmenio Stroppa.

E' stato rinnovato anche il Collegio dei Revisori dei Conti, che vede ora quali componenti effettivi il dott. Dario dal Verme ed il dott. Cosimo Ampolo, mentre alla carica di Presidente del Collegio medesimo è stato nominato il dott. Francesco Fazio.

Dopo le relazioni del Presidente e del Vicepresidente sull'attività svolta nel corso dell'anno 2004, sono stati anche esaminati ed approvati all'unanimità sia il bilancio consuntivo 2004 che il conto economico preventivo 2005.

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

### Baratta Presidente

Si è riunito a Roma il Consiglio direttivo dell'Ebinprof. Il Presidente dell'Ente, avv. Carlo del Torre, ha aperto i lavori illustrando le attività svolte nel corso dell'ultimo anno e soffermandosi sui risultati raggiunti. Il Direttivo ha inoltre ascoltato la relazione del Presidente del Collegio dei Revisori dei conti ed ha approvato il bilancio chiuso al 31.12.'04 nonché quello di revisione per l'anno 2005.

All'ordine del giorno vi era anche il rinnovo delle cariche sociali. Il Consiglio direttivo ha quindi chiamato (in ossequio al criterio di rotazione tra Organizzazioni componenti) a ricoprire la carica di Presidente - per il prossimo triennio - Giovanni Battista Baratta (che, all'insediamento, ha ringraziato l'avv. del Torre per la preziosa attività svolta) e quella di Vicepresidente il dott. Dario Lupi. Quali componenti del Comitato esecutivo sono stati eletti il geom. Adolfo Gardenghi, il dott. Renzo Gardella, Massimo Nozzi e Parmenio Stroppa, che si aggiungono a Presidente e Vicepresidente. Il dott. Dario dal Verme è stato, infine, designato Presidente del Collegio dei Revisori dei Conti, di cui saranno componenti effettivi i Gastone Malaguti e Simone Schermi.

## Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

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

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

|  | Stipendio mensile unico in vigore dall'1/1/2005 |          | Contingenza |        |
|--|---|----------|-------------|--------|
|  | IMPIEGATI QUADRI LETT. C1                       | 1.005,78 |             | 539,70 |
| IMPIEGATI LETT. C2   | 883,33  |          | 534,53      |        |
| IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3                                  | 710,23  |          | 531,95      |        |
| IMPIEGATI ORDINE LETT. C4                                    | 525,93  |          | 520,59      |        |
| IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI) | 443,39  |          | 454,48      |        |

### Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2005

#### Domeniche

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

|           |   |    |    |    |    |
|-----------|---|----|----|----|----|
| LUGLIO    | 3 | 10 | 17 | 24 | 31 |
| AGOSTO    | 7 | 14 | 21 | 28 |    |
| SETTEMBRE | 4 | 11 | 18 | 25 |    |
| OTTOBRE   | 2 | 9  | 16 | 23 | 30 |
| NOVEMBRE  | 6 | 13 | 20 | 27 |    |
| DICEMBRE  | 4 | 11 | 18 | 25 |    |

#### Festività nazionali ed infrasettimanali

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

|           |    |    |    |
|-----------|----|----|----|
| LUGLIO    | —  | —  | —  |
| AGOSTO    | 15 | —  | —  |
| SETTEMBRE | —  | —  | —  |
| OTTOBRE   | —  | —  | —  |
| NOVEMBRE  | 1  | 4* | —  |
| DICEMBRE  | 8  | 25 | 26 |

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

### Versamenti contributivi dall'1/2/2001

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

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

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

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

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

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

#### Minimali giornalieri dall'1/1/2005

|           |       |
|-----------|-------|
| PORTIERI  | 39,94 |
| LAVASCALE | 39,94 |

#### Minimale orario

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

### Agevolazioni "prima casa", nel calcolo anche i vani senza "abitabilità"

Ai fini del computo delle superfici utili per la qualificazione di un appartamento come "di lusso" (con conseguente inapplicabilità dei benefici "prima casa" sugli acquisti), possono essere computati i vani per cui non sia stata ancora rilasciata licenza di abitabilità, ma per cui risulti rilasciata concessione edilizia in sanatoria; ciò in quanto il certificato di abitabilità non si pone quale requisito formale tassativo e tipico, bensì come elemento dimostrativo del requisito.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 12.7.'05, n. 14672.

### Riclassamento, emanati vari atti

Con riferimento alla normativa sul riclassamento degli immobili di cui alla Finanziaria 2005 (cfr. Cn genn. '05), nei mesi di luglio ed agosto sono stati diffusi diversi atti da parte dell'Agenzia del territorio. Si tratta, in particolare, della Determinazione 30.6.'05 (che fissa gli oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastale da porre a carico dei soggetti inadempienti) e di due Circolari (la n. 9 dell'1.8.'05 e la n. 10 del 4.8.'05), esplicative l'una del riclassamento su intere microzone (contenente istruzioni prettamente tecniche agli uffici) e l'altra di quello su singole unità immobiliari. Un'altra Determinazione (1.7.'05) - che non richiama espressamente la nuova normativa - prevede invece per il personale tecnico dell'Agenzia del territorio, incaricato delle attività di accertamento catastale, l'adozione di apposite tessere di riconoscimento di durata quinquennale, mentre un'ulteriore Circolare (la n. 8 dell'1.8.'05) tratta delle procedure relative ai controlli degli atti di aggiornamento cartografico.

La Circolare n. 10, in particolare, illustra estesamente le procedure - peraltro già in parte spiegate nella Determinazione della stessa Agenzia del territorio del 12.2.'05 - per la revisione del classamento per singole unità immobiliari in caso di immobili di proprietà privata non dichiarati in Catasto e di situazioni di fatto "non più coerenti" con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie (comma 336 dell'art. 1 della Finanziaria 2005). Dopo avere riassunto l'ambito di applicazione della normativa, l'Agenzia si sofferma sull'attività di collaborazione dei propri uffici territoriali con i Comuni e sulle procedure che saranno attuate dagli enti in questione. La Circolare (il cui testo integrale è pubblicato su *Guida normativa* n. 149/05, unitamente ad un chiaro - ed esaustivo - commento di Franco Guazzone) tenta poi di esemplificare - sia pure in modo generico - alcune fattispecie di variazioni nello stato di fatto degli immobili rilevanti ai fini della nuova normativa.

Resta valido - anche dopo l'emanazione degli atti sopra richiamati - quanto fatto presente su *Confedilizia notizie* di luglio: risulta difficile, da parte della Confedilizia, fornire collaborazione in sede territoriale ad una operazione che - ammantata di nobili propositi di equità - si presenta invece come un ennesimo espediente per aumentare il peso della fiscalità sugli immobili.

## Confedilizia e immobilariisti Due cose diverse

di **CORRADO SFORZA FOGLIANI**,  
presidente Confedilizia

**A** proposito del Documento di programmazione economica e finanziaria, giornali e agenzie di stampa sono pieni di polemiche sugli immobilariisti. 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 han sempre fatto. Gli industriali, quelli da sempre assistiti, che accusano gli immobilariisti 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 immobilariisti, 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 immobilariisti 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 immobilariisti. Invoca una patrimoniale anche sugli immobili per combattere gli immobilariisti, 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 immobilariisti, 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. Chi affitta un immobile, entra in società con il Fisco perlomeno al 50 per cento: i canoni salgono (dove salgono, dove non c'è lo sfitto, come invece da molte parti accade) per questo, e lo abbiamo spiegato più volte al Governo. 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).

da *Libero* 6.7.'05

## Vertiginosa crescita dell'ecotassa: + 43,8%

È in continua e costante ascesa il tributo per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione e igiene dell'ambiente, applicato dalle Amministrazioni provinciali come addizionale alla tassa/tariffa rifiuti solidi urbani. A registrarlo è la Confedilizia che, sulla base dei risultati di un'indagine condotta dal proprio Ufficio Studi, sottolinea che l'aliquota media per l'anno 2005 si è attestata al 4,43%, avvicinandosi sempre più al tetto massimo del 5% e segnando un ulteriore aumento rispetto al 2004, nel corso del quale si era raggiunta un'aliquota media del 4,38%. Nel 2005 le Province di Brescia ed Udine sono state le uniche Amministrazioni che hanno provveduto ad una diminuzione dell'aliquota, passando rispettivamente dall'1,50 all'1% e dal 5 al 4,50%. Mentre, sempre nello stesso anno, le Province di Asti, Ravenna e Siracusa hanno aumentato l'aliquota, portandola al valore massimo del 5%.

Dal 1993, data di istituzione dell'ecotassa, ad oggi vi è stato un incremento del 43,8%. Dall'analisi - condotta dalla Confedilizia - dei dati delle Province, si rileva infatti che si è passati dal 3,8% medio del '93 al 4,43% di quest'anno. L'area geografica con l'aliquota media più elevata è quella del Nord (4,54%) ove, peraltro, si è registrato un aumento rispetto all'anno precedente (4,47%), seguita dal Centro (4,51%) e dal Sud e le isole (passata al 4,26%, rispetto al 4,18% del 2004).

Tra le Amministrazioni provinciali vi è da segnalare - per le modalità di definizione del tributo - quella di Varese\*, che ha modulato l'aliquota nel senso di stabilire aliquote minori per quei Comuni che hanno una migliore efficienza nella gestione dei rifiuti.

L'aliquota massima del 5% è stata applicata da 73 Province su 102, e precisamente a Torino, Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Verbania, Vercelli, Milano, Bergamo, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Venezia, Belluno, Padova, Rovigo, Verona, Vicenza, Trieste, Gorizia, Genova, Imperia, La Spezia, Savona, Bologna, Ferrara, Forlì, Modena, Parma, Ravenna, Reggio Emilia, Rimini, Grosseto, Massa Carrara, Pistoia, Siena, Perugia, Terni, Ancona, Ascoli Piceno, Macerata, Pesaro, Roma, Frosinone, Latina, Rieti, Viterbo, L'Aquila, Pescara, Teramo, Campobasso, Napoli, Benevento, Caserta, Salerno, Brindisi, Lecce, Potenza, Reggio Calabria, Catanzaro, Cosenza, Crotone, Vibo Valentia, Palermo, Caltanissetta, Catania, Messina, Siracusa, Cagliari e Sassari.

Il quadro completo (Provincia per Provincia) dell'andamento del tributo ambientale nei suoi 13 anni di applicazione è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

\*Data la particolare modalità di applicazione del tributo (aliquote aumentate, invariate o diminuite per Comune a seconda che la gestione dei rifiuti sia gestita più o meno efficacemente) si è assunta ad aliquota ordinaria l'aliquota che risulta applicabile alla maggioranza della popolazione residente.

## Superficie minima Tarsu, ai Comuni i dati dell'Agenzia del territorio

Come riportato su *Cn* genn. '05, la Finanziaria 2005 ha previsto che a decorrere dall'1.1.'05, per le unità immobiliari di proprietà privata a destinazione ordinaria censite nel Catasto edilizio urbano, la superficie di riferimento ai fini della tassa smaltimento rifiuti (uno dei parametri, cioè, sui quali si commisura la tassa, e di norma acquisita dai Comuni su base dichiarativa) non possa in ogni caso essere inferiore all'80% della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al d.p.r. n. 138/'98.

Ora, con Determinazione 9.8.'05, l'Agenzia del territorio stabilisce - come previsto dalla Finanziaria stessa al fine di rendere applicabile tale normativa - le "modalità d'interscambio, incrocio e allineamento dei dati fra l'Agenzia del territorio ed i Comuni". Il provvedimento prevede in particolare che gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio mettano a disposizione entro 30 giorni dalla richiesta del Comune i seguenti dati per ciascuna unità immobiliare, come risultanti alla data di estrazione negli archivi informatizzati del Catasto: la superficie, l'ubicazione, l'identificativo catastale, l'indirizzo, i dati metrici e gli intestatari catastali. Uno degli allegati al provvedimento detta invece i criteri operativi per il calcolo delle superfici delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

## Tutela acquirenti immobili da costruire: Confedilizia vara il prontuario sulla polizza fideiussoria

*Il consiglio dell'Organizzazione: pretendere polizze "a prima richiesta"*

La Confedilizia ha predisposto un apposito prontuario ("IMMOBILI DA COSTRUIRE, PRONTUARIO SULLA POLIZZA FIDEIUSSORIA"), istituendo contemporaneamente il "SERVIZIO ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE", a disposizione di tutti coloro che volessero ricevere ulteriori informazioni sull'argomento. Il servizio risponde al numero 06.679.34.89 (r.a.).

Il Prontuario è già presente sul sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) unitamente al testo integrale del d.lgs. 122/'05.

Il Prontuario è anche consultabile presso le oltre 200 sedi territoriali dell'Organizzazione storica della proprietà immobiliare e intende costituire una utile guida per orientarsi tra le nuove norme che disciplinano l'obbligo del costruttore - sia esso imprenditore o cooperativa edilizia - di rilasciare all'acquirente, prima o contestualmente alla stipula del contratto preliminare, una fideiussione a garanzia delle somme riscosse o da riscuotere per l'acquisto dell'immobile. Nel Prontuario sono infatti indicati in modo chiaro e facilmente comprensibile anche ai non addetti ai lavori, i requisiti che la garanzia fideiussoria deve possedere per rispondere alle nuove norme di legge, così come sono illustrati in forma accurata i vari passaggi perché la garanzia operi e possa essere escussa.

Nel Prontuario sono inoltre forniti utili suggerimenti per non trovarsi impreparati al momento della sottoscrizione del contratto e preziosi consigli sulle clausole che, ancorché non specificatamente richieste dalle legge, sarebbe bene inserire per una maggior tutela dell'acquirente. In particolare, il consiglio della Confedilizia è quello di richiedere al costruttore che la fideiussione sia rilasciata nella forma cosiddetta "a prima richiesta", che garantisce all'acquirente una maggiore tranquillità di incassare la somma dovuta: nonostante questa forma non sia imposta dalla legge, il suo utilizzo è infatti sicuro indice di affidabilità e serietà del costruttore e consentirà all'acquirente - in caso di rifiuto del costruttore - di valutare se proseguire o meno nella trattativa.

## BOTTA E RISPOSTA CON 24 ORE

### «Affitti in nero»

■ Abbiamo letto l'articolo "Affitti in nero nelle metropoli", comparso sul Sole-24 Ore del Lunedì dell'11 luglio 2005. Confedilizia conduce da tempo una battaglia per evidenziare che la metà, e più, dei canoni di locazione che vengono oggi percepiti vanno al Fisco. E siamo quindi grati all'autore dell'articolo di aver ripreso il dato della nostra campagna. Sfugge peraltro allo stesso (che, anzi, argomenta in contrario sul fatto che i conduttori dei locali commerciali scaricano i canoni pagati) che l'evasione quantitativamente più rilevante si ha non nell'abitativo — salvo ipotesi di nicchia come per gli universitari, stante la mancata emanazione del decreto ministeriale sostitutivo e l'impossibilità di stipulare contratti fiscalmente agevolati — ma negli affitti commerciali, dove può accadere che i conduttori chiedano di pagare un canone ufficiale più basso del reale così da sfuggire ai controlli sul reale reddito, che non potrebbe che essere "coerente". Per questo uno degli espressi avvertimenti che dà la Confedilizia nel proprio sito è di non accettare le proposte degli inquilini per il pagamento del canone, quantomeno in parte, in modo non ufficiale. Questo nell'abitativo, ma soprattutto negli usi diversi.

Antonio Nucera  
Ufficio stampa Confedilizia

**Risponde Saverio Fossati, autore dell'articolo:** «Gran parte dei locali commerciali è data in locazione a imprese minori e minime che non hanno alcun interesse a non far risultare i canoni. Le locazioni poi non rilevano ai fini degli studi di settore. Quindi, in caso di controlli, si instaurerebbe un normale contenzioso fiscale dove sarebbe facile dimostrare l'effettività delle spese sostenute anche a fronte di ricavi bassi».

Alla "risposta" del giornalista Fossati, il nostro avv. Nucera ha replicato come di seguito:

«Ringrazio della pubblicazione sul Sole 24ore del 18.7 u.s. della mia lettera. Devo peraltro far rilevare che la risposta firmata Saverio Fossati non è comprensibile e, comunque, non contraddice quanto da me detto.

Non si comprende infatti l'affermazione secondo cui "gran parte dei locali commerciali è data in locazione a imprese minori e minime che non hanno alcun interesse a non far risultare i canoni", essendo semmai il nero una "esigenza" proprio delle minori e minime. Nessuna attinenza con il mio discorso hanno poi gli studi di settore (dove peraltro — pur in assenza di una specifica voce nei questionari — i canoni di locazione hanno rilevanza)».

### Decreto competitività, ennesimo rinvio di alcune norme

Entreranno in vigore l'1.1.06 le modifiche al codice di procedura civile contenute nel Decreto competitività (cfr. Cn giug. '05) di cui era già stata differita l'entrata in vigore dal d.l. 30.6.'05, n. 115 (cfr. Cn lugl. '05).

Lo ha disposto la legge 17.8.'05, n. 168, di conversione dello stesso d.l. n. 115/'05, escludendo, al contempo, l'applicazione delle norme in questione ai giudizi pendenti alla data dell'1.1.'06.

## IN G.U.

### Servizi di pulizia

Il S.O. n. 118 alla G.U. n. 159 dell'11.7.'05 pubblica il Decreto 16.6.'05 del Ministero del lavoro recante la "Determinazione del costo medio orario del lavoro dei dipendenti da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multi-servizi, a valere dal 1° maggio 2005".

### Deliberazioni Ici

Il S.O. n. 124 alla G.U. n. 164 del 16.7.'05 pubblica "Avvisi di adozione di deliberazioni relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI), inserite nel sito del Dipartimento delle politiche fiscali presso il Ministero dell'economia e delle finanze".

### Dottori commercialisti

Il S.O. n. 126/L alla Gazzetta ufficiale n. 166 del 19.7.'05 pubblica il Decreto legislativo 28.6.'05 n. 139 recante "Costituzione dell'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, a norma dell'articolo 2 della legge 24 febbraio 2005, n. 34".

## NUOVE LEGGI

### Celiachia

Con legge 4.7.'05 n. 123 sono state dettate "Norme per la protezione dei soggetti malati di celiachia". La malattia celiaca (o celiachia) "è — recita la normativa — una intolleranza permanente al glutine".

### Indegnità

Con legge 8.7.'05 n. 137 sono state apportate "Modifiche all'articolo 463 del Codice civile in materia di indegnità a succedere".

### Catena S. Antonio

Il Parlamento ha approvato in via definitiva la legge (attualmente in attesa di pubblicazione in Gazzetta) recante la "Disciplina della vendita diretta a domicilio e tutela del consumatore dalle forme di vendita piramidali". La catena di Sant'Antonio diventa illegale.

## Amministratori condominiali, "siamo ancora in tempo!!"

Trentacinque anni!!!!.

Quasi metà vita trascorsa ad esercitare una professione che richiede un impegno quotidiano sempre più gravoso per il continuo aumento delle responsabilità e nessun riconoscimento giuridico; con una preparazione sempre da aggiornare e senza riuscire a togliersi di dosso quella fastidiosa idea dell'amministratore ... ma chissà! ... sono tutti uguali!!

Molti sono i motivi che hanno portato la nostra categoria a non ottenere alcuna forma di inquadramento (tanti di noi non hanno ancora un'idea di quello che potrà essere il loro trattamento pensionistico!) e svariate le responsabilità, comprese quelle della politica, che non è stata capace di capire l'importanza di questa professione che, indubbiamente, ha un incontestabile valore sia sotto un aspetto economico che sociale. Tuttavia la maggior delle responsabilità è da ascrivere a noi stessi ed a chi ci ha rappresentato, in quanto non abbiamo saputo valorizzare la professione attraverso il riconoscimento più importante e valido che poteva avere: quello dei nostri amministratori.

Salvo ben poche eccezioni, e sempre del tutto personali, si è volutamente ignorata la via delle iniziative a favore dei condòmini, di quelle grandi battaglie tese ad eliminare distorsioni del sistema e veri e propri abusi (vedi la questione dell'IVA che grava sulle imposte di consumo ed addizionali varie con l'assurdo, credo solo italiano, dell'imposta sull'imposta!) a tutto vantaggio di coloro che rappresentiamo e che dovremmo anche tutelare.

Così facendo non abbiamo ottenuto alcun risultato a favore della categoria e, peggio ancora, non abbiamo saputo conquistare la fiducia e la stima di chi avrebbe potuto mettere in campo una forza tale da spingere coloro che avrebbero dovuto decidere la nostra sorte.

Siamo rimasti nel limbo delle professioni perennemente da riconoscere ed altrettanto perennemente non riconosciute; siamo rimasti in modo particolare per la maggior parte degli utenti condòmini un... "male necessario" e non dei professionisti seri e preparati che operano nell'interesse del proprio cliente come tutti gli altri.

Ora, però, si è creata l'opportunità di avere un Registro Amministratori Immobiliari collegato a Confedilizia, ovvero una struttura che collabora ed interagisce con un'associazione che da 120 anni opera nell'interesse dei proprietari di immobili portando avanti quelle battaglie alle quali facevo cenno in precedenza, che ci hanno visto sempre latitanti e che avrebbero dovuto essere la nostra strada maestra.

Non ci siamo fatti sfuggire, il sottoscritto ed un gruppo di altri colleghi, questa possibilità ed abbiamo deciso di lavorare a fianco di Confedilizia per la difesa di quei valori che sono stati alla base del nostro lavoro e della nostra morale e nei quali abbiamo sempre creduto, pur essendo emersi solo parzialmente e a titolo personale.

E' mancata quella forza della collegialità, del gruppo, della struttura, idonea a recepire la spinta propulsiva delle idee che da singole diventano di insieme. È stata assente quell'idea di professionista aperto ai problemi della gente (non è forse la nostra una professione con implicazioni politico-sociali?) che rappresenta la nota qualificante di un'attività che non ha riscontri in qualsiasi altra.

Ora questa possibilità si è aperta e sarebbe colpevole non coglierla al volo!! Forse, per chi come me è quasi al termine del proprio percorso professionale, è arrivata un po' tardi, ma accettare la sfida servirà ai colleghi più giovani che oggi iniziano ed hanno, come me tanti anni fa, la testa piena di idee e di sogni e sperano di costruire qualcosa di valido per il futuro. A loro mi sento di dire: forza colleghi! Lavoriamo insieme con tutte le nostre capacità, la nostra preparazione che non è seconda a nessuno, la nostra volontà di uscire dall'anomimo perché, tutto sommato, SIAMO ANCORA IN TEMPO!!!!

Antonio Esposito  
Presidente Commissione Registro Amministratori della Confedilizia di Firenze

C'è un legame storico — che persino i marxisti riconoscono — tra la comparsa della democrazia liberale in Gran Bretagna, Stati Uniti, Paesi Bassi e altre nazioni, e la comparsa di una economia libera.

Michael Novak

## Obiettivo casa

### Ora il 'bollino blu' esiste anche per gli immobili



CORRADO SFORZA FOGLIANI\*  
\*presidente Confedilizia

La proprietà immobiliare ha a disposizione una certificazione di qualità (volontaria, indipendente, non assistita) dei propri beni — istituita dalla Confedilizia in collaborazione con il Rina, ente certificatore italiano dal 1861 — che si sviluppa su 3 livelli di analisi. Il primo (Build-cert) riguarda lo stato dell'edificio e consiste nell'identificazione dell'immobile attraverso l'acquisizione e l'esame dei dati generali e dei documenti autorizzativi dello stesso, nell'analisi degli elaborati tecnici che lo riguardano, nella verifica del suo stato di conservazione. Il secondo livello (Build-man) esamina l'attività di manutenzione dell'immobile. Il terzo livello (Build-plan) verifica il piano di gestione economico-finanziaria dell'edificio. Dal sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) sono scaricabili i testi delle «Linee guida» e del «Regolamento» per la certificazione di qualità degli immobili, unitamente ad uno schema esemplificativo dei costi dell'attività di certificazione, sui quali ai soci della Confedilizia è riservato uno sconto del 10% rispetto alle tariffe ordinarie. Informazioni sulla certificazione anche presso le 210 sedi territoriali della Confedilizia, i cui referenti ed indirizzi sono ricavabili dal sito o telefonando allo 06 6793489. Gli immobili certificati (o le singole unità immobiliari) saranno dotati di un particolare segno identificativo. I costi vanno da 4800 a 7020 euro (Build cert), da 6300 a 9170 euro (Build man + Build cert), da 7200 a 10.460 euro (per tutti e tre i livelli di certificazione) a seconda dell'anno di costruzione dell'immobile interessato, per una superficie d'insieme di 2940 mq e l'esistenza di 4 unità abitative per 6 piani fuori terra. La campagna per il «bollino di qualità» degli immobili trova la sua forza nell'assoluta volontarietà della certificazione, che offre certezze a tutti (ai condomini, ai singoli proprietari e agli acquirenti, specie dell'estero) e piena sicurezza agli immobili che ne abbisognano. Il «bollino» è inoltre il migliore antidoto contro ogni rischio di bolla immobiliare a carico dei singoli.

\*presidente Confedilizia

## Confedilizia: le mille stranezze dell'Ici

Puntualmente anche quest'anno la Confedilizia propone un viaggio tra Comuni del Bel Paese alla ricerca di stranezze e curiosità sulla tassa più odiata dagli italiani: l'Ici. E anche quest'anno, chi ha atteso pazientemente questo appuntamento, non rimarrà di certo deluso. Di seguito sono riportati alcuni stralci delle delibere più interessanti. Il testo integrale di "Ici, le mille stranezze del 2005" è disponibile sul sito dell'Organizzazione della proprietà immobiliare, all'indirizzo [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it).

### Beata gioventù

*Castenaso (BO):* riconosce un'ulteriore detrazione, rispetto a quella prevista per l'abitazione principale, per le coppie sposate o conviventi da non più di 5 anni che dimostrino "di avere contratto un mutuo di prima casa presso un Istituto di credito o di avere usufruito della cessione del quinto dello stipendio, a condizione che nessuno dei due componenti la coppia abbia superato il trentesimo anno di età".

### Quando si dice la precisione...

*Gravina in Puglia (BA):* determina un'aliquota agevolata del 2 per mille "a favore di proprietari che eseguono interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nel centro storico (Zona A1 del P.R.G. delimitata dalle seguenti Vie e Piazze: Piazza Pellicciari dal civico 23 al 36 - Viale Orsini - Piazza Scacchi dal civico 1 al civico 18 - Via Garibaldi numerazione dispari - Via Fontana la stella numerazione dispari)".

### Meglio soli che male accompagnati

*Castelfranco di Sopra (AR):* provvede ad elevare la detrazione relativa all'abitazione principale da euro 103,29 a euro 154,94 in favore del "pensionato/a, residente nel Comune di Castelfranco di Sopra, unico/a occupante dell'abitazione con età minima pari a 65 anni (anche se da compiere nel corso dell'anno 2005)" precisando subito dopo però che "sono esclusi i coniugati non legalmente separati o divorziati anche se unici occupanti".

### La detrazione nominativa

*Calderara di Reno (BO):* anche per il 2005 conferma la detrazione annua di euro 103,29 per "le unità immobiliari di Via Garibaldi n. 2, nel Capoluogo, possedute a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento, ancorché classificate D/2, nelle quali il soggetto passivo d'imposta vi abbia la residenza alla data del 31 dicembre 2004 e vi dimori abitualmente, lasciando invariate le categorie e le rendite figuranti in catasto".

### La detrazione impossibile

*Alatri (FR):* stabilisce un'ulteriore detrazione per i "disoccupati iscritti nelle liste di collocamento da almeno N° 02 (due) anni a far data dal 1° gennaio 2005".

### La famiglia è sempre la famiglia...

*Locorotondo (BA):* riconosce la detrazione di euro 113,62 "sia per gli immobili adibiti ad abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà sia per le abitazioni concesse in comodato a parenti entro il 4° grado".

### E poi dicono che l'abito non fa il monaco...

*Pralungo (BI):* stabilisce una riduzione per due anni di un punto percentuale rispetto alle aliquote deliberate "per tutti gli immobili a destinazione ordinaria (categorie catastali A - B - C) per i quali viene effettuata la tinteggiatura".

### Chissà cosa ne pensano piloti e fantini...

*San Giovanni in Persiceto (BO):* individua tra i requisiti per usufruire della detrazione Ici "non essere proprietario di automobili di potenza superiore a 20 cavalli fiscali, di autocaravan, di natanti a vela o a motore da diporto superiori a ml. 5, di non possedere aeromobili, cavalli da corsa o da equitazione".

Il capitalismo democratico non è senza macchia. Tuttavia, nessuno può ragionevolmente affermare che il sistema tripartito del capitalismo democratico sia in qualche modo inferiore a qualsiasi altra alternativa storica sperimentata dal genere umano, sia per quanto riguarda le libertà politiche o l'ampia distribuzione di benefici, sia per i risultati produttivi. Il sistema non ha nulla da temere in un confronto empirico con le società socialiste tradizionali.

Michael Novak

## Rettifica delle rendite proposte anche dopo i 12 mesi?

Mediante la procedura Docfa introdotta con il d.m. 19.4.'94, n. 701, il proprietario presenta agli uffici provinciali del territorio una dichiarazione con la quale propone - con riferimento ad immobili di nuova costruzione o nell'ambito della comunicazione delle variazioni dello stato dei beni - l'attribuzione di categoria, classe e relativa rendita catastale, per le unità a destinazione ordinaria, o l'attribuzione della categoria e della rendita, per le unità a destinazione speciale o particolare. La legge dispone che tale rendita rimanga negli atti catastali come "rendita proposta" fino a quando l'ufficio non provvede con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, "e comunque entro dodici mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni", alla determinazione della rendita catastale definitiva.

Sulla natura del termine di 12 mesi per la rettifica della rendita catastale, è sorto un contenzioso a causa del continuo "sforamento" del medesimo da parte degli uffici del territorio (si veda, ad esempio, Cn lugl. '05). Ora, l'Agenzia del territorio - con Circolare 4.7.'05, n. 7/T - esprime l'avviso che tale termine sia "da intendersi" ordinatorio (e non perentorio), e pertanto legittimamente derogabile da parte dei propri uffici territoriali. "È possibile - scrive l'Agenzia - che gli uffici possano riscontrare, in seguito ad accurate verifiche, supportate preferibilmente da visite dell'unità oggetto d'accertamento, la necessità di procedere alla rettifica dei dati censuari iscritti in atti, anche se risultano trascorsi i dodici mesi previsti dalla norma in esame".

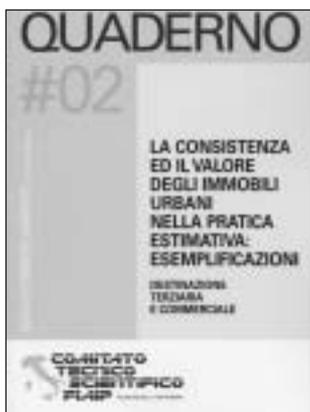
Si tratta di una interpretazione che sembra contrastare con il chiaro dettato normativo e che - in attesa che la questione venga affrontata dalla Corte di Cassazione, presso la quale sono pendenti alcuni ricorsi in tema - provocherà non pochi problemi soprattutto in caso di compravendita dell'immobile interessato, in occasione della quale l'acquirente paga le imposte in relazione ad un valore catastale che potrebbe poi - senza termini prefissati - variare per effetto della rettifica dell'ufficio del territorio.

## CONFEDILIZIA SERVIZI



Il volumetto della Confedilizia edizioni sulla nuova legge per l'acquisto di immobili da costruire. È stata inviata a tutte le Associazioni territoriali aderenti (dove può essere consultata dai soci) e distribuita al Convegno di Piacenza del Coordinamento dei legali della Confedilizia

## FIAP SERVIZI



Altre due nuove, preziose pubblicazioni del Comitato tecnico scientifico della Fiaip, sui temi di cui alle copertine. Su *Cn* di giugno abbiamo riferito della prima pubblicazione curata dallo stesso Comitato, sulla consistenza ed il valore degli immobili a destinazione abitativa ed al parcheggio di automezzi

## IMPORTANTE

### Servizio quesiti per gli iscritti al Registro nazionale amministratori

La Confedilizia ha istituito un Servizio Quesiti sia via e-mail che per posta, riservato agli iscritti al Registro nazionale amministratori immobiliari e completamente gratuito.

Presupposto per far parte del Registro nazionale è – com'è noto – l'iscrizione in un Registro amministratori presso una Confedilizia locale nonché la richiesta di adesione degli interessati e la relativa ammissione. Da tempo, infatti, presso le Associazioni territoriali della Confedilizia, sono istituiti - tenuti da apposite Commissioni - i Registri amministratori immobiliari. Tali Registri si pongono su un piano di esclusivo servizio ai soci che, presentandosi alle strutture territoriali della Confedilizia, hanno in tali Registri un ausilio per la scelta di un amministratore di fiducia, la cui professionalità è assicurata anche attraverso corsi di formazione e aggiornamento organizzati nelle varie sedi.

Tutti gli amministratori iscritti al Registro nazionale potranno da ora in poi formulare ad un apposito indirizzo anche di posta elettronica i propri quesiti in materia condominiale e ricevere una risposta con lo stesso mezzo.

Presso le oltre 200 Associazioni territoriali della Confedilizia (i cui recapiti sono reperibili sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) può essere richiesta ogni informazione per l'iscrizione ai Registri amministratori locali nonché - anche al fine di poter usufruire del nuovo Servizio Quesiti - per la successiva ammissione al Registro nazionale.

I nominativi, e indirizzi, degli Amministratori iscritti al Registro nazionale saranno - a richiesta dei richiedenti - inseriti sul sito Internet della Confedilizia.

## DALLE RIVISTE ...

### Acquisto immobili da costruire, le nuove norme La custodia dell'immobile pignorato Ancora sull'Ici e le aree fabbricabili

#### I "gravi motivi" sull'uso privato, perplessità su certa giurisprudenza

L'Ufficio studi della Confedilizia pubblica su *Consulente immobiliare* (n. 748/05) uno studio sulle principali novità in materia immobiliare. Sullo stesso numero, Jacopo Astarita tratta, con il ben noto rigore, delle nuove regole per l'eredità. Altrettanto rigoroso lo studio di Antonio Piccolo in materia di trattamento Ici delle aree fabbricabili che compare sul n. 750/05 della stessa qualificata rivista.

*Immobili & Diritto* (luglio-agosto 2005) si occupa del rilascio per finita locazione e dell'opposizione al provvedimento (nuovo art. 56) in uno studio di Roberto Masoni: numerose sono le citazioni del Presidente confederale e della Confedilizia in sé.

#### 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.

Molti studi, come sempre, da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 4/05), la rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica anche su questo numero il consueto articolo di aggiornamento sulle novità in materia immobiliare. Eccoli: Paola Castellazzi, I "gravi motivi" di recesso nell'uso diverso e alcune perplessità (e puntualizzazioni) sulla giurisprudenza al proposito; Vittorio Santarsiere, Antenna parabolica sul lastrico solare condominiale; Aldo Carrato, Spunti essenziali sul procedimento monitorio in materia locativa.

*Dialoghi di Diritto Tributario* (n. 6/05) pubblica uno studio di Nicola Luca-riello su "La residenza in Italia tra collegamenti personali e collegamenti professionali".

Due articoli del Presidente confederale (rigorosamente in materia immobiliare) su altrettanti numeri (nn. 3 e 4) della bella rivista *Attico*.

Ancora un articolo del Presidente confederale - sulla sciattezza di certi comportamenti pubblici - su *Nuovo Rassegna* (n. 10/05).

Installazione di condizionatori d'aria sul muro comune: il dibattuto argomento è trattato da Giuseppe Bordolli su *G&G* (n. 30/05).

Le nuove norme a tutela degli acquirenti di immobili da costruire sono illustrate e commentate da Carmen Leo su *i Contratti* (n. 8-9/05). Lo stesso argomento è trattato da Giovanni Rizzi su *Notariato* (n. 4/05).

Chiudiamo con la rivista *dell'esecuzione forzata* (n. 2/05). Sulla quale Daniela Longo tratta compiutamente della custodia dell'immobile pignorato.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Fino alla nascita del capitalismo democratico una condizione permanente di povertà era vista come un dato di fatto. Intorno al 1780, infatti, i quattro quinti delle famiglie francesi spendevano il 90 per cento delle loro entrate solo per comprare il pane - il pane solamente - e poter sopravvivere. Nel 1800, in tutta la Germania meno di 1000 persone riuscivano a guadagnare 1000 dollari. Eppure in Gran Bretagna, dopo l'improvvisa esplosione capitalista iniziata nel 1780, i salari si quadruplicarono tra il 1800 e il 1850 e poi di nuovo tra il 1850 e il 1900.

Non si era mai visto nulla di simile.

Michael Novak

**DIRITTO & ROVESCIO**

**La pianta organica dei vigili urbani della città di Roma è formata da 6.400 dipendenti comunali di cui più di un terzo ufficiali. Questa abnorme percentuale da Paese dei Balocchi, a spese di tutti noi, è cresciuta adesso di 88 ricorrenti che sono stati promossi ufficiali per sentenza del tribunale del Lavoro. Dietro di loro ci sono altre centinaia di aspiranti alla promozione per via giudiziaria. Non dovrebbe stupire che, nonostante ci siano 6.400 vigili, a Roma non se ne vedano per le strade. Tra ufficiali, quasi ufficiali, aspiranti ufficiali, tutti sono nascosti dietro una scrivania.**

da ItaliaOggi 26.7.'05

**La lente sulla casa  
Se l'inquilino è distratto**

**CORRADO SFORZA FOGLIANI\***

Nel caso di infiltrazioni conseguite alla tracimazione dell'acqua dalla vasca da bagno per colposa disattenzione del conduttore, a rispondere dei danni derivati a terzi è esclusivamente quest'ultimo (quale custode dell'immobile in base all'articolo 2051 del codice civile). Si deve invece escludere del tutto una eventuale responsabilità solidale del proprietario-locatore, che è ipotizzabile solo nel caso di accertamento dell'inerenza del danno alla rottura di parti murarie dell'impianto idrico, non effettivamente controllabili dal conduttore. A stabilirlo è stato il Tribunale di Milano nella sua sentenza del 16 settembre 2004, n. 10697.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 27.8.'05  
(rubrica del Presidente confederale)

**DIRITTO & ROVESCIO**

**Basta andare a Istanbul per vedere come le nostre grandi città sono arretrate. In dieci anni, l'ex capitale dell'impero ottomano ha cambiato pelle. Da megalopoli sporca del Terzo mondo si è trasformata in una città pulita, una sorta di Lugano del Medio Oriente con una sessantina di grattacieli, grandi aree verdi perfettamente tenute, autostrade urbane di almeno tre corsie per senso di marcia, ovviamente senza un semaforo. I pochi semafori indicano quanti secondi mancano al cambio di colore. L'autostrada per l'aeroporto ha tre corsie per senso di marcia più uno spazio verde centrale dal quale si possono ricavare sei corsie aggiuntive senza abbattere nulla né fare nuovi espropri. E le toilette dell'aeroporto di Istanbul sono lince e profumate. L'opposto che a Milano Linate. Provare per credere.**

da ItaliaOggi 29.7.'05

**Sono ancora premature le valutazioni sull'introduzione della polizza contro le calamità**

L'intervento del presidente del Cineas, Adolfo Bertani («Sulle calamità polizza necessaria»), pubblicato sul Sole-24 Ore del 29 giugno impone alcune riflessioni. • Il Parlamento ha appena varato una disciplina in materia (legge 30 dicembre 2004, n. 311) e non è stato ancora emanato il regolamento attuativo. Ragionare di sostituire integralmente un sistema assicurativo non ancora partito (e prima ancora che parta) appare quantomeno prematuro (se non precipitoso). • Il Parlamento ha fatto la scelta di non seguire la desueta strada della obbligatorietà (abbracciata dai soli Paesi che sulla polizza anticalamità hanno più anticamente legiferato), rifacendosi anche a valutazioni dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato. «Una copertura assicurativa generale contro le calamità natura-

li — secondo l'Anti-trust — comporta rilevanti e inevitabili limitazioni alla regola della concorrenza» (Parere 12 aprile 1999). «Non si può dimenticare — ha sottolineato ancora il Garante — che l'imposizione di un obbligo assicurativo contribuisce a irrigidire la domanda dei consumatori, che saranno indotti ad accettare le condizioni praticate dalle imprese, anche quando le considerano particolarmente gravose» (Parere 20 novembre 2003). In ogni caso, l'Autorità ha auspicato che «nel perseguire l'obiettivo di riforma in ordine alla disciplina in materia di danni da calamità naturali, il Parlamento e il Governo effettuino una scelta di fondo chiara tra l'intervento pubblico e quello privato» (Parere 20 novembre 2003). • Del Cineas sono soci, tra gli altri, l'Ania (Associazione nazionale imprese assicuratrici) e diverse tra le più importanti compagnie assicurative. Appare strano che esso proponga la costituzione di un "tavolo duro" (tavolo di confronto? tavolo di proposta?) Insieme con i propri soci — con sé stesso, cioè — e nella mancanza

della sola rappresentanza, o quasi, della proprietà edilizia (e quindi, di chi dovrebbe pagare). Troppa gente, oramai, in Italia vuole il bene — oltre che dello Stato — del prossimo, e dei proprietari immobiliari in ispecie. Tutti — dagli ascensoristi agli impiantisti di ogni genere, ai professionisti e financo ad alcuni amministratori condominiali — vogliono farci star meglio e valorizzare le nostre proprietà, peraltro a nostre spese e a loro vantaggio. • In ogni caso, e comunque, andrebbe considerato che la proprietà urbana corrisponde oggi al sistema Consorzi di bonifica, sempre per essere difesa dalle calamità naturali, un importo di contributi (ovviamente, obbligatori) pari nel 2004 a 130.366.717 euro.

Non si può, quindi, neppure pensare che tale proprietà venga gravata da ulteriori oneri allo stesso scopo, e ciò quando per quelli già in essere qualcuno deve addirittura ancora spiegare perché — salvo che per limitate zone d'Italia — essa debba pagare l'ingente somma di cui s'è detto. Preliminare a ogni discorso di polizza sulle calamità è quindi considerare, e risolvere, quantomeno il problema del rapporto, nel futuro eventuale assetto assicurativo, con i Consorzi di bonifica (e non, semplicemente, ignorare che questi esistono e tassano crescentemente, in ciò eguagliati solo dai Comuni).

Un'ultima considerazione. La proprietà immobiliare tradizionale (non il trading, che è tutt'altra cosa) non consegue oggi, dal proprio patrimonio, alcuna redditività. Concorre, ciò nonostante, come non mai alla fiscalità generale. Non pare, quindi, questo il momento più adatto per superare la finalità solidaristica che ha finora ispirato l'approccio con il rischio calamità o comunque per abbandonare la strada della volontarietà assicurativa, decisa dal Parlamento non più di sei mesi fa.

**CORRADO SFORZA FOGLIANI**  
Presidente Confedilizia

da 24ore 15.7.'05

La produttività della nuova economia ha fatto sì che l'uomo avesse molto più tempo libero per questioni che non fossero la mera sussistenza e la sopravvivenza. La giornata lavorativa è stata ridotta, e sono stati introdotti i week-ends. Oggi, dopo il lavoro, milioni di persone partecipano ad attività volontarie (associazioni, sport, viaggi, politica, religione e altro) che costituiscono, in effetti, un'altra settimana di quaranta ore. La mobilità sociale e personale è aumentata.

Michael Novak

**La lente sulla casa  
Se cambia la rendita catastale**

**CORRADO SFORZA FOGLIANI\***

L'articolo 74 della legge n. 342/2000 ha disposto che, a decorrere dal primo gennaio di quell'anno, gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati siano efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione, a cura dell'Ufficio del territorio competente, ai soggetti intestatari della partita.

Per i periodi d'imposta anteriori al 2000, nel caso in cui l'atto di classamento (cioè, l'inquadramento dell'immobile nella sua cate-

goria e classe catastale) e/o l'attribuzione della rendita non siano stati notificati o comunicati al contribuente - al quale, invece, sia stato notificato solo l'avviso di liquidazione d'imposta - quest'ultimo può far valere le contestazioni relative al classamento e/o all'attribuzione della rendita nella stessa causa di impugnazione dell'avviso di liquidazione.

È il principio affermato dalla Corte di cassazione, con la recente sentenza 17.3.2005, numero 5843.

\* presidente di Confedilizia

da il Giornale 23.7.'05 (rubrica del Presidente confederale)

**Nuovo classamento**

**l'intervista**



**Achille Colombo Clerici**

**Assoedilizia: criteri iniqui**

**“Ci opporremo davanti al Tar”**

«È un'operazione iniqua: colpisce solo una parte della città e alcuni casi specifici. Chi vedrà aggiornarsi gli estimi catastali andrà incontro a un carico fiscale intollerabile».

**Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia, perché siete così contrari alla revisione dei valori catastali?**

«Si basa su un sistema discriminatorio: gli aumenti arriveranno solo per chi vive nelle 4 microzone centrali o per chi ha fatto lavori che hanno aumentato del 15% il valore del proprio immobile. Abbiamo calcolato che il guadagno sarebbe di almeno 60 milioni di euro, ma solo a carico del 20 o 30% dei proprietari».

**Che cosa temete?**

«Questo provvedimento finirà per far aumentare i costi di negozi, uffici, alberghi, ma anche per diminuire l'offerta delle case in affitto perché i proprietari avranno troppe spese aggiuntive».

**Siete pronti a fare ricorso?**

«Siamo pronti a impugnare davanti al Tar la delibera comunale».

(a.g.)

da la Repubblica 14.8.'05

La scarsità può generare scelte crudeli, ma non rende impossibile il capitalismo democratico. In realtà il capitalismo democratico e le moderne economie furono inventati per sfuggire alla trappola malthusiana della scarsità.

Michael Novak

## Cari Sindaci, basta favole.

*Avete aumentato le tasse più di quanto siano diminuiti i trasferimenti. Ecco i dati*

C'è un luogo "comune" al quale le amministrazioni locali italiane non potranno più aggrapparsi. Da quattro anni sindaci e amministratori comunali continuano ad attribuire al governo l'aumento della pressione fiscale derivante dalle imposte comunali.

"E' colpa dei tagli ai contributi statali se siamo stati costretti ad aumentare imposte come Ici e addizionale Irpef", si sentono dire da tempo i contribuenti locali.

La verità che emerge da una ricerca dell'Ufficio Studi della Cgia di Mestre è completamente diversa. Secondo l'indagine condotta dal 2000 al 2003 la pressione fiscale dei Comuni è aumentata mediamente di oltre il 35%, a fronte di una riduzione dei finanziamenti e dei contributi statali verso le amministrazioni comunali inferiore al 15%. In soldoni, è il caso di dirlo, le tasse decise dai Comuni sono aumentate più del doppio rispetto ai tagli decisi da Palazzo Chigi.

Dalla fotografia che fornisce l'indagine, le tasse decise dai Comuni italiani sono aumentate per un importo complessivo di 49,2 miliardi. Le entrate "extra-tributarie", quelle derivanti cioè dalle tariffe e dai servizi ceduti dalla cittadinanza, sono cresciute "solo" del 5,7%.

## IMPORTANTE

### Risoluzione Agenzia entrate sulle agevolazioni fiscali per i contratti di locazione regolamentati

Rispondendo al quesito di una Associazione sindacale piccoli proprietari immobiliari, l'Agenzia delle entrate ha espresso un parere – in materia di agevolazioni fiscali per i contratti di locazione regolamentati – che contrasta con quanto letteralmente disposto dalla vigente normativa (legge n. 431/98), che – ai fini del godimento delle agevolazioni fiscali erariali – fa riferimento ai contratti "stipulati e rinnovati" (nei Comuni ad alta tensione abitativa) e, cioè, al solo loro momento iniziale (come, del resto, logica – e buon senso – vogliono). In argomento, cfr. Corrado Sforza Fogliani, *Problemi vari in materia immobiliare*, in *Arch. Loc.* 2004, 3. Dato, però, che si è provocato il (pur infondato, ad avviso della Confedilizia) parere in questione, si rende oggi indispensabile un'interpretazione autentica della normativa agevolatrice ad opera del legislatore, interpretazione per la quale la nostra Organizzazione si è già tempestivamente attivata. Fino ad allora – è perfino superfluo sottolinearlo – l'interpretazione definitiva spetta alla giustizia tributaria (Commissioni tributarie e Cassazione).

### Boom dei contratti week end, + 22% rispetto allo scorso anno

Mai come quest'anno, boom di contratti week end per il Ferragosto. Lo sottolinea la Confedilizia, segnalando un forte aumento + 22%, di case in località marine e di montagna affittate per pochi giorni, giusto dal sabato alla notte.

Quest'anno si è aggiunto, in più, un fenomeno nuovo: la prenotazione delle case per un paio di week end, fin dal primo fine settimana. I contratti per week end ripetitivi (stipulati sempre secondo le modalità contrattuali messe a punto dalla Confedilizia) hanno raggiunto quest'anno quota 7% rispetto al monte totale dei contratti. Proprio l'espansione del fenomeno ha permesso il contenimento dei costi: gli affitti sono rimasti pressochè uguali a quelli dell'anno scorso nonostante il continuo incremento delle tasse comunali e delle spese per i servizi pubblici, anche se sono sempre però superiori nei contratti week end di un 30-40% rispetto a quelli ordinari, così come l'anno scorso.

"È il risultato delle vacanze mordi e fuggi che caratterizzano in particolare questa estate" ha dichiarato il Presidente confederale. "la Gente passa qualche giorno al mare o ai monti e poi ritorna in città dove è rimasta quest'anno molta gente. L'affitto di case per i week end è anche un mezzo per sfuggire il caro-alberghi".

## L'articolo del Presidente

### Toglieteci l'Ici Penseremo noi a strade e piazze

di CORRADO SFORZA FOGLIANI (\*)

**I**politici hanno sempre tante cose da fare. Si parlano (e si ascoltano) tra di loro. Sempre nella stessa ottica: quella di credere nell'indispensabilità dell'intervento pubblico. Ma allo stato attuale delle sue dimensioni, l'ente pubblico non è la nostra speranza. È il nostro problema. "Nessun pasto è gratis", ha scritto Milton Friedman. Prima o dopo, quello che l'ente pubblico ci dà, ce lo fa inesorabilmente pagare. E allora, se esiste - come esiste - un principio di sussidiarietà, occorre che il pubblico faccia un passo indietro, essendo "illecito togliere agli individui ciò che possono compiere con le forze e l'industria propria per affidarlo alla comunità" (enciclica Quadragesimo anno). Oltretutto, il poco privato rimasto e che paga le tasse non ce la fa più a mantenere l'esorbitante settore pubblico.

Bisogna partire da Kant per arrivare a un nuovo contratto sociale. Kant aveva l'incubo dello Stato paternalista, che considera tutti figli minorenni, incapaci di distinguere ciò che è utile o dannoso. Basta col volerli bene. Basta alla fatale degenerazione dell'intervento pubblico: nella gran parte dei casi, strumento per assicurare tutela e copertura a interessi precisi. Lo spiega lucidamente un liberale autentico come Salvatore Carrubba: "La degenerazione del processo democratico, dovuta alla permanente tentazione di dare soddisfazione a tutti gli interessi particolari, porta a un'estensione abnorme dello Stato e a una politicizzazione esasperata della vita associata, nella quale rischiano di farsi sempre più angusti gli spazi di libertà dell'individuo".

Dobbiamo riprendere gli spazi di libertà, attraverso un nuovo contratto sociale: "Meno Stato, meno burocrazia,

più contributi personali, più decentramento" (Dahrendorf). A Lecce l'hanno fatto di recente, tanto per citare un esempio. Nell'inattività dell'ente pubblico, i cittadini hanno demolito un edificio abusivo che deturpava l'ambiente, consegnando poi l'area di risulta al Comune (e qui, sta l'errore!). Per ottenere il risultato, hanno dovuto sostituirsi al pubblico, che non provvedeva. La sussidiarietà, dalle chiacchiere ai fatti.

Prima che sia troppo tardi (e che il mugugno iniziale e la protesta poi, si risolvano in rivolta) occorre una rivoluzione culturale che coinvolga le istituzioni, occorre ripensare il governo del territorio attraverso una gestione patrimoniale di spazi comuni e di servizi negoziati con la pubblica amministrazione. Questa è l'unica via, se si trova qualche politico disposto a rinunciare a un po' di potere, e a dare l'esempio.

Ma il pubblico non ce la fa più, ha costi crescenti che riversa sul territorio. E il settore privato (le partite Iva, in primo luogo) non ce la fa più a mantenerlo. Il gravame fiscale locale si diminuisce in un modo solo: trasferendo a comitati spontanei di cittadini l'organizzazione di servizi e la manutenzione di strade e piazze, in cambio della detassazione relativa (del taglio dell'Ici, da noi). Lo si fa a New York e negli Stati Uniti in genere: con un'applicazione pratica del principio di sussidiarietà. E se a New York si amministra così Union Square - quella dell'asta portabandiera dell'indipendenza - perché tutto questo non dovrebbe essere possibile da noi, in realtà ben minori? Serve solo che i politici, facciano il famoso passo indietro. E sarà la cosa più difficile, loro resistono più che possono; resistono fino alla rivolta.

(\*) presidente Confedilizia

da Libero 25.8.'05

## Il commento del Riformista

**Bravo Sforza Fogliani, ma chi le dà retta?** Il presidente di Confedilizia ha lanciato una proposta di quelle che farebbero sembrare l'Italia un paese normale e liberale. Dunque una proposta che non ha nessuna probabilità di essere presa in considerazione da orecchie attente e di vedersi tradurre in realtà. Purtroppo. Ma proprio per questo Sforza Fogliani merita il plauso, perché se non si insiste a proporre ricette che apparentemente in Italia suonano come lunari, alla fine il paese non si cambierà mai e rimarrà sempre e tenacemente inchiodato ai propri vizi. Che cosa ha proposto Confedilizia? Una piccola rivoluzione liberale nella gestione del territorio, dell'urbanistica e dei servizi al cittadino. I Comuni mettano mano a tagli significativi dell'Ici, invece di continuare ad accrescere l'imposta locale con la scusa che Roma taglia i trasferimenti. E in cambio del minore aggravio trasferiscano a comitati spontanei di cittadini e imprese l'organizzazione dei servizi, la manutenzione di strade e piazze, la realizzazione di parchi e giardini, l'apprestamento degli arredi urbani e anche la realizzazione di servizi fognari, cablaggio e quant'altro serva agli spazi urbani. «Lo si fa a New York e negli Stati Uniti in genere, con una vasta applicazione del principio di sussidiarietà», ha ricordato Sforza Fogliani. E in effetti, a New York si amministra così la Union Square, la piazza in cui sventava l'asta portabandiera dell'indipendenza americana per antonomasia. C'è un piccolo problema, naturalmente. Dire ai politici italiani «facciamo come in America» risulta un potente e ulteriore disincentivo. Ed è anche per questo che Confedilizia merita un doppio applauso. ■



## L'Agenzia delle entrate fa il punto sulle agevolazioni "prima casa"

L'Agenzia delle entrate decide di fare il punto su una delle più complesse normative fiscali riguardanti il settore immobiliare, quella relativa alle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa", e in una corposa Circolare - la n. 38/E del 12.8.'05 - affronta partitamente numerosi aspetti della legislazione in materia, con l'intento di riassumere in un unico testo interpretazioni vecchie e nuove.

Come ricorda in principio la Circolare, le agevolazioni "prima casa" consentono di applicare l'imposta di registro con l'aliquota del 3% in luogo del 7% e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (pari attualmente a 168 euro) in luogo, rispettivamente, del 2% e dell'1%, ai trasferimenti di case non di lusso in presenza delle altre condizioni di legge, relative alla ubicazione dell'immobile (che deve trovarsi in un Comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza), all'assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso Comune, alla novità nel godimento delle agevolazioni (l'acquirente non può essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa").

Di seguito segnaliamo le principali interpretazioni riportate nella Circolare.

- La dichiarazione di voler stabilire la propria residenza e le dichiarazioni di non possidenza devono essere rese in atto.
- In presenza dei requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge, il regime di favore si applica alla generalità dei soggetti, indipendentemente dalla loro nazionalità.
- Le agevolazioni spettano anche se il bene viene acquistato da un minore non emancipato o da altri incapaci, quali interdetti e inabilitati.
- Il cittadino italiano emigrato all'estero (che non ha più, quindi, la residenza in Italia) può acquistare in regime agevolato l'immobile, quale che sia l'ubicazione dello stesso in Italia, senza peraltro che sia necessario per l'acquirente stabilire entro 18 mesi la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato. La condizione di emigrato all'estero può essere autocertificata dall'interessato.
- Se uno solo dei due coniugi (in regime di comunione di beni) possiede i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione (in quanto, ad esempio, l'altro prima del matrimonio abbia acquistato un'abitazione avvalendosi dell'agevolazio-

ne) il beneficio si applica nella misura del 50%.

- Le agevolazioni competono anche all'acquirente o ai coniugi che siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato.
- Con riferimento alla medesima casa di abitazione, l'agevolazione spetta anche nelle seguenti ipotesi: acquisto di ulteriori quote di proprietà; acquisto della nuda proprietà da parte del titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione; acquisto da parte del nudo proprietario del diritto di usufrutto, uso o abitazione.
- Ai fini della corretta valutazione del requisito di residenza, il cambio di residenza si considera avvenuto nella stessa data in cui l'interessato rende al Comune la dichiarazione di trasferimento.
- Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni non rileva la classificazione catastale dell'immobile trasferito bensì la natura lussuosa o meno dello stesso in base ai parametri enunciati dal d.m. 2.8.'69.
- Le agevolazioni trovano applicazione anche nell'ipotesi di trasferimento di un fabbricato rurale o di una porzione dello stesso, purché idoneo all'utilizzo residenziale e non costituente pertinenza di un terreno agricolo.
- Il beneficio fiscale spetta anche nell'ipotesi in cui il trasferimento riguardi un immobile in corso di costruzione che presenti, seppure *in fieri*, le caratteristiche dell'abitazione "non di lusso" secondo i criteri stabiliti dal d.m. 2.8.'69. Anche in questo caso l'acquirente deve rendere la dichiarazione relativa alla novità del godimento delle agevolazioni.
- Le agevolazioni si applicano anche in caso di acquisto di due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, purché l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di

lusso. In questo caso, l'acquirente non renderà la dichiarazione circa la novità nel godimento delle agevolazioni "prima casa".

- In seguito all'abrogazione dell'imposta di successione, ai trasferimenti *mortis causa* di immobili o diritti reali immobiliari si applicano solo le imposte ipotecaria e catastale, nella misura proporzionale rispettivamente del 2% e dell'1% del valore degli immobili, con un minimo di 168 euro per ciascun tributo. Tuttavia, se l'immobile caduto in successione è una casa di abitazione non di lusso e l'erede possiede i requisiti previsti per fruire del regime di agevolazione "prima casa", le imposte ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa di 168 euro per ciascuna di esse. Se vi sono più eredi, le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa anche se non per tutti i beneficiari dell'atto traslativo ricorrono le condizioni "prima casa".
- Le agevolazioni si applicano anche a ciascuna pertinenza classificata nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, anche se situata in prossimità dell'abitazione principale, purché la stessa risulti destinata in modo durevole al servizio della casa di abitazione. Il beneficio non si applica qualora la pertinenza non possa essere oggettivamente destinata in modo durevole a servizio o ornamento dell'abitazione principale, circostanza, quest'ultima, che normalmente ricorre, ad esempio, qualora il bene pertinenziale sia "ubicato in un punto distante" o addirittura si trovi in un Comune diverso da quello dove è situata la "prima casa".
- I terreni "non graffiati" all'immobile agevolato, in quanto iscritti autonomamente nel Catasto terreni, non possono avvalersi del beneficio fiscale. Per usufruire delle agevolazioni, le "aree scoperte" pertinenziali devono risultare censite al Catasto urbano insieme al bene principale.

## L'Autorità del gas incontrerà gli impiantisti

L'Autorità per l'energia elettrica e il gas ha convocato le associazioni degli installatori dei distributori e dei venditori di gas per verificare il processo di applicazione del recente regolamento per la sicurezza dei nuovi impianti di utenza del gas, nonché i motivi dei disagi segnalati, lamentandosi tempi troppo lunghi per gli allacci di nuovi impianti e l'attivazione delle forniture.

L'Autorità aveva emanato nel marzo 2004 (delibera n. 40/04) un regolamento che disponeva, a partire dal 1° luglio 2005, nuove procedure e modalità per gli accertamenti sulla sicurezza degli impianti a gas che alimentano caldaie per il riscaldamento, scaldabagni, piani cottura e altre apparecchiature. Il regolamento, disponibile sul sito [www.autorita.energia.it](http://www.autorita.energia.it), non modifica l'attuale legislazione in tema di sicurezza, ma prevede, come garanzia aggiuntiva, che il distributore di gas prima di attivare la fornitura accerti che l'impianto del cliente sia dotato della documentazione prevista dalla legge 46/90.

## Immobili "religiosi" senza Ici anche se utilizzati per attività commerciali

Gli immobili utilizzati per le attività di assistenza e beneficenza, istruzione, educazione e cultura sono esenti dall'Ici anche se sono svolte in forma commerciale, purché siano "connesse a finalità di religione o di culto".

È quanto stabilisce l'art. 6 del d.l. 17.8.'05, n. 163, con ciò ampliando l'area di esenzione Ici per gli immobili impiegati dalle confessioni religiose.

## Amministratori condominio, no all'Elenco

Il relatore della riforma del condominio all'esame della commissione giustizia del senato, sen. Mugnai (An), ha presentato un emendamento al testo unificato predisposto da un comitato ristretto che istituisce presso le camere di commercio l'«Elenco pubblico degli amministratori di condominio» nel quale dovrà obbligatoriamente iscriversi chiunque, anche semplice condomino, voglia amministrare un condominio (anche il proprio), corrispondendo un diritto annuale di segreteria che assicuri l'integrale copertura di tutte le spese di gestione dell'Elenco.

La Confedilizia esprime la propria preoccupazione per la restrizione alla concorrenza (che deve essere all'insù e non all'ingiù) che l'istituzione dell'Elenco comporterebbe e per l'aggravio di spese, anche rilevanti, dovendo coprire i costi quantificati da un ente parapubblico, a carico dei condomini che inevitabilmente questo Elenco, se venisse effettivamente istituito, porterebbe con sé, senza recare alcun reale vantaggio a nessuno. Per l'a-

tavica diffidenza italiana a comparire in elenchi di enti pubblici (che, prima o poi, sono sempre prelevati dalla guardia di finanza, comportando quantomeno obblighi di esibizione e visite, nel migliore dei casi), verrà poi di fatto impedito ai piccoli condomini di amministrarsi da sé, magari con un amministratore a turno. Tali condomini dovranno quindi ricorrere necessariamente a un amministratore professionale, con relativi costi: a persona, cioè, che svolga esclusivamente questa attività e nessun'altra, come invece fanno, per esempio, molti tecnici o contabili, anche avvalendosi di forme di lavoro flessibile.

È nostra opinione che la riforma delle professioni non si possa fare in sede di riforma del condominio. Della regolamentazione della professione di amministratore si stanno occupando altri, anche in parlamento, e sarebbe bene lasciarli lavorare in pace. D'altra parte, Confedilizia e i suoi amministratori condominiali hanno sempre fatto presente che la vera va-

lorizzazione della figura dell'amministratore si ha con l'attribuzione della personalità giuridica al condominio, che giova anche ai singoli condomini, snellendo i rapporti nell'ambito del condominio e fuori. Su questo non abbiamo perso ogni speranza, nonostante il parere contrario del relatore. Il senatore Legnini, diessino, sta portando avanti la proposta, pur nel generale clima conciliare della commissione, su questo argomento, con molta convinzione e con convinto impegno. Questa sì che sarebbe una riforma di largo respiro, e non un lifting anche di dubbio gusto oltre che superato dai tempi. In modo assolutamente positivo giudichiamo poi anche una proposta del sen. Centaro (Fi) in materia di anagrafe condominiale, mentre riteniamo inutilmente offensivo per gli amministratori l'obbligo per gli stessi di indicare pubblicamente quanti condomini amministrano.

avv. Giorgio Spaziani Testa  
segretario generale Confedilizia

**IL PUNTO**

**Imposta sui mutui e condizionatori: così parlò l'Agenzia delle Entrate**



CORRADO SPORZA FOGLIANI \*

**L**a circolare 9/5/05, n. 19/E, dell'Agenzia delle entrate si occupa della norma della manovra dell'estate 2004 che ha previsto l'aumento dallo 0,25% al 2% dell'imposta sostitutiva sui mutui erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni per l'applicazione delle agevolazioni «prima casa». Introducendo un adempimento non previsto dalla legge, la circolare dispone che l'applicazione dell'imposta sostitutiva con la minore aliquota dello 0,25% sia richiesta dal mutuatario-persona fisica con dichiarazione da rendere nel medesimo atto dalla quale risulti che il prestito non rientra nella fattispecie assoggettata all'aliquota del 2%.

In merito all'aliquota applicabile ai mutui destinati all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, erogati a favore di soggetti diversi dalle persone fisiche (società, enti di ogni tipo) o a favore di soggetti persone fisiche che utilizzano il finanziamento nell'ambito della loro attività imprenditoriale, ivi compresa quella diretta alla costruzione, alla compravendita e/o alla gestione immobiliare, l'Agenzia ritiene che l'imposta sostitutiva debba applicarsi nella misura dello 0,25% a prescindere dalla tipologia dell'immobile oggetto del finanziamento.

Con risoluzione n. 57/E del 3 maggio scorso, la stessa Agenzia ha poi espresso l'avviso che in base all'articolo 2, comma 1, del Dl 669/96 i condizionatori non rientrano nel concetto di «controllo dell'ambiente». Questa espressione — secondo l'Agenzia — «va intesa in riferimento all'installazione di strumenti basati su tecnologie meccaniche, elettroniche o informatiche che consentano al disabile il superamento degli impedimenti derivanti dal proprio handicap o il parziale recupero di migliori capacità motorie, uditive, visive o di linguaggio», come, per esempio, «i dispositivi a telecomando che consentono l'apertura o la chiusura di porte o finestre, l'accensione o lo spegnimento di luci». I condizionatori, quindi, non rientrano in questa definizione — sempre secondo l'Agenzia — «ancorché tali mezzi possano potenzialmente costituire strumenti idonei ad assicurare un più elevato benessere psicofisico alla persona con disabilità».

\*presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 9.7.'05

La grande impresa è un'invenzione del capitalismo democratico o, in altre parole, un'invenzione dell'ordinamento che rese possibile il capitalismo democratico. Né la democrazia partecipativa né il capitalismo potrebbero esistere senza l'impresa.

Michael Novak

**IN G.U.**

**Convertito il decreto su Irap, imprese e immobili pubblici**

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 184 del 9.8.'05 la legge 31.7.'05, che ha convertito, con modificazioni, il decreto-legge 17.6.'05, n. 139, contenente disposizioni in materia di Imposta regionale sulle attività produttive (Irap), contributi alle imprese, vendita di immobili pubblici, cui si sono aggiunte - fra l'altro - norme in tema di codice della strada e di acquacoltura.

Sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 155 del 6.7.'05 è stato invece pubblicato il d.lgs. 20.6.'05, n. 122, sulla tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, illustrato su *Cn* lugl. '05.

**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**

**PREVIDENZA COMPLEMENTARE**

**Confedilizia con Confcommercio, Confindustria e Sindacati**

La Confedilizia appoggia la posizione di Confcommercio e Confindustria nonché dei Sindacati, a proposito del provvedimento di attuazione della riforma della previdenza complementare.

Confedilizia esprime apprezzamento per la posizione di apertura assunta dal Ministro del Welfare Maroni e si augura che anche per il comparto da essa rappresentato si possa sollecitamente giungere ad un apprezzabile punto di convergenza condiviso.



Facoltà di Giurisprudenza  
 Sede di Piacenza



*Corso di Laurea in Scienze Giuridiche*

# Curriculum in "Diritto immobiliare"



Il Curriculum in "Diritto immobiliare", attivato a partire dall'anno accademico 2005/2006 nell'ambito del Corso di Laurea di I livello (biennale) in Scienze Giuridiche della Facoltà di Giurisprudenza - Sede di Piacenza, rappresenta una assoluta novità nell'offerta formativa universitaria italiana.

L'iniziativa, nata dalla collaborazione dell'Università Cattolica del Sacro Cuore con Confedilizia, risponde ad una forte esigenza di formazione proveniente dal settore immobiliare, ambito che ha conosciuto nell'ultimo quinquennio una forte espansione, non solo in termini economici, ma anche e soprattutto in termini di complessità delle operazioni in atto. Da qui la crescente domanda di figure professionali che sappiano coniugare competenze specifiche nel settore con una elevata preparazione giuridica generale.

I laureati del curriculum in "Diritto immobiliare" potranno svolgere attività di agente immobiliare, consulente in operazioni immobiliari, di finanziamento e di amministrazione, promotore immobiliare, amministratore e gestore di beni immobili, mediatore creditizio.

info: tel. 0523 599333 - 06 6793489

## Coram: no al fascicolo dei fabbricati

Il Coram, Coordinamento registri immobiliari, è un organismo che raggruppa quegli amministratori condominiali che ritengono l'interesse della proprietà immobiliare un faro verso il quale dirigere la propria attività. Proprio in tale prospettiva crediamo indispensabile sottrarre i proprietari di casa dallo svolgimento di funzioni superflue e dal peso d'impegni dispendiosi. Nuovi obblighi che vengano addossati ai proprietari immobiliari con il solo scopo di produrre carichi burocratici e attività lavorativa inutile per tutti (se non per chi, esercitandola, ci lucra) ci trovano vigorosamente contrari.

Per tale motivo dissentiamo fermamente dall'ipotesi indicata dal Consiglio nazionale dei periti industriali su *ItaliaOggi* dell'8 luglio («Fascicolo del fabbricato, una necessità»). Condividendo l'opinione della Confedilizia, riteniamo infatti che non

vi sia alcun bisogno di uno strumento cartaceo come il libretto casa, che si traduce in puri costi per i condomini e i proprietari di casa, senza che da esso derivino vantaggi in tema di sicurezza. Infatti gli eventuali problemi legati alla statica dei fabbricati possono essere risolti soltanto da accurate indagini specialistiche, limitate com'è ovvio a quei pochi immobili che realmente ne abbiano bisogno e siano quindi individuati dagli enti locali. Non servono rilevazioni generali e generiche, condotte a tappeto col solo, palese scopo di avvantaggiare i professionisti, sempre più numerosi e variopinti, come emerge dall'articolo prima citato, incaricati di sottoscrivere un po' di materiale cartaceo, con una «spolverata» generica di elementi da inserire.

**Fausto Cirelli**  
 presidente Coram

da *ItaliaOggi* 14.7.'05

IL PUNTO

**Obiettivo casa**

Indennità di avviamento: per l'Agenzia c'è l'Iva



CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**R**ispondendo ad una istanza di interpello, l'Agenzia delle entrate ha espresso - con Risoluzione 3.6.2005, 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).

**L'incremento**

- di valore riconosciuto**
- a fine locazione**
- per lo Stato equivale**
- a una prestazione**
- di servizi**

Per l'Agenzia delle entrate, 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».

**Iniziativa allo studio**

Secondo l'Agenzia delle 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.

\*presidente Confedilizia

da IL GIORNO-economia 16.7.'05

Credere che i burocrati di Stato abbiano la competenza per prendere decisioni economiche per il bene comune vuol dire fare un atto di fede, visto il reale stato di prosperità economica dei lavoratori in Unione Sovietica, Polonia, Cuba, Jugoslavia.

Michael Novak

**RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)**

**Ancora contro il Catasto ai Comuni e il libretto casa  
Il livello dei fitti dipende dal Fisco  
Voto agli immigrati, ma non a chi paga l'Ici seconda casa  
L'ingiustizia dell'Ici sempre alla ribalta  
L'assurda pretesa delle assicurazioni per le polizze anticalamità**

Ernesta Aloisi così scrive sul *Corriere della Sera* (16/6): "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?".

Mette insieme Catasto e libretto casa Mario Labate, che così scrive su *Il Tempo* (28/6): "I comuni che chiedono di poter 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 nè l'equità, nè la sicurezza: importante solo far soldi. Ai danni di chi se l'è sudata".

Da Savona dice la sua Alessio Zunino scrivendo al *Il Giorno* (29/6): "Noto che nelle denunce dei livelli raggiunti dagli affitti, c'è sempre un assente, il fisco. Eppure i livelli degli affitti sono, per oltre i due terzi, conseguenza esclusiva delle tasse".

Sull'Ici "una lettrice" scrive a *Metro* (30/6): "Non sono d'accordo a dover pagare io, disoccupata, l'Ici, mentre chi affitta la casa a dei bisognosi potrebbe avere l'esenzione! La prima casa deve essere un diritto di tutti, perchè già la paghiamo cara all'acquisto; poi c'è il mutuo con gli interessi. E poi c'è anche l'Ici? Alla faccia nostra arrivano gli extracomunitari e il Comune gli dà l'alloggio gratuito! E giusto? Per me no! Senza razzismo".

Guido Giglio se la prende sul *Messaggero* con la "patrimoniale di Bertinotti": "Avviso importante per tutti i proprietari di case, di destra e di sinistra. Attenti alla patrimoniale di Bertinotti! Si risolverebbe unicamente in una ulteriore stangata sulle case, perchè gli altri patrimoni, quelli cioè in mano ai ricchi, svanirebbero fra le cortine fumogene appositamente diffuse da abili tributaristi, e nessun fisco riuscirebbe a stanarli".

Ancora sull'Ici questa lettera di Cinzia Baglini su *La Nazione* (13/7): "A distanza di 13 anni dall'entrata in vigore dell'Ici, sarebbe opportuno insistere sull'abrogazione di questa tassa che è ingiusta e viola la Costituzione che all'art. 42 sancisce la tutela della proprietà privata e contrasta con il comma 2 dell'art. 47 che sigilla «l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione». Non è giusto strozzare il cittadino dopo che si è sacrificato per anni con risparmi e privazioni, e meno male che le tasse di successione sono state abolite".

Questa la lettera di Veniero Spina su *Il Centro* (28/7): "A dire di volere il bene della casa sono in tanti. Per tutelarne la sicurezza, la serenità di vita, la salute degli abitanti si muovono, fra i tanti, gli ascensoristi (che vogliono sostituire gli ascensori), gli amministratori di condominio (che vogliono eseguire lavori di ogni genere), gli impiantisti (che vogliono rinnovare luce, gas, caldaie, condizionamento), i professionisti di ogni specie (alleati per redigere il superfluo fascicolo del fabbricato). Tutti munifici, tutti assidui medici dei supposti mali della casa, che vogliono curare: beninteso, a vantaggio proprio e a spese dei proprietari".

Coglie davvero nel segno questa lettera di Lucio Fontana sul *Corriere della Sera* (28/7): "È d'attualità, sia a destra che a sinistra, la concessione del voto amministrativo agli stranieri che sono contribuenti nel nostro Paese. Ed allora perchè gli italiani non votano «anche» nei comuni dove hanno una seconda casa e dove si vedono imporre delle imposte (l'Ici) con aliquote più gravose rispetto ai «locali»?".

Attenzione alle badanti, mette sull'avviso Ugo Mainolfi in una lettera a *Il Messaggero* (3/8): "Mio suocero ha assunto una badante polacca che non ha mai voluto mettersi in regola con i contributi. La badante, per

LE LETTERE DEL MESE

**No al Catasto ai Comuni**

*■ Mi meraviglio che in un Paese civile si possa seriamente parlare di affidare ai Comuni la gestione del Catasto. Così, infatti, le amministrazioni cittadine fisserebbero sia le aliquote sia la base imponibile di un'imposta a loro esclusivo beneficio. I Comuni parlano di "perequazione" e "aggiustamenti": sono specchietti per le allodole. Affidare il Catasto ai Comuni sarebbe come mettere una volpe in un pollaio.*

Rodolfo Grifone - Chieti

da 24 ore 13.6.'05

**Case nel mirino**

*Vi sono lobby di assicurazioni che tornano all'assalto per chiedere di nuovo un'assicurazione obbligatoria sulle case contro le calamità, dopo che tale tentativo è stato più volte affossato dal Parlamento. Tra l'altro queste assicurazioni mandano avanti istituti pseudo-culturali da loro ispirati, cui aderiscono lobby di professionisti chiaramente interessati anche loro a fare affari, e chiedono l'adesione di lobby di consumatori; ma si guardano bene dal chiedere che cosa pensino della questione ai soli soggetti che debbano "scucire", ossia i proprietari di casa.*

Lello Pantani - Cecina (Li)

da 24 ore 20.7.'05

**La corsa agli sprechi**

*Complimenti al Sole-24 Ore per l'articolo del 24 luglio «I costi delle istituzioni e della politica». I costi stratosferici, i molteplici sprechi, i numerosi privilegi stile Luigi XIV o Luigi XVI così come l'evasione fiscale, il non rispetto delle leggi..., mi indignano, ma non mi sorprendono: in Italia la vera contrapposizione è tra i furbi e i poveri diavoli.*

Daniela Bua - Piacenza

da 24 ore 30.7.'05

**Amministratori condominiali**

*Vivo in un appartamento, ereditato dai miei genitori, in una palazzina di pochi proprietari. Fin da quando era proprietario mio padre, c'è un'intesa per fare a turno tutti l'amministratore. Nessuno rinuncia, anche se ciascuno brontola quando spetta a lui. Così evitiamo le spese per un amministratore professionale, sprecato per le nostre esigenze. Sembra che questo andazzo ai signori Senatori non vada per niente bene. Infatti sui giornali è apparsa la notizia che, per volontà del Senato, bisognerà iscriversi alla Camera di Commercio perfino per fare l'amministratore del proprio, piccolo condominio. Così noi dovremo rinunciare alla nostra attività a turno a servizio reciproco di tutti e assumere, con relativi oneri, un amministratore iscritto alla Camera di Commercio.*

Maurizio Olocco - Cuneo

da 24 ore 25.8.'05

tre mesi dal 6-7-2004 al 16-10-2004 lasciava l'Italia e al rientro denunciava il vecchietto di anni 89 per mancato contratto di lavoro. Mio suocero è morto il 10 maggio e gli eredi hanno ricevuto un avviso dal Tribunale per inadempimenti contrattuali nei confronti della polacca, la quale continua a lavorare in nero senza il permesso di soggiorno in attesa di pelare altri vecchietti con la compiacenza di un sindacato pronto a difenderla".

Angelo Rossi scrive su *la Repubblica* (12/8): "Ho saputo che si stanno rivedendo gli estimi catastali degli immobili perchè col loro rialzo il governo vuole incamerare un miliardo di euro. Che la sinistra sia favorevole all'incremento dell'imposizione fiscale lo sappiamo tutti e non è più un mistero per nessuno, ma che sia proprio il governo Berlusconi a fare questo è davvero curioso se si considera che i suoi attuali esponenti a Milano sostennero che l'imposta sugli immobili era decisamente da abolire o da rivedere in diminuzione in quanto caratteristicamente patrimoniale e non reddituale, quindi illecita. È un momento difficile per moltissime famiglie italiane che si trovano in ristrettezze e con difficoltà a pagare le rate del mutuo per la crisi che c'è e che troppo spesso viene negata dallo stesso Premier. Colpire ancora con aumenti fiscali significa creare ulteriore depressione e sfiducia, specialmente se si tocca un bene primario come l'abitazione".

Chiudiamo con questa lettera di Ivan Baroni su *Il Tempo* (28/7): "Non capisco perchè la mancata registrazione del contratto d'affitto di un alloggio dovrebbe provocare problemi in tema di sicurezza. Se si tratta di una faccenda fiscale, nulla da dire; ma quanto ai terroristi, è assodato come essi siano sovente personaggi regolari ad ogni effetto, addirittura cittadini da più generazioni. Credere di colpire i terroristi nel presupposto di una mera denuncia cartacea (che viene tenuta in vita solo per fini fiscali, sia chiaro) è pura demagogia".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

**PROPRIETARI DI CASA,**

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

**REGISTRO DI CONDOMINIO**

● Caro direttore, da molti anni amministratore il piccolo condominio in cui abito. Siamo in tutto sei condomini, non abbiamo dipendenti, abbiamo poche spese ogni anno, ci troviamo per le assemblee in casa di uno di noi e risolviamo alla buona i problemi che volta per volta si pongono. Adesso vengo a sapere che il Senato sta per introdurre l'obbligo di un registro, al quale dovrei iscrivermi, presso la Camera di commercio, con una spesa iniziale di 50 euro e poi quelle successive annuali e le rogne che ogni registro porta con sé. Naturalmente la Camera di commercio cercherà di far salire i diritti d'iscrizione. Che senso ha che un piccolo condominio di provincia debba sobbarcarsi questa spesa, con il carico burocratico relativo?

**Raffaele Orfei**

■ Ha ragione, ma la tentazione dei lacci e lacciuoli è sempre forte.

da *l'Indipendente* 19.8.'05

SE TANTI PROPRIETARI CHE NON SONO ISCRITTI  
SAPESSERO COSA FA PER LORO LA CONFEDILIZIA  
SENTIREBBERO IL DOVERE DI CORRERE AD ISCRIVERSI

**La bussola della casa**

| zona       | VERONA  |         | LIVORNO       |         | RIETI     |         |
|------------|---------|---------|---------------|---------|-----------|---------|
|            | minimo  | massimo | minimo        | massimo | minimo    | massimo |
| centro     | 1.590   | 4.800   | 1.900         | 3.450   | 750       | 2.300   |
| semicentro | 1.000   | 2.800   | 1.500         | 2.600   | 820       | 1.950   |
| periferia  | 680     | 1.900   | 1.200         | 2.150   | 500       | 1.350   |
|            | PISA    |         | VITERBO       |         | ANCONA    |         |
|            | minimo  | massimo | minimo        | massimo | minimo    | massimo |
| centro     | 2.000   | 3.100   | 800           | 1.650   | 1.750     | 3.450   |
| semicentro | 1.670   | 2.450   | 680           | 1.210   | 1.400     | 2.500   |
| periferia  | 1.200   | 1.900   | 600           | 1.750   | 1.150     | 1.900   |
|            | PISTOIA |         | ASCOLI PICENO |         | CHIETI    |         |
|            | minimo  | massimo | minimo        | massimo | minimo    | massimo |
| centro     | 1.000   | 2.350   | 1.050         | 2.200   | 850       | 2.350   |
| semicentro | 900     | 2.100   | 870           | 2.000   | 700       | 1.650   |
| periferia  | 780     | 2.000   | 750           | 1.750   | 600       | 1.500   |
|            | PRATO   |         | MACERATA      |         | BENEVENTO |         |
|            | minimo  | massimo | minimo        | massimo | minimo    | massimo |
| centro     | 1.250   | 3.000   | 1.100         | 2.700   | 950       | 2.000   |
| semicentro | 1.050   | 2.650   | 980           | 2.000   | 800       | 1.850   |
| periferia  | 980     | 1.950   | 850           | 1.800   | 600       | 1.500   |



Dati - fonte Confedilizia - pubblicati, nel mese di giugno, 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

**IL PUNTO**

**Obiettivo casa**  
Ici e aree edificabili:  
ultimo atto in Cassazione



CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**S**arà forse composto dalle Sezioni unite della corte di Cassazione il contrasto sorto in seno alla stessa suprema corte circa l'interpretazione - a fini Ici - della norma che definisce le aree fabbricabili. Con ordinanza 13.5.05, n. 10062, la sezione tributaria della Corte ha disposto infatti la trasmissione degli atti al primo presidente della corte affinché valuti se vi siano le condizioni per l'assegnazione della causa alle sezioni unite.

Recentemente, la sentenza n. 21573/04 aveva sancito che ai fini Ici non può essere considerata come edificabile l'area così qualificata solo da un piano regolatore generale, quando manchino (e siano invece richiesti) piani regolatori già attuabili o particolareggiati, e ciò impedisca la concreta edificabilità del terreno. Poco

**La sezione tributaria ha chiesto al presidente di affidare la soluzione della controversia alle sezioni unite**

prima, la sentenza n. 16751/04 aveva invece affermato il principio secondo il quale, sempre ai fini Ici, l'edificabilità di un'area non deve necessariamente discendere da piani attuativi - è detto nella motivazione della decisione - o particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale.

Recentemente, la commissione tributaria provinciale di Piacenza (relatore avv. Sonzini) ha - con motivazione innovativa, e risolutiva - stabilito che la disposizione di cui all'art. 2 del D. Lgs. 30.12.'92, n. 504, che - ai fini di considerare imponibile con l'Ici un'area fabbricabile - prevede la utilizzabilità dell'area stessa a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione, deve essere interpretata nel senso che, laddove il piano regolatore generale non preveda l'immediata edificabilità, sia necessaria anche la sussistenza degli strumenti attuativi dallo stesso previsti. Infatti laddove - spiega la decisione citata - fosse sufficiente sempre e comunque la sola previsione del Prg per consentire la classificazione delle aree come edificabili, non si spiegherebbe il richiamo agli strumenti attuativi nel disposto dell'art. 2 citato.

\*presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 2.7.'05

Un sistema economico come il nostro premia chi esprime dissenso, anticipazione e innovazione. Esso penalizza, invece, le decisioni strategiche errate che possono far rischiare il fallimento.

Michael Novak

## RECENSIONI

Porfirio, *Astinenza dagli animali*, a cura di Giuseppe Girgenti e Angelo Raffaele Sodano, Bompiani ed., pp. 566.

Con testo greco a fronte e vasta messe di sussidi di lettura, ecco la prima traduzione italiana di un curioso e poco noto testo del vegetarianismo antico.

*N...Eurolandia*, prefaz. di Filippo Facci, Faccio ed., pp. 90.

Dieci ragioni, espone con vis polemica e agilità di scrittura, per denunciare i malanni dell'Europa burocratica, fiscalistica e dirigista.

Francesco Brugaletta, *Cercare diritto in Internet*, Edizioni Simone, pp. 110.

L'abbicci per accedere, in rete, a una molteplicità di siti che consentono di trovare leggi, norme e sentenze.

Eugenio Marcucci, *Giornalisti grandi firme*, presentaz. di Gaetano Afeltra, Rubbettino ed., pp. 502.

Vivace e ricca antologia di articoli dei maggiori giornalisti del Novecento, con ampia presentazione biografica di ciascuno.

Paolo Bonci, *Madonne coronate in Italia e nel mondo*, Servizio Editoriale Fiesolano ed., pp. 272.

Esauriente e originale rassegna, con vasta iconografia, delle immagini di Maria incoronate fra il 1631 e il 1981.

Eleonora Moscato, *L'amministratore di condominio*, quinta ediz., CieRre ed., pp. 592 + 1 cd-rom.

Commentario di articoli codicistici, trattazione sistematica di singoli problemi e appendice legislativa.

Alfredo Accatino, *Gli insulti hanno fatto la storia*, Piemme ed., pp. 352.

Frecciate, insulti, critiche e battutacce di grandi e minori personaggi, raccolti e ordinati con gusto dell'ironia.

Cristina Gastel Chiarelli, *Niente zucchero nel calamajo*, Archinto ed., pp. 236.

Una raccolta di lettere scambiate per un quarantennio fra Giuseppe Verdi e la contessa Chiara Maffei, il cui salotto culturale fu un punto di riferimento intellettuale centrale nell'Ottocento.

Massimo Biasin, *L'investimento immobiliare*, pref. di Giovanni Bazoli, il Mulino ed., pp. 234.

Un quadro della struttura e della dimensione del mercato immobiliare, con riferimenti distinti per i vari tipi di proprietà e modalità d'investimento.

Alfonso Celotto, Marilisa D'Amico, Daniela D'Ottavio, Giulia Tiberi, *Diritto parlamentare*, Zanichelli ed., pp. XII + 328.

Una serie di punti fondamentali del diritto parlamentare, con schede di presentazione e numerosi documenti: dal bicameralismo al rapporto con Governo, dai lavori delle Camere alla qualità della legislazione.

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - OTTOBRE 2005

18 Ottobre 2005 - Martedì

## Imposte e contributi

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

## Addizionali Irpef

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

31 Ottobre - Lunedì

## Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico

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

## Ici - Presentazione dichiarazione

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

## Presentazione Quadro AC

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

## Integrazione domanda condono edilizio

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

## Tosap - Versamento rata

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

## IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

*Lo scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)*

## La lente sulla casa

## Moltiplicatori aggiornati e Iva

L'articolo 15 del d.l. n. 41/95 (convertito dalla L. n. 85/95), con riferimento alle cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C, prevede che ai fini dell'applicazione dell'Iva non si procede a rettifica del corrispettivo se lo stesso è indicato nell'atto in misura non inferiore al valore catastale determinato ai fini dell'imposta di registro, salvo che da atto o documento il cor-

rispettivo risulti di maggiore ammontare.

Il richiamo al valore catastale indicato ai fini dell'imposta di registro porta a ritenere - secondo la Circolare 16.3.05, n. 10/E, dell'Agenzia delle entrate - che anche in ambito Iva rilevano gli incrementi dei moltiplicatori approvati con la L. n.

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

350/03 (Finanziaria 2005) e con la manovra dell'estate 2004 (d.l. n. 168/04, convertito dalla L. n. 191/04).

La circostanza che l'applicazione di tali incrementi sia disposta «ai soli fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale» non appare decisiva - secondo l'Agenzia - per esclu-

derne l'applicazione nel caso in esame. Infatti, il citato articolo 15 rinvia al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro, ovvero al valore dell'immobile determinato sulla base dei suddetti moltiplicatori aggiornati. Ciò comporta - sempre a parere dell'Agenzia - che l'aggiornamento dei moltiplicatori risulta automaticamente applicabile ai fini dell'Iva.

\*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 6.8.'05 (rubrica del Presidente confederale)

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - OTTOBRE 2005

10 Ottobre - Lunedì

## Versamento dei contributi Inps

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

## Denuncia di assunzione\*

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

\* Il datore di lavoro, quando assume un nuovo lavoratore domestico, deve effettuare una denuncia di assunzione anche all'Inail. Tale adempimento deve essere effettua-

to entro le ore 24 del giorno dell'assunzione (circa il computo del termine, cfr. *Cn* dic.'03). È necessario inviare la comunicazione di avvenuta assunzione, entro 5 giorni dall'assunzione stessa, anche al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento) competente per territorio, utilizzando il modello C/ASS. Infine, in caso di assunzione di lavoratori extracomunitari, si deve provvedere, entro le 48 ore, anche ad effettuare la comunicazione di inizio rapporto in Questura, indicando specificatamente se si ospita il lavoratore (fattispecie della convivenza).

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

**SEGNALIAMO**

**Si paga la Tosap anche se il palazzo è pericolante**

La tassa occupazione spazi ed aree pubbliche è dovuta anche nel caso in cui sia il Comune ad ordinare il transennamento di un'area per finalità di tutela della pubblica incolumità.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 28.6.'05, n. 13943 - con riferimento alla recinzione dell'area antistante un edificio pericolante - rilevando che la norma trova la sua *ratio* nell'utilizzazione che il singolo faccia, nel proprio interesse, di un suolo altrimenti destinato all'uso della generalità dei cittadini, interesse o utilità che può anche coincidere con finalità di ordine pubblico.

**IN G.U.**
**Documento programmatico sull'immigrazione**

Sul S.O. n. 128 alla Gazzetta Ufficiale del 22 luglio 2005 n. 169, è stato pubblicato il documento programmatico sulla politica di immigrazione approvato dal Governo il 6 luglio scorso.

**Veranda, zanzariera, occorre la concessione**

Necessita di concessione edilizia la realizzazione di una veranda-zanzariera chiusa con pannelli scorrevoli che delimitano completamente il perimetro esterno di un balcone.

Lo ha stabilito il Tar Piemonte, con una decisione - n. 1136/'05 - in corso di pubblicazione nel suo testo integrale sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

"Il manufatto abusivo - è detto nella motivazione della sentenza - è stato realizzato all'evidente fine di migliorare la fruizione dell'alloggio", non è quindi "destinato a soddisfare esigenze temporanee, mediante una utilizzazione circoscritta nel tempo, bensì è finalizzato ad un utilizzo tendenzialmente durevole, con obiettivi caratteri di stabilità". Abbisogna, per questo, di titolo autorizzativo.

**SABATO 24 SETTEMBRE, FESTA DEL CONDOMINIO**


Sabato 24 settembre si svolgerà in tutta Italia - come già l'anno scorso - la FESTA DEL CONDOMINIO, organizzata dalla Confedilizia. Informazioni presso le Associazioni territoriali aderenti organizzatrici, oltre che presso la Sede centrale (Responsabile, avv. G. Gagliani Caputo).

Sopra, la locandina della festa predisposta dalla Confedilizia centrale per le sedi locali.

**Nuovo art. 56 e "Decreto competitività"**

Il prof. Vincenzo Cuffaro - il cattedratico che, come già riferito a suo tempo, più di ogni altro si è finora occupato del nuovo testo dell'art. 56 l. n. 392/'78 e dei problemi relativi - ha pubblicato, in proposito, un nuovo (ed importante) contributo (*Il Corriere del Merito*, n. 7/'05) in relazione alla recente modifica dell'art. 615, comma 1, cod. proc. civ..

Anche alla luce di quest'ultima modifica, il prof. Cuffaro conferma quanto - a proposito dell'art. 56, come novellato - aveva già avuto conto di scrivere in precedenza sulla stessa rivista (e di cui si dà ampio conto nel sito della Confedilizia - parte "Controllo date negli sfratti, riforma provvidenziale", con tavola sinottica).

**Costerebbe almeno 9 milioni di euro l'Elenco pubblico degli amministratori di condominio**

Costerebbe almeno 9 milioni di euro - se venisse approvato dalla Commissione Giustizia del Senato - l'emendamento che istituisce, presso le Camere di Commercio, l'"Elenco pubblico degli amministratori di condominio", al quale sarebbero obbligati ad iscriversi tutti gli amministratori di condominio, compresi quelli che amministrano lo stabile in cui sono condomini.

La stima è stata effettuata dallo IESTER (Istituto europeo di studi economici e ricerche), in relazione alla disposizione che prevede che ogni amministratore iscritto versi alle Camere di Commercio un diritto annuale di segreteria "tale da assicurare l'integrale copertura di tutte le spese di gestione dell'Elenco".

Come noto, l'emendamento sull'Elenco pubblico degli amministratori è stato presentato nell'ambito della riforma del condominio - all'esame della Commissione Giustizia del Senato in sede deliberante - dal Relatore della riforma medesima, senatore Mugnai. Successivamente, il testo passerà alla Camera dei Deputati.

## SFORZA FOGLIANI Confedilizia, flat tax da sostenere

La flat tax piace alla Confedilizia. «La proposta del ministro Antonio Martino di introdurre in Italia la flat tax», ha detto il presidente Corrado Sforza Fogliani, «è cioè un sistema tributario ad aliquota unica o proporzionale, merita di essere presa in attenta considerazione: dalla maggioranza, alla quale offrirebbe la possibilità di recuperare lo spirito del '94; dall'opposizione, che potrebbe qualificarsi in modo innovativo con una iniziativa che ha già determinato il successo dell'economia di tutti i paesi ex comunisti che l'hanno adottata. Per quanto riguarda il settore immobiliare, un'aliquota del 12,5%, oltre che eliminare l'inequità del fatto che una tassazione in questa misura è oggi paradossalmente limitata alle sole rendite finanziarie», ha sottolineato ancora il presidente della Confedilizia, «sarebbe a costo zero per l'erario, come da documentati studi basati anche sul recupero dell'evasione fiscale nei termini comunicati dalla guardia di finanza. Quanto all'abusato argomento di coloro che vogliono conservare l'attuale sistema tributario, e cioè che la flat tax contrasterebbe con il principio costituzionale della progressività, è ben chiaro che il rispetto di tale principio sarebbe garantito in sede di determinazione delle detrazioni personali».

da ItaliaOggi 25.8.'05

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

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

## Il Tar di Aosta "apre" al restauro nei centri storici

Gli ingegneri sono competenti in materia di progettazione e direzione lavori anche per interventi su fabbricati compresi nei centri storici. Mentre la competenza esclusiva degli architetti è da considerare solo sui monumenti. È quanto ha deciso il Tar della Valle d'Aosta con due sentenze rese note da Michel Grosjacques, presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Valle d'Aosta.

L'Ordine si era rivolto al Tar dopo che la Sovrintendenza ai Beni Culturali aveva respinto i progetti di recupero di due fabbricati nel centro storico di Aosta. La bocciatura era stata determinata dal fatto che i relativi progetti erano firmati da un ingegnere e non da un architetto.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Pagamento canone, vietato prima della consegna

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, pur nel regime di libera determinazione del canone da parte dei contraenti, deve ritenersi nulla, ex art. 79 della legge 392/1978, la pattuizione con cui le parti convenivano, a carico del conduttore, l'obbligo di corresponsione del canone per un periodo antecedente alla consegna dell'immobile, poiché l'attribuzione al locatore delle relative somme non trova giustificazione alcuna in seno al sinallagma contrattuale. Lo ha stabilito la Cassazione nella sua sentenza n. 23638/04, inedita.

### Licenza di abitabilità e contratto di locazione

Ecco la massima di una interessante sentenza (n. 23695/04, inedita) della Cassazione.

"Il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dei beni immobili - ovvero all'abitabilità dei medesimi - non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locativo, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene, mentre nell'ipotesi in cui il provvedimento amministrativo necessario per la destinazione d'uso convenuta sia stato definitivamente negato al conduttore è riconosciuta la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto".

### Contratto di albergo e locazione

Il contratto di albergo costituisce un contratto atipico e misto, con il quale l'albergatore si impegna a fornire al cliente, dietro corrispettivo, una serie di prestazioni eterogenee, quali la locazione di alloggio, la fornitura di servizi, il deposito, senza che la preminenza riconoscibile alla locazione d'alloggio possa valere, sotto il profilo causale, a dare carattere accessorio alle altre prestazioni. Pertanto, secondo i principi applicabili in tema di contratto misto, il negozio deve essere assoggettato alla disciplina unitaria dell'uno o dell'altro contratto in base alla prevalenza degli elementi, salva l'applicazione degli elementi del contratto non prevalente se regolati da norme compatibili con quelle del contratto prevalente.

Lo ha stabilito la Cassazione, con una decisione (n. 1150/05, inedita) relativa ad una fattispecie di contratto di albergo stipulato in favore di terzo. Avendo un assessore comunale pattuito la locazione per due mesi di un bungalow in un complesso alberghiero in favore di una famiglia sfrattata, la Suprema Corte, nel cassare la sentenza di merito che aveva limitato la condanna dell'assessore al pagamento dei canoni dei due mesi, ha ritenuto compatibile con il suddetto contratto l'obbligo del conduttore in mora nella restituzione della cosa locata di dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna e l'eventuale maggior danno.

### Verbale condominiale, forme e termini di impugnativa

Il verbale d'assemblea condominiale ha la funzione meramente probatoria di documentare la valida costituzione dell'organo collegiale, la formazione e il contenuto della volontà condominiale (Corte d'Appello Milano, 18 settembre 1992). Di conseguenza, pur non esistendo nel nostro diritto positivo alcuna norma che imponga la comunicazione del verbale, la comunicazione medesima è un atto preordinato a dare notizia agli assenti del contenuto della delibera, al fine di consentire agli stessi di impugnare la delibera nel termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c. poiché soltanto la compiuta conoscenza della delibera rende in concreto possibile l'esercizio della facoltà di impugnazione, anche se non è prevista alcuna specifica forma di comunicazione essendo sufficiente che il condomino abbia comunque acquisito piena conoscenza della delibera (Cass. 1756/1975). Da ciò discende che in caso di mancata comunicazione o, comunque, compiuta conoscenza, non inizierà a decorrere il termine del precitato art. 1137 c.c., sicché il diritto d'impugnativa potrà essere esercitato in ogni tempo: è quindi interesse del condominio far sì che la comunicazione sia tempestiva, soprattutto se l'assemblea ha deliberato lavori o innovazioni di notevole entità.

Alla posizione del condomino assente deve necessariamente essere equiparata quella del condomino che si è allontanato dall'assemblea (Cass. 13 dicembre 1999, n. 1208), a meno che lo stesso abbia conferito delega ad altri che hanno votato a favore della delibera. Pertanto, anche per il condomino allontanatosi dall'assemblea, il termine per impugnare decorre, perlomeno per quei punti all'ordine del giorno per i quali non ha partecipato alla relativa votazione, dal momento della comunicazione del verbale. Non si può infatti tenere conto dell'adesione espressa dal condomino che si sia allontanato prima della votazione dichiarando di accettare le decisioni della maggioranza, perché solo il momento della votazione determina la fusione della volontà dei singoli condomini, creativa dell'atto collegiale.

### Attenzione, quando nasce il condominio...

Molti ritengono che sia necessario un atto formale, magari anche davanti a notaio. Quasi tutti pensano che occorra, preliminarmente, adottare quantomeno un regolamento di condominio. Niente di tutto questo, invece, per la nascita di un condominio; basta molto meno. Lo ha precisato la Cassazione in un'esemplare - per chiarezza - sentenza (n. 18226/04, inedita). "Il condominio - ha detto la Suprema Corte - si costituisce ex se ed ope iuris, senza che sia necessaria deliberazione alcuna, nel momento in cui più soggetti costruiscano su un suolo comune, ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento che ad esso dà origine".

### Linea architettonica del condominio, è tutelata

La Cassazione ha esaurientemente precisato in una sentenza (n. 17398/04, inedita) concetto, e tutelabilità, del decoro di un edificio condominiale. Ecco l'esatta massima dell'importante decisione: "In tema di condominio degli edifici il decoro architettonico - allorché possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia - è un bene comune il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare. Pertanto, una volta accertato che le modifiche non hanno una valenza ripristinatoria o migliorativa dell'originaria fisionomia, ma alterano quest'ultima sensibilmente, non ha alcuna rilevanza l'accertamento - del tutto opinabile - del risultato estetico della modifica, che deve ritenersi non consentita quand'anche nel suo complesso possa apparire a taluno gradevole".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## BELL'ITALIA

### Negozi "storici": quando l'inquilino vuole andarsene

È noto che, quando un negozio realmente o pretesamente storico chiude i battenti, si solleva un coro di doglianze da parte di quanti (direttamente, o indirettamente, interessati), vorrebbero che l'attività ivi svolta proseguisse a tempo indefinito, senza alcuna considerazione né per le condizioni di mercato né per i diritti della proprietà. Il tutto, sulla base del comodo e diffuso vezzo di far beneficenza a spese di altri: nel caso in specie, del proprietario del negozio.

Succede pure che l'inquilino se ne voglia andare al più presto, dando disdetta dopo sei anni senza rinnovo per altri sei anni alle stesse condizioni economiche. Capita a Firenze, ove la Mondadori, che gestisce la "storica" libreria Le Monnier, ha fatto sapere ai proprietari che intende risolvere il contratto. Staremo a vedere se anche in questo caso si solleveranno le solite prefiche a lamentarsi dei mutamenti imposti dalle normali evoluzioni di mercato, per intimare alla Mondadori di proseguire, come conduttrice, l'attività libraria fin qui svolta.

### Sicet Milano: sanatoria generale per gli abusivi

Secondo recenti dati della Prefettura di Milano, le famiglie occupanti irregolari di alloggi di edilizia residenziale pubblica nel capoluogo lombardo sono ben 4.250. Il fenomeno preoccupa anche gli assegnatari in regola, perché fra gli abusivi figurano pure "ricercati, spacciatori e tossicodipendenti", come messo in evidenza dagli inquilini dell'Aler (ex Iacp) di via dei Tigli 3, a Rozzano (Milano), stanchi di occupazioni che si protraggono perfino da vent'anni.

L'ultimo regolamento regionale in materia di erp vieta a chi abbia occupato un alloggio pubblico di accedere ai bandi. Sembra che il divieto non piaccia ai sindacati inquilini: il Sicet ha infatti chiesto una "sanatoria generale", posto che le nuove norme regionali condannerebbero le famiglie abusive "all'illegalità". Illegittimità che, par di capire, non si ravvisa nell'occupare senza titolo un immobile pubblico, sottraendolo a chi ne abbia diritto.

## Convertito in legge il decreto sfratti

È stato convertito dalla legge 26.7.05, n. 148, il decreto-legge n. 86/05, contenente un sistema di concessione di contributi pubblici, ad inquilini che si trovino in particolari condizioni di disagio, per la locazione di unità immobiliari in alcune città italiane.

La legge di conversione ha fra l'altro aumentato l'ammontare del contributo in questione, portandolo a 6.000 euro per ogni anno di locazione mentre non ha modificato il provvedimento di blocco degli sfratti sino al 30 settembre di quest'anno, che avrebbe - peraltro - dovuto diventare operativo in seguito all'emanazione di un decreto del Ministero delle infrastrutture per individuare i Comuni in cui il blocco medesimo avrebbe dovuto avere esecuzione; decreto che però - al momento della chiusura del presente notiziario - non risulta ancora essere stato emanato.

Con un'altra modifica introdotta in sede di conversione - di tutt'altra natura - è stata prevista, "al fine di incrementare la disponibilità di alloggi da destinare ad abitazione principale", la possibilità per i Comuni di deliberare la riduzione, anche al di sotto del limite minimo di legge, delle aliquote Ici stabilite per l'abitazione principale, "a condizione che resti invariato il gettito totale dell'imposta comunale e previo contestuale incremento delle aliquote da applicare alle aree edificabili, anche in deroga al limite massimo previsto dalla legislazione vigente e con esclusione dei casi in cui il proprietario delle aree edificabili si impegna all'inalienabilità delle stesse nei termini e con le modalità stabiliti con regolamento comunale".

Di un'ulteriore novità inserita in sede di conversione in legge - relativa agli impianti - si tratta in altra parte di questo numero di *Confedilizia notizie*.

## Il Parlamento burocratizza pure il condominio

di CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**L**a riforma del condominio (in discussione in commissione Giustizia del Senato in sede deliberante, nell'accordo conciliare di tutti i gruppi parlamentari) ha già scoperto l'«Elenco degli amministratori condominiali»: una specie di albo tenuto dalle Camere di commercio, nel quale - secondo la proposta del relatore Mugnai (An) - dovrebbero iscriversi gli amministratori condominiali tutti, anche gli amministratori del proprio condominio (che in questo "meccanismo infernale", comunque, non si metterebbero mai, a costo di rinunciare all'incarico). Gli amministratori - tra l'altro - dovrebbero iscriversi e pagare, naturalmente: addirittura, un diritto «annuale» - che sarebbe, ovviamente, scaricato sui condomini - calcolato in modo da coprire le spese (prevedibilmente crescenti...) dell'ente parapubblico interessato.

Ma la scoperta dell'albo, non è tutto. Alla discussione della riforma è stata abbinata anche la proposta (primo firmatario Demasi, di An) di istituire «la figura del responsabile condominiale della sicurezza». L'amministratore iscritto all'albo, insomma, non basta. Non basta che la riforma gli affibbi l'incarico di tenere, addirittura, quattro distinti "registri" per ogni immobile (uno dei quali, tanto per semplificare, ripetitivo dell'Elenco). Non basta che ogni amministratore sia obbligato, anche, a dichiarare pubblicamente - quasi fosse alla gogna - quanti condomini

amministri. No, secondo i padri coscritti proponenti bisogna anche affiancarli un «tecnico specialista» che («previa adeguata formazione», è ovvio) collabori con lui «per tutte le opere e i servizi affidati in appalto a terzi». Faccia, insomma, tutto quello che finora faceva lui, l'amministratore. Come per l'albo, pagano - naturalmente - i condomini. Compresa l'iscrizione a un apposito Registro - un altro Registro - anch'esso previsto dai senatori proponenti presso le Camere di commercio, con relativo corollario di corsi di formazione organizzati anche da privati (altrettanto ovvio). Insomma, burocratizzare a più non posso - per favorire la competitività, no? - perfino la finora innocua (e apprezzata) figura dell'amministratore condominiale, per poi dire che bisogna anche affiancarli qualcuno che li aiuti e - soprattutto - qualcuno che "formi" gli uni e gli altri. Lo scopo? Presto detto, e lo confessano candidamente gli stessi proponenti: «Si favorirebbe la nascita - così recita l'atto parlamentare - di nuove e numerose opportunità di lavoro». La funzione, si sa, crea l'organo (a spese dei soliti noti, condomini e proprietari in genere).

In una società che cerca la massima occupazione (e di vincere la Cina) con il lavoro buro-indotto, ci si può più meravigliare di qualcosa? No, dopo l'albo, i registri e le nuove figure professionali che la commissione Giustizia del Senato propone, non ci si può più meravigliare di

niente. Neanche che la stessa commissione abbia istituito il "sabato fascista" - senza riferimenti politici - per gli avvocati: ha infatti, in un altro provvedimento, previsto che, oltre a ogni giorno festivo, neppure il sabato debba mai più considerarsi ai fini del computo della scadenza dei termini processuali. Sublime esempio (e indicazione) ai giovani di impegno, per superare "la sfida dei tempi".

Chiediamo questa (trista) rassegna di compiacenze corporative, con un'ultima segnalazione. Se siamo a questo punto, chi mai deve preoccuparsi che non si sappia più neanche chi può eseguire gli sfratti? La formula esecutiva che i giudici compositamente ordinano ai cancellieri di apporre sugli atti, è sempre la stessa: «Comandiamo a tutti gli ufficiali giudiziari di mettere a esecuzione il presente titolo...». Peccato che, poi, non si sappia per gli sfratti, e per ogni atto di esecuzione in genere - neppure chi sia l'ufficiale giudiziario competente. Il ministero della Giustizia dice tutti indistintamente, da più anni. Ma una sentenza del tribunale di Milano dice esattamente il contrario: solo alcuni, quelli con una certa qualifica. A risolvere il problema, basterebbe (e sarebbe bastata) mezza riga di una legge. Ma nessuno se ne occupa, c'è forse di mezzo qualche altra corporazione. È più importante (e produttivo?) istituire l'albo degli amministratori, o il "sabato fascista" degli avvocati.

\*Presidente di Confedilizia

da *Libero* 21.7.05

## 2004 di crescita per le compravendite e per i relativi prezzi

Le compravendite di immobili sono aumentate del 23% in cinque anni, dal 2000 al 2004.

È quanto riferisce il Rapporto immobiliare 2005 realizzato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, che analizza i volumi delle compravendite effettuate in Italia nel 2004 e nel quinquennio 2000-2004.

Nel 2004 il numero delle transazioni è aumentato del 6,9% rispetto al 2003. In particolare, il settore residenziale è cresciuto del 5,5% rispetto all'anno precedente e del 15% dal 2000. Dal 1997, le compravendite sono aumentate con una media annua del 6,5%, determinando una crescita del volume delle transazioni di oltre il 66% negli ultimi 8 anni.

Nel mercato degli uffici, si è registrato un aumento del numero degli scambi superiore all'11% rispetto al 2003 e del 44% dal 2000. Il settore commerciale (negozi, laboratori e centri commerciali) è invece cresciuto del 10,6% nel quinquennio e del 6,4 dal 2003. Quanto ai prezzi, a Roma il costo degli immobili è aumentato tra il 2001 e il 2004 a una media del 14,4% l'anno. Seguono Caserta (+12,8%) e Firenze (12,7%). Su scala nazionale, i prezzi delle abitazioni sono saliti in media dell'8,95%.

Un ordine economico democratico capitalista non suppone che gli esseri umani siano corrotti, spinti dall'egoismo, dalla volontà d'accumulare e dall'avidità. Partendo da un razionale interesse personale, definibile a seconda della fede, della ragione e della virtù del singolo partecipante, molte persone cercano nel proprio lavoro soddisfazioni che non siano economiche, egoistiche o materialistiche. L'ordine sociale è notevolmente migliorato da queste scelte. Le arti, la filantropia, la cultura, la ricerca e molte altre attività altruistiche potrebbero fiorire e in effetti fioriscono sotto il capitalismo democratico.

Michael Novak

## Bersani per un'imposta sui grandi patrimoni

Intervistato da *24 ore*, il Responsabile economia dei Ds, on. Bersani, ha dichiarato: "Proporremo il ripristino dell'imposta di successione sui grandi patrimoni cancellata da Berlusconi". Aggiungendo: "Ma soprattutto dobbiamo puntare ad allargare la base imponibile, che si realizza non solo rafforzando i controlli, ma anche attraverso la riforma del Catasto".

Sarà possibile sapere - gentilmente, prima delle elezioni politiche - che cosa si intenda per "grandi patrimoni"? E altrettanto gentilmente, ci si potrà dire - sempre prima delle elezioni - se per riforma del Catasto si intende la consegna dello stesso ai (voraci) Comuni, ivi compresa la revisione degli estimi, e - comunque - la conferma del Catasto a valori (anziché reddituale, come in ogni altra parte al mondo) attualmente in essere?

Il rapporto di relazione è in apparenza teorico ma anche pratico, dal momento che è difficile immaginare come un sistema politico possa essere libero se gli individui non sono liberi di prendere le loro decisioni economiche. Se i torchi da stampa non sono liberi dai controlli economici governativi, per esempio, è poco probabile che le idee possano circolare liberamente.

Michael Novak

## GIURISPRUDENZA CASA

### Obbligazione reale in condominio, i 20 anni non giovano

La Cassazione ha precisato in una sentenza (n. 15763/04, inedita) gli effetti di una violazione, protratta anche per vent'anni, di un'obbligazione reale. "In tema di condominio degli edifici - ha detto la Suprema Corte - l'obbligo assunto dai singoli condòmini in sede di approvazione del regolamento contrattuale, di non eseguire sul piano o sulla porzione di piano di proprietà esclusiva attività che rechino danno alle parti comuni, ha natura di obbligazione propter rem, la cui violazione, pur se protratta oltre venti anni, non determina l'estinzione del rapporto obbligatorio e dell'impegno a tenere un comportamento conforme a quello imposto dal regolamento onde è sempre deducibile, stante il carattere permanente della violazione, il diritto degli altri condòmini di esigere l'osservanza di detto comportamento, potendosi prescrivere soltanto il diritto al risarcimento del danno derivante dalla violazione dell'obbligo in questione".

### I comportamenti non modificano i regolamenti condominiali

La Cassazione ha fatto il punto (sent. n. 18665/04, inedita) sul dibattuto problema delle modifiche dei regolamenti condominiali. E ha detto bel chiaro e tondo che possono essere fatte solo per atto scritto. Ecco la (testuale) massima della Suprema Corte: "La formazione del regolamento condominiale è soggetta al requisito della forma scritta ad substantiam, desumendosi la prescrizione di tale requisito formale, sia dalla circostanza che l'art. 1138 ultimo comma c.c. prevedeva (nel vigore dell'ordinamento corporativo) la trascrizione del regolamento nel registro già prescritto dall'art. 71 delle disp. di att. del c.c. sia dalla circostanza che, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura soltanto regolamentare (e siano perciò adottabili a maggioranza), trova applicazione il settimo comma dell'art. 1136 c.c., che prescrive la trascrizione delle deliberazioni in apposito registro tenuto dall'amministratore (onde anche la deliberazione di approvazione di tale regolamento per poter essere trascritta deve essere redatta per iscritto), mentre, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura contrattuale, l'esigenza della forma scritta è imposta dalla circostanza che esse incidono, costituendo oneri reali o servitù, sui diritti immobiliari dei condòmini sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni oppure attribuiscono a taluni condòmini diritti di quella natura maggiori di quelli degli altri condòmini. Ne discende che il requisito della forma scritta ad substantiam (che non può intendersi, d'altro canto, stabilito ad probationem, poichè quando sia necessaria la forma scritta, la scrittura costituisce elemento essenziale per la validità dell'atto, in difetto di disposizione che ne preveda la rilevanza solo sul piano probatorio) deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento di condominio, perché esse, in quanto sostitutive delle clausole originarie del regolamento, non possono non avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condòmini".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## La lente sulla casa

### Un contributo pubblico meglio dell'abitazione

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

È necessario operare una trasformazione radicale delle politiche sulla casa. Lo sostiene Carlo Lottieri, in un briefing paper dell'Istituto Bruno Leoni. In primo luogo - ad avviso del cattedratico, esponente del pensiero libertario - è indispensabile che gli enti pubblici cedano con un'asta pubblica (debitamente pubblicizzata) gli immobili di loro proprietà.

Comuni e Regioni non sanno amministrare il capitale immobiliare che è finito nelle loro mani: non è il loro mestiere, né devono diventarlo. Ed è importante che tale privatizzazione sia realizzata nella maniera più trasparente ed efficiente, sforzandosi quanto più è possibile di cedere ogni appartamento a prezzi di mercato. Il capitale ottenuto dalla vendita delle abitazioni deve - sempre secon-

do Lottieri - essere attribuito ad enti privati di beneficenza, il cui fine sociale sarà quello di attribuire assegni annuali a quanti abbiano particolari problemi economici. Invece che ottenere una casa comunale o regionale, insomma, le famiglie povere e numerose riceveranno - a seguito della presentazione di uno specifico dossier - un aiuto finanziario con il quale trovare un'abitazione in affitto sul mercato libero.

Questi enti privati di beneficenza avranno il compito di gestire al meglio i loro capitali, cercare nuovi fondi e lasciti, raccogliere adesioni e far conoscere le proprie iniziative. La gestione di simili istituzioni dovrà essere affidata ai rappresentanti eletti da quanti contribuiscono al bilancio di tali enti.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 21.8.'05  
(rubrica del Presidente confederale)

## La lente sulla casa

### Tosap o Cosap? Bisogna fare ordine

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

Sono 57 i Comuni italiani - fra i 103 capoluoghi di provincia - che applicano la Tosap (Tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche); i restanti 46 applicano invece il Cosap (Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche).

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

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

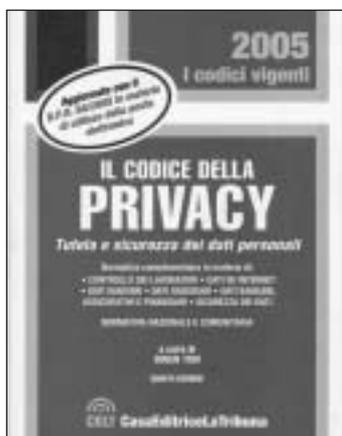
In particolare, è incerta la natura del Cosap: per la Corte di Cassazione, si tratta sempre e comunque di un canone; per molte Commissioni tributarie, anche regionali, per stabilire la natura dell'imposizione, è invece necessario verificare caso per caso la regolamentazione adottata dal Comune, ben potendo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

\* presidente di Confedilizia

da il Giornale 13.8.'05  
(rubrica del Presidente confederale)

**SEGNALIAMO**


Inviato a tutte le Confedilizie locali, ove può essere consultato dai soci



## Impossibile avere risposta a un'interrogazione parlamentare

di CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**H**a dell'incredibile, ma è vero. Un parlamentare non riesce dal 2003 - sì, dal 2003 - ad avere risposta ad una propria interrogazione in Commissione (la via più breve, per solito, per sapere qualcosa dal Governo). Il lettore, naturalmente, penserà che, per rispondere, la Presidenza del Consiglio - perché è lei l'interrogata - debba raccogliere una congerie di dati, interpellare un Ministero e l'altro, fare una laboriosa istruttoria. No, invece: deve semplicemente saper dire chi sia "l'amministrazione statale competente" (come recita un provvedimento del 1942) a disporre, o meno, la "sdemanializzazione" di un'opera dello Stato.

Nel caso specifico, di un canale costruito a suo tempo a scopo di bonifica e che svolge

oggi solo funzioni fognarie secondo il Comune interessato (che ne chiede la consegna, per sgravare i propri cittadini da una miliardaria - in lire - contribuzione del solito Consorzio di bonifica di turno, connivente la Regione Emilia).

La richiesta del Comune risale al 2000, e nulla s'è ancora mosso. L'on. Foti - questo il nome dell'instancabile parlamentare impegnato nella spasmodica ricerca dell'organo competente a provvedere, o perlomeno a decidere - ha prima interpellato il Ministero dell'economia e delle finanze che, su suggerimento dell'Agenzia del demanio, gli ha detto di rivolgersi all'"amministrazione statale competente". Ha allora interpellato il Ministero dell'ambiente, che gli ha detto che "l'Agenzia del demanio rimane

titolare del provvedimento di sdemanializzazione". E siccome quest'ultima, come visto, tramite il Ministero dell'economia, aveva già detto esattamente il contrario, il parlamentare di An si è allora rivolto - due anni fa, appunto - alla Presidenza del Consiglio, solo perché individui "l'amministrazione statale competente".

Ma da due anni, silenzio assoluto. Ogni volta che la competente Commissione della Camera gli chiede di andare a rispondere all'on. Foti, il Governo si rifiuta di farlo. Anche un appello - oltre che al Ministero per i rapporti col Parlamento - alla Presidenza della Camera (per la palese mancanza di riguardo che si ricava dalla vicenda anche verso di essa, da parte dell'esecutivo), è rimasto senza esito.

Cosa si può pretendere, allo-

ra, da uno Stato di questa arroganza? Speriamo che la mancata risposta sia solo frutto del solito lavoro lobbistico o della collaudata neghittosità (o accidia, che dir si voglia) romana.

Pensare diversamente, sarebbe ancora peggio: significherebbe che lo Stato non sa oggi neppure di quale suo organo sia la competenza a disporre (se del caso) la sdemanializzazione di suoi beni. E poi, l'opposizione parla di svendita dei beni statali, di decozione patrimoniale e così via.

La verità è che si vendono solo le case di Roma perché lì, a comperare a prezzi di saldo, sono i romani e basta (oltre che qualche lobby immobiliare ultrapotente, romana o romanesca).

\*presidente Confedilizia

da Libero 14.7.05

### Sale il valore degli immobili con inquilino pagante

Netta inversione di tendenza negli acquisti d'immobili. Dopo decenni di consolidata e diffusa preferenza, pienamente confermata dal mercato immobiliare, per l'acquisto di appartamenti cosiddetti "liberi", ossia senza conduttore (al punto che pesanti penalizzazioni, anche superiori a un terzo del mercato ordinario, registravano le abitazioni vendute con "inquilino dentro"), da alcuni mesi la situazione si è rovesciata.

Lo rileva una ricerca condotta dalla Confedilizia attraverso le oltre duecento sedi territoriali. I proprietari interessati dimostrano una forte propensione per l'acquisto d'immobili con inquilino presente, purché regolare nei pagamenti. Restano esclusi da tali predilezioni tre distinti settori: gli acquisti cosiddetti terra-cielo, vale a dire d'interi immobili con molti appartamenti, effettuati per una ristrutturazione edilizia globale; il mercato degli uffici, che risulta molto variegato e legato a condizioni variabili nella medesima città; la compravendita di negozi, che conosce situazioni di pesante crisi nelle periferie urbane.

Nell'acquisto di singoli appartamenti per investimento, viceversa, si assiste ad una rivalutazione dell'immobile "ben locato", con incrementi che possono variare fra un minimo del 5 e punte del 18% rispetto all'appartamento vuoto. I maggiori aumenti si avvertono nelle metropoli, a causa pure del diffuso accentuarsi della morosità e della conseguente tranquillità offerta al locatore da un conduttore pagante.

Il piccolo proprietario che compra un appartamento al fine di impegnare, per esempio, la liquidazione oppure somme disinvestite dalla Borsa, non dimostra più difficoltà o diffidenza, come fino a pochi mesi fa, ad acquistare l'unità immobiliare occupata. Se trova un inquilino regolare nei pagamenti e un contratto di locazione adeguatamente remunerativo, è soddisfatto dell'avvenuta scelta e disponibile, quindi, anche a versare per l'acquisto una somma superiore a quella corrente per identico appartamento libero.

L'interesse pubblico è servito meglio da un sistema economico abbastanza forte da poter resistere a quello politico, limitandone il potere; perché il pericolo per gli ideali liberali proviene più dalla tirannia del settore pubblico che dagli errori del settore privato. Gli studiosi che vogliono essere il più possibile neutrali tra le grandi aziende e lo Stato devono, per esser giusti, cominciare con l'analizzare la particolare mancanza di responsabilità, la corruzione e i mali caratteristici del settore pubblico, così come hanno già analizzato quelli del settore privato.

Michael Novak

## BELL'ITALIA

### Sfratto con cane: l'animale va al canile

Per tentare il rinvio di uno sfratto, il legale di un sindacato inquilini ha pensato di far ricorso alla norma che punisce chi abbandoni animali domestici (cod. pen., art. 727). Nel caso di un'esecuzione di rilascio che interessi un immobile nel quale si trovino animali domestici, sorgerebbero pretese difficoltà in ordine al ricovero degli animali.

È opportuno precisare che il vigente regolamento di polizia veterinaria (dpr 320/54) prevede l'obbligo per i Comuni (art. 84) di "tenere in esercizio un canile". Tale obbligo è ribadito dalla legge quadro in materia di animali di affezione (n. 281/91), che attribuisce appunto ai Comuni (art. 4) l'incombenza di risanare i "canili comunali esistenti" e di costruire "rifugi per cani". Se, dunque, l'occupante l'immobile sottoposto a sfratto volesse opporsi all'esecuzione invocando la coabitazione con animali domestici, si dovrà semplicemente procedere al ricovero degli animali nei ricoveri che tutti i Comuni sono tenuti a disporre. E se non li hanno predisposti, ci deve comunque pensare il Comune (ricorrendo a strutture di Comuni confinanti, previ opportuni accordi).

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# COSA CAMBIA PER I PORTIERI

**S**ono state decise importanti novità relative al contratto collettivo di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati. Le novità sono il frutto di un accordo fra le parti sociali che stipulano questo contratto da più di cinquant'anni: la Confedilizia, da un lato e dall'altro i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil, per i lavoratori.

La materia è stata innovata con l'introduzione, fra l'altro, di nuove regole per il lavoro part-time viene adesso consentita, in precisi e specifici casi, l'assunzione di un lavoratore a tempo parziale per un minimo di 12 o 15 ore settimanali. Ulteriori novità sono rappresentate dalle nuove regole poste per lo svolgimento del lavoro a turni e da quelle concernenti il lavoro interinale (contratto stipulabile esclusivamente a tempo determinato per far fronte a ragioni di carattere tecnico, produttivo, organizzativo o sostitutivo, riferibili all'ordinaria attività dell'utilizzatore).

Le parti sociali hanno anche ulteriormente specificato le mansioni che potranno svolgere - non appena si saranno definite alcune questioni complementari - le figure professionali dei lavoratori D2 e D3 (rispettivamente operatori a mezzo informatico e assistenti condominiali). I primi potranno disimpegnare i compiti a loro affidati (anche avvalendosi di Internet points esterni), quali - per esempio - l'effettuazione di ricerche, il pagamento e l'acquisto di prodotti in rete; i secondi potranno svolgere attività varie relative alla vita familiare dei condòmini di una amministrazione o di un consorzio di amministrazioni condominiali, quali - per esempio - l'effettuazione di acquisti, il ritiro delle raccomandate o dei pacchi giacenti e il reperimento di informazioni su servizi pubblici e/o spettacoli, l'effettuazione di operazioni di parcheggio auto o simili.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 7.5.'05 (rubrica del Presidente confederale)

### Banca d'Italia, Assemblea generale del 31.5.'05 Considerazioni finali del Governatore

In più paesi l'espansione della liquidità si è riflessa sul valore degli immobili. Negli Stati Uniti, tra il 2000 e il 2004, l'incremento dei prezzi delle abitazioni è risultato del 37 per cento. Nel Regno Unito l'aumento è stato particolarmente intenso fino al 2003; dalla fine di quell'anno è stato contrastato dalla politica monetaria fattasi più restrittiva; negli ultimi quattro anni l'aumento ha comunque raggiunto l'85 per cento. In Italia la crescita dei prezzi delle abitazioni nel quadriennio è risultata del 46 per cento; in Spagna dell'86.

In Germania la tendenza alla riduzione dei prezzi degli immobili, connessa con l'eccesso di investimenti nei primi anni novanta, si è arrestata.

In Giappone i valori immobiliari hanno continuato a diminuire, sia pure in misura inferiore al passato.

### Antenne radio e Tv, prima di tutto su spazi propri

Il sacrificio imposto ai proprietari d'immobili dalle disposizioni che disciplinano la ricezione dei segnali radiofonici e televisivi (articolo I della legge n. 554 del 1940 e 397 del Dpr n. 176 del 1973) deve intendersi condizionato alla impossibilità, per gli utenti dei servizi radiotelevisivi, di utilizzare spazi propri, a meno di ammettere che si tratta di norme irragionevolmente vessatorie che ingiustificatamente privilegiano sugli interessi di una parte quelli dell'altra, anche quando non è necessario per il soddisfacimento. (Nella specie i giudici del merito avevano affermato la facoltà di un condomino di mantenere la sua antenna di ricezione televisiva in un terrazzo di proprietà esclusiva di altro condomino, indipendentemente dalla possibilità di collocare l'impianto in uno spazio appartenente al primo condomino. In applicazione del riferito principio la Suprema Corte ha cassato la riferita pronuncia).

Cass. 6 maggio 2005 n. 993 - Pres. Pontorieri; Rel. Bucciantè

## CONDOMINIO

### Tribunale di Milano

Innovazioni ex art. 1120 c.c. - Presupposti - Possibilità di sottrarsi alla spesa da parte di condomino - Ammissibilità - Limiti - Sindacato dell'autorità giudiziaria sulla delibera - Limiti

L'art. 1120 c.c., nel consentire all'assemblea di deliberare innovazioni non postula che queste rivestano il carattere di assoluta necessità, ma richiede soltanto che esse siano dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (cfr. Cass., Sez. II, 30.5.1996 n. 5028), salvo il disposto di cui all'art. 1120 co. 2 e art. 1121 c.c. Le innovazioni per le quali è consentito al singolo condomino di sottrarsi alla relativa spesa, ai sensi dell'art. 1121 c.c., sono quelle riguardanti impianti suscettibili di utilizzazione separata e che hanno natura voluttuaria, cioè sono prive di utilità, ovvero risultano molto gravose, ossia sono caratterizzate da una notevole onerosità, da intendere in senso oggettivo, dato il testuale riferimento della norma alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio (cfr. Cass., Sez. II 23.4.1981, n. 2408; app. Milano, 9.10.1988, in Arch. Locaz., 1989, 504), e l'onere della prova di tali estremi grava sul condomino interessato, in quanto si verte in tema di deroga alla disciplina generale della ripartizione delle spese condominiali (cfr. Cass., Sez. II, 23.4.1981 n. 2408). Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, deve comprendere anche l'eccesso di potere, ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere (cfr. Cass., Sez. II, 20.4.2001 n. 5889), per modo che, mentre non può invadersi l'ambito delle valutazioni di opportunità su cui l'assemblea è sovrana, può invece apprezzarsi, sotto il profilo del legittimo esercizio del potere discrezionale, se la delibera sia stata fuorviata da incongrui elementi conoscitivi ovvero se sia stata mossa da intenti emulativi o comunque sviata dalle finalità tipiche delle sue attribuzioni.

Sez. VIII civ. - n. 19 - 14 gennaio 2005 - g.u. d'Isa

Utilizzo del muro comune per infiggervi anche -  
Alterazione della destinazione del muro - Insussistenza -  
Uso più intenso della cosa comune - È tale

L'utilizzo del muro comune per infiggervi anche o comunque per appoggio di parti del manufatto realizzato dalla convenuta non altera di per sé la naturale e precipua destinazione del muro in funzione di sostegno nonché di delimitazione perimetrale e protezione/isolamento dall'esterno delle proprietà individuali, configurando un uso più intenso della cosa comune consentito dall'art. 1102 c.c. (nel senso che l'utilizzazione del muro perimetrale per infiggervi travi componenti di un pergolato non è di per sé vietata dall'art. 1102 c.c., ove non si determini in concreto un'alterazione della normale funzione del muro stesso, cfr. Trib. Milano, 17.5.2001 n. 5366), e senza che nella fattispecie siano stati dedotti in concreto elementi di pregiudizio o comunque suscettibili di ledere altri diritti comuni o individuali, idonei a fondare una pretesa risarcitoria.

Sez. VIII civ. - n. 19 - 14 gennaio 2005 - g.u. d'Isa

## Edilizia residenziale pubblica, un lungo elenco di malanni

“La gravità del permanere di conduttori non aventi più titolo è attestata dalle conseguenze che si generano. A parte il diffondersi della convinzione che il mancato rispetto della legge (nel caso in specie, la violazione dei limiti di redditi massimi per godere di un’abitazione a canone altamente inferiore rispetto a quelli correnti) non provochi conseguenze, si verifica il duplice e dannoso fenomeno del permanere nell’occupazione di chi potrebbe invece rivolgersi al mercato e nel precludere quindi l’accesso a chi ne avrebbe titolo, costretto in tal modo a ricorrere ad un mercato al quale con difficoltà può accedere.

Le decadenze eseguite per perdita dei requisiti sono insignificanti (...). Il 99% dei non aventi titolo permane senza averne diritto.

La morosità presenta identici aspetti negativi rispetto all’occupazione in assenza di requisiti, ossia l’esempio diseducativo (che spinge a ritenere l’assegnazione di un alloggio di erp-edilizia residenziale pubblica un’elargizione senza obblighi corrispettivi) e l’esclusione di cittadini che avrebbero titolo all’assegnazione di un alloggio, con l’aggravante del mancato introito (che quanto meno nel caso delle occupazioni da parte d’inquilini con redditi superiori ai massimi di legge non si verifica). Tale mancato introito finisce col generare un perverso meccanismo: in carenza di fondi, gli Iacp allentano la manutenzione, anche ordinaria, degli immobili; di conseguenza incentivano non solo i già morosi, ma pure i regolarmente paganti, a non versare più canoni e spese, visto che le condizioni degli edifici peggiorano, venendo ulteriormente meno il gettito dei canoni, si rinviano le manutenzioni, anche urgenti, con la conseguenza di favorire ancor più la morosità. Fra l’altro, la mancanza di concrete ed immediate azioni di recupero dei canoni stimola i conduttori regolari ad evitare il pagamento, nella persuasione di non subire conseguenze (...).

Il permanere come conduttori sia di morosi sia di privi di titolo porta al fenomeno cosiddetto della “ereditarietà dell’alloggio”, in base al quale un appartamento di erp, una volta ottenuto, è considerato come se fosse di proprietà, e quindi senza bisogno di pagare i canoni ovvero senza dover essere in possesso di redditi non elevati: viene trattato appunto come se fosse perfino negoziabile, quindi cedibile – di fatto, fuori di leggi e di controlli – ad altri (familiari, amici, sconosciuti).

Non vanno celati i risvolti politici di una linea di rigore nella conduzione dei rapporti degli Iacp con i propri assegnatari, essendo notoriamente

un’ampia platea di voti quella costituita dagli inquilini di erp. L’adozione di provvedimenti motivati con la morosità ovvero col venir meno dei requisiti di accesso all’erp provocherebbe fatalmente l’estesa insoddisfazione dei diretti interessati, solo parzialmente compensabile con l’accesso agli alloggi liberati da parte degli aventi diritto. Ciò spiega la riluttanza ad agire e la trasformazione del momentaneo possesso di un alloggio di erp in diritto acquisito e permanente.”

*(brani tratti dall’indagine sull’edilizia residenziale pubblica nella Regione Marche, approvata dalla Sezione regionale di controllo per le Marche della Corte dei conti con deliberazione n. 6/2005).*

Come ha dimostrato Peter Clecak, l’etica distributiva del socialismo dipende dall’abbondanza economica e perde importanza in condizioni di scarsità, mentre un sistema di mercato è pensato per affrontare efficacemente tanto la scarsità che l’abbondanza.

Michael Novak

## COSE DI LINGUA

### Agevolato, non concordato

Come si chiamano i contratti, previsti dall’art. 3, c. 2, della legge 431/98, che durano tre anni più due? Lo specifica la medesima legge 431/98, all’art. 4-bis, c. 1: “contratti agevolati”. Dunque, chi voglia definirli con correttezza ha una sola possibilità: utilizzare la dizione di legge, che chiaramente parla di contratti agevolati.

Invece... Invece sindacalisti e rappresentanti di piccole associazioni – all’unisono con taluni sedicenti “esperti” che all’evidenza non sono esperti nemmeno dei fondamenti della legge sulla quale discettano con sicumera – usano definizioni del tutto improprie o generiche, come “contratti concordati” o “contratti concertati”, che si attagliano a qualsiasi contratto, essendo ogni contratto, per definizione, concordato o concertato fra le parti stipulanti. Il cattivo esempio, invero, vien dall’alto, dalla stessa disattenta burocrazia, che parla di “canone concordato” (delibera Cipe 13.11.03, n. 87/03), di “canone concertato” (così il d.m. 27.12.01, sulle “20mila abitazioni in affitto”, mettendo pudicamente fra virgolette l’aggettivo, all’evidenza comprendendone l’improprietà), di “canone concordato” (d.m. 27.12.01, sugli “alloggi in affitto per gli anziani”).

Va da sé che l’uso errato comporta (oltre che clamorosi errori, come avvenuto a proposito del decreto 14.7.04 sostituito dagli Accordi territoriali, valido solo per i contratti agevolati e non anche per gli altri contratti, come da qualcuno equivocato) generale confusione, generando equivoci sulle varie tipologie contrattuali. E se si volessero definire con una sola espressione tutti e tre i tipi di contratto della legge 431/98, cioè agevolati, transitori e per studenti universitari? Si suggerisce di far ricorso all’espressione, usata da Confedilizia e proprietari e da tempo entrata in uso, di “contratti regolamentati”: chiara e sufficiente, senza possibilità di equivoci. Hanno alla loro base, infatti, la regolamentazione ministeriale (che non hanno, invece, i contratti c.d. liberi, retti solo dalle norme di legge).

## Tasse di scopo e fiscalismo federale

*Ormai sembra fatta. La linea politica dell’Anci, per la Finanziaria 2006, sarà incentrata sulle imposte (o tasse) di scopo. Ne è palese sintomo l’incanto fra il ministro dell’economia e i rappresentanti dell’organizzazione dei comuni.*

*Soprattutto, ne è indice chiaro la composizione della delegazione degli enti locali. In prima fila, nulla da dire, il sindaco di Firenze, Domenici, che nella sua veste di presidente dell’Anci è il più titolato a versare lacrime a getto continuo per le finanze pretesamente difficili dei comuni.*

*Ad accompagnarlo, però, e qui sta la novità, non erano altri lacrimatori in servizio permanente effettivo dell’Ulivo. No. C’erano Adriana Poli Bortone, sindaco di Lecce per An, e Osvaldo Napoli, vicepresidente dell’Anci per Fi. Titolati, dunque, per esprimere la linea politica della Cdl in tema di finanza locale. Una linea politica, per il vero, che in questi anni di governo Berlusconi si è tradotta nella supina acquiescenza alle posizioni del centro-sinistra negli enti locali, e quindi in dispetti, bastonate, ditate negli occhi e calci negli stinchi ai ministri della Cdl.*

*La conferma piena giunge dalla proposta, avanzata dal centro-destra e dal centro-sinistra, di aumentare il carico fiscale. Passi per il centro-sinistra, che il peso tributario non ha mai detto di volerlo ridurre, anzi, in momenti di chiarezza comunicativa (come più volte è capitato alla ex ministra Melandri), ha con onestà dichiarato di voler accrescere la pressione tributaria. Ma che il centro-destra, dopo aver assunto un impegno elettorale per diminuire le tasse, dopo ripetute am-*

*missioni di Berlusconi sull’esistenza di una pressione fiscale non tollerabile e tale da legittimare l’evasione, si sbracci per chiedere nuove forme impositive, è sicuramente troppo.*

*Beninteso, le buone intenzioni per giustificare un’imposta di scopo ci sono sempre. Anzi, proprio l’individuazione di uno scopo può consentire di far faville quanto a nobiltà, socialità, valore dell’opera che s’intende eseguire mediante la specifica imposizione. L’elenco può andare da un asilo nido alla sistemazione di un centro storico, dalla soppressione di curve pericolose in una strada all’istituzione di un servizio di assistenza domiciliare per anziani, dal completamento di un ospizio al prolungamento di una linea ferroviaria metropolitana. La fantasia non manca: ciascun comune può elencare 12.200 iniziative che vorrebbe affrontare, e per ciascuna, va da sé, la tassa di scopo si atteggierebbe.*

*Politicamente, la faccenda sta benissimo al titolare dell’economia. A Siniscalco importa una sola cosa: non far apparire in crescita il carico fiscale erariale. E anche questo è vero solo in parte, perché le accise crescono, i bolli sono pesantemente rincarati e via di questo passo. Diciamo che la linea del Piave, per Siniscalco, è non far risalire le aliquote sulle imposte dirette. Un Piave collocato sul Volturno, come si vede.*

*Che i comuni facciano crescere le loro imposte, a Siniscalco, e ai responsabili del centro-destra corredi, non importa più di tanto. La responsabilità politica dell’imposizione locale viene messa in carico ai comuni: siccome ormai sui due terzi dei municipi della penisola sventola la bandiera ulivista, il governo non fa caso alla possibilità per i comuni medesi-*

*mi di tassare ancora. Fatti loro, sembra dire. Non solo: la continua richiesta di finanziamenti verrebbe alleggerita dalla nuova concessione tributaria. Con l’aggravante della compartecipazione, al misfatto della richiesta per introdurre l’imposta finalizzata, di autorevoli esponenti del centro-destra come quelli succitati. Siniscalco ha del resto già dimostrato la sua cedevolezza alle velleità dei comuni quando ha aperto i rubinetti della revisione degli estimi: una cedevolezza aggravata dalla mancata revoca dell’incostituzionale disposizione di affidamento delle funzioni catastali ai comuni.*

*L’imposizione di scopo, se ci sarà già nella prossima Finanziaria, conferma che da noi non si persegue, di là delle chiacchiere, il federalismo fiscale. No. Da noi prevale il fiscalismo federale. La tassazione viene esasperata attraverso una miriade di balzelli locali, dalle addizionali, ai contributi di bonifica, alle tariffe. Un prelievo che procede, per altra via, con l’indebitamento attraverso l’emissione di buoni comunali, che hanno fatto sorgere il problema dell’indebitamento municipale e regionale accanto a quello, già martoriante, statale.*

*Al cittadino non importa se la mano nel portafogli gliela metta lo stato, la regione, la camera di commercio, il comune. Gli importa quanto gli resta di quel che guadagna. La tassa di scopo è la risposta errata a esigenze che arrivano dai comuni. Errata perché quelle esigenze sovente sono clientelari e non fondate. Errata perché, anche a fronte di esigenze reali, non è detto che debba provvedervi la mano pubblica. Errata perché il problema non sta nell’incrementare i tributi, bensì nel diminuire le spese. Quando si*

*legge che ogni sera per tutta l’estate a Roma vi sono manifestazioni pubbliche comunali vuol dire che i contribuenti, romani e no, pagano quei concerti, quegli spettacoli, quelle notti bianche, quei film. Agire sul fronte della spesa, partendo dalle spese per il personale, passando per quelle delle stesse istituzioni (che senso ha mantenere migliaia di comuni inutili, centinaia di comunità montane, accrescere perfino le province?) e concludendo con la dilatazione delle munifiche elargizioni per consiglieri, assessori, presidenti, consulenti, alti burocrati, dipendenti politici.*

*La Cdl non pensa che ai cittadini potrebbe piacere una battaglia politica contro queste spese? Evidentemente, Siniscalco, la Poli Bortone, Napoli, e alla fin fine bisognerebbe dire lo stesso Berlusconi, credono di poter ricevere consensi attraverso l’istituzione di nuove tasse. Solo Pera, controcorrente, aveva rilevato la tendenza alla spesa facile degli enti locali, ostili ai tagli perché smania di consenso attraverso iniziative d’immagine.*

*Dal lato dei tifosi della tassazione, l’Anci ha proposto le imposte di scopo come «entrate straordinarie, a tempo determinato, e non ripetibili». Patetici, questi amministratori municipali. Pare non sappiano che in Italia quel che è straordinario diventa ordinario. Tanto per restare agli enti locali, l’Isi era un’imposta straordinaria sugli immobili. Si mutò in ordinaria e divenne Ici. L’aliquota sopra il 6 per mille era adottabile solo per esigenze straordinarie di bilancio. Oggi è la più usata. No: questi amministratori municipali non sono patetici. Sono delle facce di bronzo.*

Marco Bertoni

## Billè pensiero-pillole

Sergio Billè - *Relazione Assemblea Generale Confindustria* - 23.6.'05

Il nostro è un Paese in cui vige la regola che la colpa di tutto sia sempre di qualcun altro.

Dobbiamo smetterla di vivere in una sorta di grande "Circo Togni" dove ciascuno, dopo aver eseguito il suo numero, si ritira nella sua roulotte non preoccupandosi del resto.

\*

Troppi Gengis Khan ci tolgono oggi il sonno. Alcuni li abbiamo già dentro casa.

Si chiamano sconquassata e costosa burocrazia, istituzioni scarsamente operative, politica molto ciarlieria ma poco pragmatica, profonde dicotomie culturali, sociali ed economiche tra le varie aree del Paese.

Nessuno di noi si illude che, di colpo, si possa risolvere tutto.

Però qualche brusca sterzata proprio ci vuole.

Altri Gengis Khan li abbiamo alle porte.

Si chiamano crisi di identità dell'Europa, un problema che – come certe bombe ad orologeria – ci ha messo del tempo prima di esplodere, ma poi, quando è esploso, ha fatto un gran botto.

\*

È indubbio che il Paese deve fare oggi i conti con una "matrioska" di problemi che, l'uno dentro l'altro, minacciano di togliere al sistema quote crescenti di competitività.

È come se trasportassimo farina che, in gran parte, si perde per strada.

La mancata riforma delle istituzioni è diventata ormai un problema vistoso ed ingombrante.

Mi sembra grave che la nostra classe politica non sia riuscita, in diversi lustri, a gettare le basi di una riforma che, pur garantendo, come è ovvio, ogni tipo di controllo democratico, realizzasse un assetto dei pubblici poteri più funzionale alle esigenze di una moderna società.

Abbiamo messo insieme una Treccani di tentativi che o sono abortiti o rischiano di abortire.

Occorrono istituzioni che sappiano accompagnare i processi di sviluppo.

Vogliamo muoverci? Cosa aspettiamo ancora per muoverci?

E dentro questa "matrioska", sta anche la arretratezza della pubblica amministrazione, rimasta, in buona parte, improduttiva e appesantita da antiche rendite di posizione, che si sono talora addirittura aggravate.

\*

Nel pubblico l'ingombro di funzioni e di scrivanie, producendo costi devastanti, continua a sottrarre importanti risorse alla parte più produttiva del paese.

\*

Vi pare normale che il costo medio del lavoro per unità produttiva sia, nel settore pubblico, del 63% superiore a quello del privato?

Vi pare normale che lo Stato trovi i soldi per pagare gli stipendi, ma poi non trovi quelli necessari per saldare i conti dei propri fornitori, molti dei quali – nel comparto sanitario e dei servizi – devono attendere anche più di un anno per avere quel che a loro è dovuto?

E poi i ceppi di un'inconcludente burocrazia.

Un imprenditore italiano – che produce macchinari tessili e che ha appena impiantato un'azienda alla periferia di Shanghai – ha raccontato che gli sono bastati quaranta giorni, tutto compreso, per avere i nullastosa necessari per dar corso alla sua attività.

\*

I contributi dello Stato non sono serviti a progettare un nuovo sistema industriale, ma, in gran parte, a garantire solo vecchie rendite di posizione.

Vogliamo parlarne o a toccare questo argomento si fa peccato mortale?

Sulle sole attività manifatturiere sono stati convogliati dallo Stato tra il 1990 e il 2003, quarantotto miliardi di euro, cioè quasi 100 mila miliardi delle vecchie lire.

Ma nel frattempo – si dirà – cuneo fiscale e costo del lavoro hanno fiaccato ogni iniziativa di rinnovamento, nelle loro come anche nelle nostre imprese.

Le imprese tedesche hanno avuto più o meno gli stessi problemi, ma sono riuscite a restare leader in Europa nel settore dell'Export.

Non ci sarà stato allora – per le imprese italiane – anche qualche difetto di manico?

Noi siamo pronti ad assecondare ogni tipo di iniziativa che possa servire a rilanciare nel comparto industriale ricerca e innovazione di impianti e di linee di prodotti.

Ma è ora di non giocare più partite truccate.

Se ne sono già giocate troppe.

\*

Un conto è dire che la terziarizzazione del mercato va accompagnata da un incisivo processo di modernizzazione e di liberalizzazione di molti dei suoi comparti.

Un altro è pensare che questo processo si possa realizzare utilizzando soltanto le briciole di quella grande torta di risorse che, fino ad oggi, è stata destinata all'industria e alla spesa corrente dell'amministrazione pubblica.

## BELL'ITALIA

VIA DEI TRANSITI LA TITOLARE: DAL COMUNE SOLO PROMESSE  
**Cronaca di uno sfratto annunciato e rinviato per la 73esima volta**

I no global si barricano nell'appartamento occupato da 13 anni e cacciano la proprietaria. E l'ufficiale giudiziario non si presenta

da *Liberio* 30.11.'04

Arriva dalla Calabria per una vacanza e occupa una casa Aler

Finiti sotto accusa per terrorismo sono tutti inquilini delle case popolari

da *IL GIORNO* 23.7.'05

da *Corriere della Sera* 25.8.'05

**«Cacciare i no global? Impossibile, ho dovuto svendere il mio palazzo»**

Gian Marco Chiocci nostro inviato a Napoli

● Quattordici anni per vorsi riconosciuto il diritto alla sua, la sua, occupata abusivamente dai Disobbedienti col sindaco-ossessa delle istituzioni litiche e st... (parlo...)

Parla il proprietario dell'edificio occupato da 14 anni da Caruso & C. ora acquistato dal comune di Napoli per 1,2 milioni di euro e «girato» ai disobbedienti

da *il Giornale* 21.8.'05

LA PROTESTA A Rozzano, in via dei Tigli

**Case Aler in mano agli abusivi «Così da vent'anni»**

da *IL GIORNO* 17.8.'05

**Case popolari quasi gratis a presunti terroristi Il sindaco: «No agli sfratti»**

da *Corriere della Sera* 26.8.'05

## LETTERE AI GIORNALI

### Fisco lunare

*Sono stato negli Usa per uno stage commerciale di approfondimento. Servono tre giorni per costituire una società di capitali. Si possono versare imposte presuntive. In caso di eccesso il rimborso arriva in due settimane. Il fisco è sì molto severo, ma almeno le regole sono precise.*

*Vediamo invece cosa succede in Italia. La legge Iva esiste dal '72. Dopo 33 anni non si riesce ad avere chiarezza su tanti aspetti.*

*Anche le interpretazioni dei professionisti e dei teorici della materia sono penose. Sono infatti lardellate di "sembra", "si deve ritenere", "parrebbe che" "deve dedursi" tutte espressioni che non aiutano chi deve subito applicare le disposizioni dalle quali potrebbero derivare sanzioni e richieste di imposte a posteriori.*

*Per dirla in breve è proprio un disastro il nostro sistema fiscale. E con questo sistema vogliamo che il nostro Paese progredisca? Povera Italia.*

Oswaldo Di Donno - Martina Franca (TA)

da 24 ore 5.5.'05

### I miei sono morti e la casa dell'Ater è vuota da sei anni

A proposito del problema casa a Venezia, vorrei segnalare che l'appartamentino occupato dai miei genitori ora defunto è sfitto da sei anni. Io mi chiedo come mai questa negligenza da parte dell'Ater. L'appartamentino si trova in Cannaregio 4916, ai Gesuiti, una zona centrale della nostra città. Ha bisogno di restauro, ma una coppia di anziani ci vivrebbe comunque molto bene come hanno vissuto i miei genitori. Ogni tanto percorro con tristezza quella calle: le imposte sono sempre chiuse, le corde della biancheria sono lì come loro le hanno lasciate, c'è ancora il campanello con il loro nome. Che tristezza una casa che muore, senza che nessuno se ne accorga. Svegliatevi!

Maria Teresa Sperramonti  
Lido Ve

da il Gazzettino 6.5.'05

La libertà economica ha bisogno di libertà politica, e viceversa. Storicamente, non soltanto l'impresa privata si è sviluppata in un clima di democrazia liberale, ma è stata anche il motore principale della distruzione delle distinzioni di classe tra aristocratici e servi della gleba, rendendo possibile la mobilitazione sociale e personale su larga scala.

Michael Novak

## La lente sulla Casa

# Il registro degli amministratori immobiliari

CORRADO SFORZA FOGLIAN\*

**D**a tempo, presso le associazioni territoriali della Confedilizia, sono istituiti - tenuti da apposite commissioni - i Registri amministratori immobiliari. Tali registri si pongono su un piano di esclusivo servizio ai soci che, presentandosi alle strutture territoriali della Confedilizia, hanno in essi un ausilio per la scelta di un amministratore di fiducia, la cui professionalità è assicurata anche attraverso corsi di formazione e aggiornamento organizzati nelle varie sedi.

Recentemente, è stato costituito il Coordinamento registri amministratori (Coram), con lo scopo di riunire,

collegare e coordinare l'attività delle Commissioni di tenuta dei singoli registri nonché degli aderenti agli stessi. Tra le sue iniziative, il varo anche di un preciso «mansionario».

Ora, il Coram ha deciso l'istituzione di un Registro nazionale degli amministratori immobiliari. Presupposto per far parte del registro è l'iscrizione in un Registro amministratori presso una Confedilizia locale nonché la richiesta di adesione degli interessa-

A ciascun amministratore che è ammesso a far parte del Registro nazionale viene consegnato un diploma/attestato firmato in originale dal presidente della Confedilizia e dal presidente del Coram.

L'iscrizione nel Registro nazionale offrirà fra l'altro agli amministratori la possibilità di essere contattati, attraverso la sede centrale, anche da persone residenti in altre città, ma che abbiano immobili da amministrare, eventualmente, nelle città di residenza (o in località vicine) degli amministratori iscritti nel registro.

\* presidente Confedilizia

da il Giornale 25.6.'05 (rubrica del Presidente confederale)

## Locali che arrecano disturbo ai residenti Illegittima la concessione di suolo pubblico

Il Tar Puglia - Sez. Lecce (Pres. Ravalli, est. D'Arpe) ha emesso un'importante decisione - segnalata dalla Confedilizia di quel capoluogo - nella quale ha affermato l'illegittimità nella concessione dell'uso di suolo pubblico in ore notturne a favore di locali i cui avventori possano arrecare disturbo alla quiete dei residenti.

Di seguito due passi salienti della sentenza:

«Si ritiene, invece, che allorquando (come nella fattispecie) il Comune sia chiamato ad effettuare una opzione discrezionale che coinvolge l'uso di un bene demaniale stradale, ubicato nel cuore del centro storico cittadino, adiacente a numerosi immobili di soggetti privati con destinazione residenziale e richiesto per fini commerciali, gli interessi pubblici "primari" e/o "secondari" da mettere a fuoco, valutare e porre a fondamento della decisione finale siano numerosi ed articolati, quale riflesso delle ampie attribuzioni amministrative riconosciutegli dalla legge quale ente esponenziale della intera collettività comunale, e non si riducano certamente a quelle ad esso spettanti in qualità di mero proprietario della strada.

Peraltro, la effettuata ponderazione degli interessi privati contrapposti coinvolti nell'azione amministrativa comunale si appalesa difettosa per ingiustizia, contraddittorietà e illogicità manifesta nella misura in cui, pur dandosi atto della presenza in loco di notevoli fattori di criticità, fonti di possibile pregiudizio per la vivibilità interna degli edifici privati adibiti a residenza o ad attività lavorativa, si trascura di considerare che le pronunce cautelari del Giudice Amministrativo - intervenute nella fattispecie - hanno espressamente riconosciuto (oltre ai vizi di legittimità degli atti allora impugnati) anche l'esistenza di un pregiudizio grave ed irreparabile arrecato all'odierno ricorrente (evidentemente, sotto il profilo di una rilevante lesione alla sfera primaria della qualità della vita nel suo ambiente domestico) e, nel contempo, si attribuisce prevalente importanza alle finalità poste dall'esercente controinteressato a base dell'istanza di occupazione del suolo pubblico di cui trattasi.

Sotto quest'ultimo aspetto, si deve infatti rilevare che l'installazione di tavoli e sedie nell'area pubblica adiacente all'esercizio commerciale (per di più, nella situazione esistente al momento dell'adozione del provvedimento impugnato, caratterizzata dal mancato rilascio dell'autorizzazione igienico-sanitaria alla somministrazione di alimenti e bevande nell'area predetta) rappresenta solo un accessorio, non determinante ed essenziale, per il proficuo svolgimento dell'attività commerciale della controinteressata.

In altri termini, l'autorità Comunale pare avere illegittimamente reputato il provvedimento adottato alla stregua di una normale autorizzazione amministrativa, conseguentemente errando nel considerare (come assolutamente prioritaria) la posizione soggettiva dell'esercente istante, alla stregua di un vero e proprio «diritto soggettivo in attesa di espansione».

«Le censure formulate con il sesto motivo aggiunto sono condivisibili nella parte in cui evidenziano che l'Amministrazione Comunale resistente, pur dando atto espressamente della presenza in loco di notevoli fattori di criticità fonti di possibile (recte: probabile) pregiudizio per la vivibilità interna degli edifici privati adibiti a residenza o ad attività lavorativa finitimi all'area pubblica in questione - con un ragionamento giustificativo evidentemente forzato e di carattere formalistico, che vizia il provvedimento impugnato di eccesso di potere per ingiustizia, contraddittorietà ed irrazionalità manifesta - finisce per negare che l'assentita concessione di occupazione di suolo pubblico ponga, di per sé stessa, problemi di turbativa della quiete pubblica e/o di inquinamento acustico, rilevando che gli stessi dipendono invece dall'attività comportamentale degli avventori fruitori dello spazio pubblico, trascurando, però sia l'ovvia considerazione che l'occupazione della sede stradale in questione è stata concessa precipuamente al fine di ottimizzare la gestione del pubblico esercizio gestito dalla controinteressata, permettendole di ospitare gli avventori di cui sopra sui tavolini collocati sull'area stessa (e, quindi, l'evidente strettissimo legame esistente tra la concessione del suolo pubblico e l'attività comportamentale degli avventori), sia il fatto che, in precedenza (25 maggio 2004), l'A.R.P.A. aveva puntualmente accertato che le emissioni rumorose prodotte dai clienti seduti ai tavoli de quibus avevano superato i parametri prescritti dalla legge a tutela dell'inquinamento acustico proprio in relazione all'ambiente abitativo dell'odierno ricorrente.

Il Collegio è dell'avviso che trattasi di grave pregiudizio alla sfera primaria della qualità della vita nell'ambiente domestico (e professionale) della parte ricorrente, strutturalmente ed immanentemente, riconducibile (sotto il profilo del nesso causale) al rilascio della concessione di suolo pubblico in parola, rispetto al quale appaiono palesemente inadeguati gli (empirici) accorgimenti attenuativi individuati dal Comune resistente».

**INCHIESTA** Le lamentele di Confedilizia. Ma se aumenteranno le imposte sulle attività finanziarie...

## «Metà guadagni se li porta via il Fisco»

Irpef, Ici e registro dimezzano la redditività. Immobili penalizzati rispetto a bond e azioni

Quando si affitta una casa si apre una società con il Fisco, che pur non facendo nulla si appropria del ruolo di socio di maggioranza». La «boutade» del presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha certo un fondamento di verità. Di norma, infatti, il peso dell'imposizione fiscale su un'abitazione locata è ben superiore al 12,5% che grava sui frutti degli investimenti finanziari: dal 12,5% dei dividendi e del capital gain al 27% che invece viene richiesto dal Fisco sugli interessi dei depositi. E, anche se si concretizzasse la proposta — che però pare tra-

montata — di aumentare le imposizioni sulle rendite finanziarie, la casa risulterebbe comunque più penalizzata dal punto di vista fiscale. Vediamo perché.

Innanzitutto i proventi dei canoni si aggiungono agli altri redditi del proprietario e vengono tassati con le aliquote Ire (l'ex Irpef): da un minimo del 23% a un massimo del 43%. È riconosciuta una deduzione forfettaria del 15% sull'imponibile, che sale al 25% solo per le case delle aree lagunari. Vi sono poi da considerare l'Ici e l'imposta per la registrazione, pari al 2% sul valore annuo del contratto, da suddividere tra pro-

prietario e inquilino. Il costo della registrazione scende se si paga anticipatamente per più anni, ma è una pratica poco diffusa.

Nella nostra tabella per il calcolo del rendimento netto abbiamo



PROTESTE Corrado Sforza Fogliani

considerato le due aliquote Ire del 33% e del 39%, cui è stato aggiunto l'1% per la registrazione e l'aliquota Ici per il 2005 (dove già deliberata) o per il 2004 calcolata su un imponibile oscillante tra un minimo del 40 e un massimo del 70% rispetto al valore reale dell'appartamento.

Sono state invece escluse dal conteggio le spese di manutenzione straordinaria, che pure spettano al proprietario. Questo perché in fondo si tratta di somme che servono a conservare o a incrementare il valore dell'immobile e quindi vanno a impattare su un eventuale capital gain alla rivende-

nta. Comunque, ipotizzando spese annue straordinarie di importo variabile tra i 300 e i 600 euro la diminuzione ulteriore di rendimento netto va dai tre ai cinque decimi di punto.

Va infine ricordato che c'è la possibilità di ridurre sensibilmente il carico fiscale sui canoni, stipulando contratti a canone concordato; in questa ipotesi infatti la deduzione Ire sale dal 15 al 40,5%, la registrazione costa lo 0,70% e l'Ici può essere deliberata ad aliquota più bassa. Il rovescio della medaglia è proprio nell'aggettivo «concordato»: le associazioni dei proprietari e i sindacati degli inquilini hanno quasi ovunque identificato livelli dei canoni molto più bassi rispetto agli standard di mercato rendendo questa opportunità poco appetibile per i proprietari.

G. Pa.

da *CorriereEconomia* 20.06.'05

### AFFITTO COATTO A CARICO DEI PROPRIETARI

## Il Comune di Firenze fa l'esproprio proletario

Il comune di Firenze stabilisce l'affitto coatto a carico dei proprietari di immobili, di marca populista, con sapore d'esproprio proletario. D'ora in poi chi costruisce, a Firenze, più di due mila metri quadri, sarà obbligato a destinare il 20 per cento dei metri quadri ad affitto di abitazione popolare, con canoni obbligatori, secondo una tabella i cui valori sono del 40 per cento inferiore ai fitti di mercato. Questo gravame, esso ha tutte le caratteristiche di un tributo in natura, fuori bilancio, diseguale, che grava sul 20 per cento degli immobili nuovi, con una aliquota del 40 per cento: lo sconto obbligatorio sul canone d'affitto, che va a beneficio diretto dell'inquilino, senza passare per il bilancio pubblico, come dovrebbe essere per l'edilizia agevolata. La natura di imposizione fiscale (per giunta arbitraria) di questo balzello risulta dimostrata dal fatto che, chi non ci vuole sottostare, avrà l'obbligo di cedere il diritto di edificazione

al comune, che lo passerà a coloro che vogliono costruire, senza essere proprietari, purché si assoggettino al balzello e siano graditi al comune. Ed il proprietario renitente, in aggiunta a questa espropriazione, il cui indennizzo dipenderà dalla decisione del comune, sarà anche obbligato a versare una somma in denaro pari al 45 per cento del costo di costruzione del 20 per cento dei metri quadrati del fabbricato che verrà edificato da terzi. Si dimostra facilmente che, dunque, in entrambi i casi, siamo di fronte a un tributo del 40 per cento sul venti per cento del reddito presunto dell'immobile. Infatti, supponendo che al costo di costruzione, per avere il valore dell'immobile di 100 si aggiunga un margine di utile del 12 per cento, il 45 per cento del costo della costruzione di 100 si traduce in un 40 per cento del valore del fabbricato, pari a 112. Questo 40 per cento lo paghi o in natura o in denaro.

Può darsi che ciò risulti legittimo, con una interpretazione formalistica del diritto, che nel campo urbanistico, in Italia, è già pieno

di aberrazioni. Ma nella sostanza a me pare che in questo modo si sono violati gli articoli 23 e 53 della costituzione che dispongono, rispettivamente, che i tributi si stabiliscono per legge e che essi debbono rispettare criteri di universalità ed eguaglianza a parità di capacità contributiva. L'articolo 23 è violato in quanto esso stabilisce che qualsiasi imposizione personale o patrimoniale deve essere basata su una legge. E questo obbligo del comune di Firenze non discende da una legge, ma da sue delibere amministrative. I comuni non possono fare leggi, possono imporre tributi e altri oneri obbligatori solo sulla base di leggi statali. E nessuna legge dello stato autorizza questi interventi. Questo balzello, inoltre, viola l'articolo 53 della costituzione, che stabilisce l'eguaglianza a parità di capacità contributiva, in quanto grava solo sugli immobili di nuova costruzione, non su quelli preesistenti.

L'operazione è pessima, dal punto di vista economico, posto che si ragiona con la logica del mercato, non con quella collettivista. Se

i valori dei fabbricati a Firenze sono alti, ciò comporta che bisogna destinarli agli usi di maggior pregio. L'edilizia popolare nel centro storico non ha alcun senso, tranne quello di accontentare un elettorato fedele, che ricambierà col voto. E ovviamente in questo modo non si risolve il problema degli alloggi a Firenze per i cittadini normali, ma solo per alcune famiglie, a cui saranno affittati gli immobili a prezzo politico. Un comune che voglia svolgere una efficace politica di edilizia abitativa, per tutti e non solo per alcuni, realizza quartieri nuovi decentrati, collegati con mezzi pubblici al centro storico, fa cioè una politica urbanistica funzionale. Nel caso di città metropolitane, come Firenze, con le nuove leggi, è possibile effettuare questi sviluppi urbanistici fuori dal comune tradizionale, mediante un piano organico intercomunale. Le città satelliti, possono divenire una nuova realtà, ricca di potenzialità di sviluppo. E possono essere finalizzate con i contributi urbanizzativi e con l'ICI, ossia con le misure fiscali ordinarie, senza demagogia. Invece, avendo scelto questo balzello fiscale anomalo, il comune di Firenze lancia un messaggio anacronistico, circa la sua concezione della proprietà privata, della socialità, dell'urbanistica, che ricorda il 1968. Vi è da augurarsi che l'esempio non venga imitato.

(articolo di Francesco Forte, già ministro delle Finanze, su *Libero* 22.5.'05)

LA RISPOSTA Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia «Nessuna emergenza sfratti»

## «E' una dichiarazione di resa Invece il patrimonio va gestito»

MILANO — Vendere gli alloggi popolari: che cosa pensa della proposta lanciata dal premier Berlusconi?

«Che si tratta di una dichiarazione di resa davanti alla cattiva gestione, non del governo, ma degli enti locali, dell'edilizia economica — risponde il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani —. Per rispondere alle esigenze abitative basterebbe governare bene l'esistente». Invece che cosa è successo?

«Che negli alloggi popolari da una parte c'è un 30% di inquilini che non paga i canoni, nonostante siano solo un terzo di

quelli di mercato. Dall'altra, ci sono limiti di reddito, stabiliti dalle Regioni, non certo da disagio sociale. Chi riesce a farsi assegnare un alloggio popolare è il più privilegiato di tutti: spesso non paga e non lascerà mai il bene, tramandandolo ai figli e poi ai nipoti. E l'abolizione delle portinerie ha fatto sì che basta lasciare un appartamento vuoto 24 ore perché sia occupato abusivamente. E poi più nessuno ti manda via...».

Meglio venderli, allora, come pensa Berlusconi e poi costruirne di nuovi?

«Ma se c'è un 30% che non pa-

ga il canone, dove trovano i soldi per acquistarli? Certo, saranno ceduti a prezzi agevolati, ma non credo da svendita assoluta. E poi, ripeto, perché vendere quello che c'è per costruire altri alloggi? Così si viene solo incontro alle esigenze dei costruttori: edificare nuove case, sprecare altro territorio. Se l'edilizia popolare funzionasse questa esigenza non ci sarebbe».

Eppure i sindacati degli inquilini sostengono che c'è l'emergenza sfratti.

«La prima cosa sarebbe dimostrarla con i numeri. Il decreto che ha prorogato nuovamente



gli sfratti presupponeva che ce ne fossero almeno 26mila. A noi ne risultano solo 2-3mila in tutta Italia. E anche se ci fosse davvero l'emergenza, non la si risolve con nuove costruzioni che al più presto sarebbero pronte fra tre o quattro anni, ma incentivando la locazione, uccisa prima dall'equo canone e poi dalle tas-

**DISACCORDO**  
Per Corrado Sforza Fogliani la proposta di Berlusconi non risolve i problemi dell'edilizia pubblica  
(foto Lapresse)

«Il 30% non paga l'affitto,

come potrebbe comprare?

Costruire immobili nuovi

non è la soluzione: bisogna fare

funzionare quelli che ci sono»

se che assorbono il 60% del reddito dato dalla locazione. In queste condizioni, nonostante i livelli degli affitti, nessuno investe in immobili per affittarli».

L'Ance critica il governo per aver dimenticato le opere pubbliche e l'edilizia, dagli investimenti al fisco. Giusto?

«L'Ance chiede un alleggerimento della fiscalità prima che l'immobile sia venduto. Ma se si costruisce in base alle effettive necessità del mercato, il costo delle tasse sarebbe in gran parte scaricato sull'acquirente. La realtà è che si costruisce troppo ri-

spetto alla effettiva richiesta del mercato. Con centri storici che si svuotano, con case disabitate o abitate solo dagli extracomunitari, perché costi e oneri urbanistici fanno sì che sia più conveniente costruire il nuovo piuttosto che ristrutturare il vecchio. Quanto al fisco sulla casa, la pressione ha continuato ad aumentare dal '92, quando fu introdotta l'Ici, a oggi. Adesso si sente parlare di una patrimoniale sugli immobili. Sarebbe un'aggiunta a quella che c'è già, l'Ici, e rappresenterebbe l'ulteriore espropriazione surrettizia».

## Confedilizia: introdurre buoni casa e incentivi alla locazione

Previsione di buoni casa per l'affitto e introduzione di incentivi alla locazione. Sono queste le misure che la Confedilizia ha suggerito al Governo.

Per risolvere, laddove esista, il problema del disagio abitativo, la strada giusta - per l'Organizzazione storica della proprietà immobiliare - non è infatti quella di continuare a costruire immobili da destinare ad edilizia economica e popolare, sia perché il destino di queste abitazioni sarebbe ben presto quello di essere utilizzate per scopi impropri o da non aventi diritto sia perché, in ogni caso, si tratta di misure che produrrebbero i loro effetti solo nel lungo periodo.

L'obiettivo dell'ampliamento dell'offerta di abitazioni a canone economicamente sostenibile può utilmente essere perseguito - secondo Confedilizia - solo attraverso una politica di sviluppo della locazione nell'ambito del patrimonio edilizio esistente ovvero, nei casi in cui ciò non risulti possibile, agevolando il recupero dello stesso. Politica che può essere attuata attraverso due misure: introduzione e/o rafforzamento di agevolazioni fiscali in favore dei proprietari che stipulino contratti di locazione a canone calmierato; abbattimento degli oneri di urbanizzazione attinenti alle ristrutturazioni di immobili destinati alla locazione a canone calmierato. Misure cui dovrebbe aggiungersi - quale forma di aiuto diretto ai soggetti più deboli - quella dell'erogazione di buoni casa per la locazione.

## NOTE DI LINGUA

### Inquilino, conduttore e affittuario: tre voci, tre significati distinti

Per capire la distinzione esistente fra *inquilino*, *conduttore* e *affittuario* giova rifarsi a quanto scritto da Piero Addeo sul fascicolo di marzo 1940 di *Lingua Nostra*, la prestigiosa rivista di lingua italiana, fondata da due insuperati maestri quali Bruno Migliorini e Giacomo Devoto. Così annotava Addeo:

"In senso tecnico-giuridico, le tre voci - apparentemente sinonime - hanno sfumature e gradazioni, che il linguaggio comune confonde od ignora del tutto. *Inquilino* (che è il latino *inquilinus*, della famiglia etimologica di *incola*) è l'effettivo occupante, o detentore, della casa. Invece, *conduttore* (da *conducere*) è il titolare giuridico del diritto alla locazione di un immobile, il quale - per ciò - può essere abitato anche da un terzo, come nell'ipotesi di locazione, contratta da un tutore (conduttore) nell'interesse di un interdetto o di un minore (inquilini), che realmente occuperanno la casa. *Affittuario* è, per contro, il conduttore (od inquilino) di un fondo rustico. Tale tricotomia è dommatica e legislativa, ad un tempo. Basta leggere gli artt. 1571; 1573 seg.; 1615-1616-1619 e 2144 c.c. it. del 1865 per convincersene appieno. Tuttavia, le modernissime leggi tendono a distruggere una simile distinzione."

In effetti la distinzione è andata perdendosi, non soltanto nel comune linguaggio, ma anche in quello legislativo. Nel codice civile del 1942, ad esempio, il termine *conduttore* viene usato nell'intero capo VI ("Della locazione"), fatta eccezione però per la sezione II ("Della locazione di fondi urbani"), ove si ricorre alla voce *inquilino*.

### L'assegnazione dell'alloggio salva le agevolazioni "prima casa"

Il credito di imposta per il riacquisto della "prima casa" entro un anno dalla vendita dell'immobile acquistato con il beneficio fiscale, spetta anche in caso di assegnazione in via provvisoria di un alloggio da parte di una cooperativa. La legge prevede infatti che la nuova acquisizione sia operata "a qualsiasi titolo". L'ampia portata dell'espressione usata dal legislatore permette di ricomprendere nel concetto di "acquisizione" non solo il diritto di proprietà, ma anche i diritti reali di godimento e il diritto dell'assegnatario in via provvisoria dell'alloggio da parte della cooperativa a proprietà divisa.

È quanto ha chiarito l'Agenzia delle entrate, in risposta ad una richiesta di interpello, con Risoluzione 11.7.'05, n. 87/E.

## CONVEGNI CONFEDILIZIA

### A Piacenza



Nella foto sopra, il Presidente confederale apre i lavori del Convegno che - all'indomani dell'approvazione del nuovo testo normativo - ha affrontato i temi del decreto competitività. Con lui, due dei relatori: il prof. Vincenzo Cuffaro, a sinistra, e il Vicepresidente confederale avv. Nino Scripelliti, a destra. Analogo Convegno (sempre presenti anche gli altri relatori, avv. ti Bosso e Scattaris) si è tenuto subito dopo a Napoli, per le Associazioni del Centro-Sud. Nella foto sotto, un aspetto della sala, gremita di legali

### A Cortina d'Ampezzo



Vivissimo successo ha ottenuto il Convegno (nelle foto: sopra, il tavolo dei relatori; sotto, un aspetto della sala, gremita) organizzato sul tema "Vivere in montagna" dalla Confedilizia Veneto - il cui presidente Michele Vigne ha magistralmente diretto i lavori oltre che organizzato l'incontro unitamente al Delegato confederale Umberto Walpoth - e dall'Associazione di Belluno, il cui presidente Diego Triches ha aperto i lavori. Ha partecipato ai lavori anche il Sindaco, avv. Giacomo Giacobbi

## CONSORZI DI BONIFICA

### A tutela di privilegi medievali

Il consigliere provinciale di Pesaro per i Verdi, Claudio Mari, ha espresso compiacimento per una sentenza della Commissione tributaria regionale delle Marche che ha dichiarato illegittimo un contributo di bonifica imposto in assenza di beneficio di bonifica. Ha definito "inutile e dannoso" il Consorzio di bonifica sconfitto in sede giudiziaria, che, "anziché in opere per migliorare il territorio, da anni impegna le proprie risorse (perse regolarmente) per tutelare i propri privilegi medievali". L'auspicio dell'amministratore provinciale è che il Consorzio si scioglia "come anni fa dignitosamente fece quello della Provincia di Ancona, senza rimpianti di alcuno".

Va rilevato che, diversamente dal drastico ridimensionamento degli organismi di bonifica operato nelle Marche, nella vicina Emilia-Romagna - pur retta da un'amministrazione del medesimo colore politico di quella marchigiana - sono stati attuati pesanti tentativi, proprio allo scadere della scorsa legislatura, di rivedere le norme sulla bonifica in senso opposto alla giurisprudenza consolidata e con palese illegittimità costituzionale.

## BELL'ITALIA

### Se l'edificio è pubblico, il pericolo non c'è

Si moltiplicano, per ignoranza o per interesse, alcuni - immotivati - allarmi relativi alla supposta insicurezza delle abitazioni italiane. E naturalmente, come scontata conseguenza arrivano proposte di stampa, e spesso anche legislative, per nuovi obblighi e nuove spese a carico dei proprietari.

A volte capita che le segnalazioni riguardino non i privati, ma il pubblico. È il caso di un'indagine di Legambiente sulle scuole, che rammenta come la certificazione di agibilità statica degli edifici scolastici sia nel 2003 pari al 57,5%. Adirittura in cinque Regioni (Umbria, Lazio, Toscana, Calabria e Sardegna) meno di metà delle scuole sarebbe certificata. Ovviamente, in tali circostanze il silenzio assoluto si abbatte sulle segnalazioni. Come la scossa elettrica è pericolosa soltanto quando riguarda le abitazioni private, così nelle scuole l'eventuale pericolo si preferisce ignorarlo. Vedremo, a tale proposito, come risponderà il Ministro dell'istruzione a una serie d'interrogazioni parlamentari dell'on. Delmastro Delle Vedove (An), il quale segnala le scuole irregolari Regione per Regione.

## PUNTURA

**CONSUETUDINE** - *Il bilancio del Quirinale "non è sottoposto a pubblicità": la sua "natura di atto non pubblico ha assunto la consistenza di una consuetudine costituzionale". Così la Presidenza risponde a Raffaele Costa, che chiedeva di conoscere la destinazione dei 210 milioni previsti nel bilancio dello Stato per il Colle. Mentre la regina Elisabetta rende pubblici i libri contabili della Corona e Bush il bilancio della Casa Bianca, i burocrati italici si trincerano dietro una "consuetudine", poco costituzionale.*

M.B.

da il Tempo 7.6.'05

### La "legge Pinto" non si applica al processo tributario

Ai processi tributari non si applica la "legge Pinto" sul risarcimento del danno per eccessiva durata dei processi (l. 24.3.'01, n. 89) in quanto tale conenzioso esula dall'ambito dei diritti e obblighi di natura civile.

È quanto ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza 17.6.'04, n. 11350, precisando che gli unici casi di applicazione alla materia tributaria della normativa sull'equa riparazione sono quelli, riferibili alla materia civile, riguardanti pretese del contribuente che non investano la determinazione del tributo, ma solo aspetti a questa consequenziali (come nel caso del giudizio di ottemperanza ad un giudicato del giudice tributario) e - ancora - quelli riferibili alla materia penale intesa come comprensiva delle controversie relative all'applicazione di sanzioni tributarie, ove queste siano commutabili in misure detentive ovvero siano, per la loro gravità, assimilabili - sul piano della afflittività - ad una sanzione penale.

Nel senso dell'applicabilità della "legge Pinto" al processo tributario si era invece espressa la Corte d'Appello di Perugia (cfr. Cn magg. '02).

### Piscine condominiali e private, le norme da seguire

Quali sono le regole da seguire per la corretta gestione delle piscine condominiali? E per le piscine private?

Esistono due Accordi in materia. Quello sottoscritto il 16 gennaio 2003 tra lo Stato e le Regioni sugli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio, e quello fra le Regioni del 16 dicembre 2004 che impegna i Presidenti delle stesse a legiferare in modo uniforme per quanto concerne la responsabilità, i controlli interni ed esterni, le sanzioni e i procedimenti autorizzativi per la conduzione e la gestione delle piscine.

Le disposizioni contenute nell'Accordo del 16 gennaio 2003 riguardano esclusivamente le piscine di proprietà pubblica o private destinate al pubblico e rinviano, per quanto concerne le caratteristiche strutturali e gestionali delle piscine condominiali, a specifiche disposizioni regionali. È dunque compito degli amministratori di condominio - per le piscine condominiali - assumere precise informazioni presso la competente Regione per conoscere i provvedimenti adottati in materia (se assunti) sia per provvedere ai necessari adeguamenti strutturali, sia per la relativa attività di gestione.

Cio' che è, invece, immediatamente vincolante per gli amministratori di condominio, è il rispetto dei requisiti igienico-ambientali dell'acqua che l'Accordo del 16 gennaio riporta in allegato.

Tutte le disposizioni citate non riguardano, comunque, le piscine private di pertinenza di singole abitazioni.

Ricordiamo, infine, che il recente Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati stipulato tra la Confedilizia e la CGIL, CISL e UIL prevede la possibilità di impiegare a tempo determinato un operatore addetto alla conduzione di impianti con funzionamento limitato solo ad alcuni periodi dell'anno, per cui i condomini che volessero assumere un assistente bagnanti, potranno farlo senza alcun problema.

## RITAGLIARE E PORTARE CON SE' IN BANCA

### Scala di equivalenza rating

Aggiornato al 21 dicembre 2004

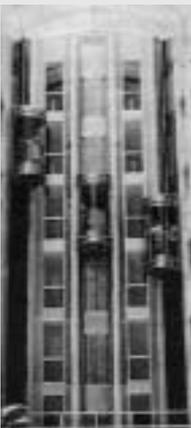
|  | Standard & Poor's | Moody's | Fitch |
|--|-------------------|---------|-------|
| Qualità migliore   | AAA               | Aaa     | AAA   |
| Qualità alta   | AA+               | Aa1     | AA+   |
|  | AA                | Aa2     | AA    |
|  | AA-               | Aa3     | AA-   |
| Qualità medio alta   | A+                | A1      | A+    |
|  | A                 | A2      | A     |
|  | A-                | A3      | A-    |
| Qualità media  | BBB+              | Baa1    | BBB+  |
|  | BBB               | Baa2    | BBB   |
|  | BBB-              | Baa3    | BBB-  |
| Investimento rischioso   | BB+               | Ba1     | BB+   |
|  | BB                | Ba2     | BB    |
|  | BB-               | Ba3     | BB-   |
| Scarsa sicurezza di rimborso e di pagamento degli interessi              | B+                | B1      | B+    |
|  | B                 | B2      | B     |
|  | B-                | B3      | B-    |
| Alto rischio di inadempienza da parte del debitore (qualità molto bassa) | CCC+              | Caa1    | CCC+  |
|  | CCC               | Caa2    | CCC   |
|  | CCC-              | Caa3    | CCC-  |
| Qualità peggiore   | CC                | Ca      | CC    |
|  | R                 | C       | C     |
|  | SD                | WR      | DDD   |
|  | D                 |         | DD    |

**IL PUNTO**
**Obiettivo Casa**

 Sos in ascensore  
I portieri vanno a scuola

 CORRADO  
SFORZA FOGLIANI \*

**L'**organismo paritetico nazionale (Opn) della proprietà edilizia e dei portieri — composto da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uilutcs-Uil — ha approvato, in applicazione del contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, il programma per i corsi di formazione che i lavoratori dipendenti (portieri o lavoratori con funzioni sussidiarie di portiere) devono seguire per potere svolgere il compito di intervenire, in casi di emergenza, sull'impianto dell'ascensore, ai fini di sbloccare la cabina e portarla al piano, consentendo così di risolvere il problema senza dovere attendere alcun



costoso intervento esterno. Il programma dei corsi si articola in quattro ore di lezioni, di cui tre di insegnamenti teorici in aula ed una di esercitazione pratica. Una volta ottenuto l'attestato di frequenza al corso, il dipendente potrà adempiere a questa nuova

mansione, percependo le specifiche indennità stabilite dal Contratto collettivo (indennità che variano a seconda del numero degli ascensori presenti nell'immobile). Un corso aperto anche ai portieri di tutta Italia è in fase di organizzazione a Roma, a cura della locale Associazione territoriale dell'organizzazione storica della proprietà edilizia. Le adesioni al Corso devono essere indirizzate alla Confedilizia — Unione Provinciale Romana (Via Ulpiano 47, 00195 Roma - tf. 06/6896168), alla quale è anche possibile chiedere ogni informazione al riguardo.

\* presidente Confedilizia

 da **IL GIORNO-economia** 14.5.'05

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

**Sentenza costituzionale,  
lo Stato può ...**

Il Tribunale di Ancona aveva sollevato questione di legittimità costituzionale dell'art. 32 della l. 23.12.1994 n. 724 che stabilisce un aumento del canone di locazione degli immobili di proprietà dello Stato ad uso abitativo, prendendo a riferimento il reddito del nucleo familiare del conduttore nell'anno 1993 e prevedendo che, se nel 1993 tale reddito fosse compreso tra 40 e 80 milioni, il canone venisse raddoppiato e quintuplicato nel caso in cui fosse superiore ai 80 milioni.

I giudici remittenti prospettavano la violazione dell'art. 3 della Costituzione, rilevando che veniva consentito alla Stato ciò che non si consente invece ai privati.

Ma con sentenza 7.7.'05 n. 264, la Consulta ha dichiarato "non fondata" la questione.

**ADUC**
**Il 7% di tasse in più  
sul prezzo delle case**

Per acquistare una casa si arriva a pagare il 7% in più del prezzo di vendita. A far lievitare il conto finale ci pensano infatti l'imposta di registro e quella catastale, oltre all'imposta ipotecaria e al bollo. Una realtà, quella dei costi aggiuntivi che si devono sopportare quando si effettua una compravendita, messa a fuoco dall'Associazione per i diritti degli utenti e consumatori (Aduc). Secondo la quale il 7% in più è "un pò troppo, considerato che stiamo parlando di prima casa".

**Espropri, niente tasse  
se manca la plusvalenza**

Presupposto per la tassazione delle plusvalenze da esproprio di immobili è che l'indennità di esproprio, anche se inferiore al prezzo di mercato, risulti superiore al prezzo d'acquisto. Ne consegue che non è tassabile l'indennità corrisposta per l'esproprio di un bene se tale indennità risulta inferiore al corrispettivo computato, due anni prima, per l'acquisizione del bene stesso in sede di assunzione del fallimento.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 29.7.'05, n. 16062.

**Il bilancio del condominio**

Le norme sul mandato obbligano l'amministratore nei confronti di ciascuno dei condòmini considerando però che, nella tenuta della contabilità e nella redazione del bilancio, non gli impongono il rigoroso rispetto delle regole formali vigenti per le imprese (in tema di bilancio). È opportuno, e sufficiente (Corte Cassazione 28/4/05, n. 8877) che:

- si rispettino i principi di ordine e correttezza
- nel redigere il bilancio, in particolare, si apriti un documento chiaro e intelligibile
- si faccia corretta imputazione delle voci dell'attivo e del passivo
- le singole voci (di entrata e uscita) siano corrispondenti e congrue rispetto alla documentazione.

E circa la visione dei documenti? Benché l'amministratore del condominio non abbia l'obbligo di depositare preventivamente i documenti giustificativi del bilancio, egli è tuttavia tenuto a permettere ai condòmini (che ne facciano richiesta) di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile. I condòmini potranno sempre dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare tale facoltà. Non è sufficiente (a dimostrare che i condòmini non hanno potuto prenderne visione) che l'amministrazione, nell'avviso di convocazione dell'assemblea, non indichi il luogo e le ore in cui sarebbe stato possibile l'esame della documentazione contabile (Cassazione 28/1/04, n. 1544).

[p.p.bosso - Confedilizia]

 da **La Stampa** 25.7.'05

L'impresa non è solo un'istituzione economica o morale-culturale: fornisce anche nuove fondamenta per la politica. Soltanto un sistema politico libero permette la creazione volontaria di imprese private. Quindi, coloro che apprezzano le imprese economiche private hanno tutto l'interesse nel rifiutare lo statalismo così come il socialismo.

Michael Novak

**Come dissociarsi dalle liti condominiali?**

Se l'assemblea condominiale ha deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda giudiziale (proposta contro il condominio), il singolo condòmino che non intende «entrare» in causa può separare la propria **responsabilità**. Tale diritto è previsto dall'art. 1132 cc. La disposizione consente al singolo condòmino (che non condivida la vertenza) di scindere le proprie responsabilità - rispetto a quelle del gruppo - per quel che riguarda le possibili **conseguenze** dannose derivanti dalla lite. L'atto di dissenso deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condòmino ha avuto notizia della delibera (notificato, ovviamente, all'amministratore). Lo scopo della norma (di natura eccezionale) è quello di mitigare la **rigidità** del principio maggioritario, in virtù del quale tutti i condòmini sono soggetti alle decisioni adottate dalla maggioranza.

La conseguenza del dissenso è che il dissenziente avrà diritto di **rivalsa** per la somma eventualmente pagata (in conseguenza della lite) alla parte vittoriosa. Se invece l'esito della lite fosse favorevole al condominio, il dissenziente che ne abbia tratto vantaggio **sarà tenuto a concorrere nelle spese** del giudizio (se non fosse stato possibile ottenerle dalla parte soccombente). La disposizione si applica alle controversie tra il condominio e i terzi, ma anche (si ritiene) a quelle tra il condominio e i singoli condòmini.

[p.p. bosso - Confedilizia]

 da **La Stampa** 9.5.'05

## RECENSIONI

*Codice delle ispezioni e verifiche tributarie*, a cura di Victor Uckmar e Francesco Tundo, La Tribuna ed., pp. XXIV + 1.206.

Una trentina di collaboratori ha lavorato a questo poderoso manuale, condotto con rigore metodologico e attenzione per le implicazioni pratiche.

Renzo Allegri, *Il sangue di Dio*, Ancora ed., pp. 192.

I più celebri "miracoli eucaristici" della storia religiosa, passando attraverso quello più noto (Bolsena, 1263, all'origine della festa del Corpus Domini) e giungendo ad un evento di lievitazione durante una messa celebrata a Lourdes nel 1999.

*Islam ed economia di mercato*, a cura di Atilla Yayla, edizione italiana curata da Flavio Felice, Rubbettino ed., pp. XXXIV + 108.

Perché l'Islam non è incompatibile con la tradizione occidentale del liberalismo, dell'economia di mercato e del pluralismo della società civile.

Enrico de Mita, *Guida alla giurisprudenza costituzionale tributaria*, Giuffrè ed., pp. 102.

Una veloce e pratica rassegna della giurisprudenza espressa dalla Corte costituzionale in materia di tributi, con accurati indici.

Giuliano da Empoli, *Fuori controllo*, Marsilio ed., pp. 126.

I problemi di una società "brasiliannizzata", in bilico tra il carnevale e la paura, per risolvere i quali il mito progressista propone ricette inconfidenti.

Luigi Bellavita, *I sogni del faraone*, Guerini e Associati ed., pp. 144.

Un ironico volume sui "grandi tradimenti", sia consumati sia in preparazione, ai danni dei risparmi degli italiani.

Bruno Pagamici, *Società cooperative*, seconda ediz., sistemi editoriali, pp. 480.

Corposa e rinnovata monografia sugli aspetti salienti degli istituti della cooperazione.

Taqī al-Dīn Ahmad Ibn Taymiyya, *Lettera a un sovrano crociato*, a cura di Marco Di Branco, Biblioteca di via Senato Edizioni, pp. 76.

Un testo arabo del primo Trecento, che rivendica i meriti dell'Islam e invita il destinatario a riflettere sulla "vera religione", tracciando i limiti della "guerra santa".

Silvio M. Brondoni, *Patrimonio di marca e politica di comunicazione*, Giapichelli ed., pp. XII + 102.

Come avvalorare il patrimonio di marca (*brand equity*) nelle aziende.

*Più energia per tutti*, a cura di Carlo Stagnaro e Margo M. Thorning, Rubbettino e Faccio ed., pp. 160.

Come e perché la concorrenza e il libero mercato siano gli unici strumenti che consentono di disporre dell'energia necessaria per lo sviluppo e la competitività.

## DAL PARLAMENTO

### Proposte, interrogazioni e risoluzioni che ci riguardano

Disposizioni per il rilancio del settore turistico sono contenute in una proposta di legge depositata dal deputato Jannone (FI).

L'on. Stradella (FI) è il primo firmatario di una proposta di legge con la quale si prevedono interventi per la tutela dell'ambiente e dei beni culturali nonché per lo sviluppo economico e sociale del territorio.

Con una proposta di legge, il deputato Pisicchio (Udeur) intende modificare le disposizioni sui trasferimenti immobiliari del Testo unico in materia di imposta di registro.

Il deputato Porcu, appartenente al Gruppo di Alleanza nazionale, ha presentato una proposta di legge volta ad introdurre agevolazioni in favore degli invalidi civili in particolari condizioni di gravità.

L'istituzione di una Commissione parlamentare di inchiesta sulle attività finanziarie a carattere speculativo nel comparto immobiliare e sulla provenienza e composizione dei capitali esportati illecitamente e rimpatriati attraverso lo "scudo fiscale" è l'oggetto di un disegno di legge il cui primo firmatario è il senatore Falomi (Ds).

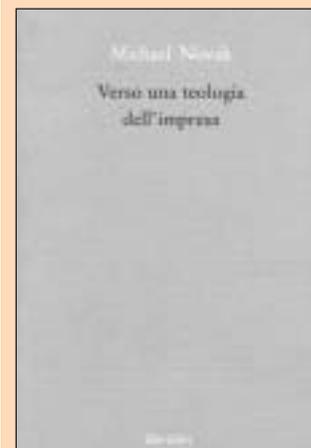
I deputati Gianni e Drago (UDC) hanno depositato una proposta di legge con la quale propongono incentivi alle famiglie in difficoltà per favorire la sostituzione e l'adeguamento delle caldaie e per sostenere le spese di manutenzione degli impianti termici.

Il deputato Benvenuto (Ds) interroga il Ministro dell'economia e delle finanze per sapere con quali tempi e con quali modalità di funzionamento verrà istituito il Fondo di solidarietà volto alla tutela patrimoniale degli acquirenti di immobili da costruire, istituito con d.lgs. n. 122/05.

Il deputato Romoli, del Gruppo Forza Italia, ha presentato una risoluzione con la quale - se approvata - si impegnerebbe il Governo ad assumere tutte le iniziative necessarie volte a chiarire che la disciplina agevolativa relativa alla determinazione del reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico si applica indipendentemente dalla destinazione degli immobili stessi e dalla loro categoria catastale, al fine di evitare che, sui proprietari di tali beni, gravino ulteriori, ingiustificati oneri.

Il deputato Perlini (FI) ha rivolto una interrogazione al Ministro delle attività produttive per sapere quali iniziative siano state assunte o si intendano assumere per lo sviluppo e la diffusione delle fonti di energia fotovoltaica, come già avviene nei principali Paesi industrializzati.

## Citazioni



Le frasi di Michael Novak riportate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Verso una teologia dell'impresa*, liberilibri editore.

Se agli individui vengono a mancare le fondamentali libertà economiche (guadagnare, spendere, risparmiare e investire dove sembra loro opportuno), necessariamente essi avranno poche libertà politiche. Se sono completamente dipendenti dallo Stato per qualsiasi decisione economica, saranno inevitabilmente succubi dello Stato per qualsiasi altra questione.

Michael Novak

## Costo della vita - Indici nazionali

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

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

| VARIAZIONE ANNUALE                       | Data pubblicato dall'ISTAT |       | 75%    |
|--|----------------------------|-------|--------|
| Variazione febbraio 2004 - febbraio 2005 | 2005                       | 1,6 % | 1,20 % |
| Variazione marzo 2004 - marzo 2005       | 2005                       | 1,6 % | 1,20 % |
| Variazione aprile 2004 - aprile 2005     | 2005                       | 1,7 % | 1,27 % |
| Variazione maggio 2004 - maggio 2005     | 2005                       | 1,7 % | 1,27 % |
| Variazione giugno 2004 - giugno 2005     | 2005                       | 1,6 % | 1,20 % |
| Variazione luglio 2004 - luglio 2005     | 2005                       | 1,8 % | 1,35 % |
| VARIAZIONE BIENNALE                      | Data pubblicato dall'ISTAT |       | 75%    |
| Variazione febbraio 2003 - febbraio 2005 | 2005                       | 3,8 % | 2,85 % |
| Variazione marzo 2003 - marzo 2005       | 2005                       | 3,6 % | 2,70 % |
| Variazione aprile 2003 - aprile 2005     | 2005                       | 3,7 % | 2,77 % |
| Variazione maggio 2003 - maggio 2005     | 2005                       | 3,8 % | 2,85 % |
| Variazione giugno 2003 - giugno 2005     | 2005                       | 3,9 % | 2,92 % |
| Variazione luglio 2003 - luglio 2005     | 2005                       | 3,9 % | 2,92 % |

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                       | Data pubblicato dall'ISTAT |       | 75%   |
|--|----------------------------|-------|-------|
| Variazione febbraio 2004 - febbraio 2005 | 2005                       | 2,1 % | 2,1 % |
| Variazione marzo 2004 - marzo 2005       | 2005                       | 2,1 % | 2,1 % |
| Variazione aprile 2004 - aprile 2005     | 2005                       | 2,2 % | 2,2 % |
| Variazione maggio 2004 - maggio 2005     | 2005                       | 2,3 % | 2,3 % |
| Variazione giugno 2004 - giugno 2005     | 2005                       | 2,1 % | 2,1 % |
| Variazione luglio 2004 - luglio 2005     | 2005                       | 2,2 % | 2,2 % |

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



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

Anno 15  
Numero 8

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 6 settembre 2005