

www.confedilizia.it

Anno 15 - ottobre 2005 - n. 9

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

# CONFEDILIZIA

notizie

## CONFEDILIZIA, NO ALLA DISCRIMINAZIONE FISCALE NELL'IMMOBILIARE

La discriminazione fiscale tra soggetti operanti nel settore immobiliare – oggi gravemente presente nel sistema tributario italiano – crea forme di concorrenza sleale che penalizzano il mercato nel suo complesso e, soprattutto, determinano un comprensibile, negativo atteggiamento sia negli investitori internazionali che, ormai, a livello anche di risparmiatori.

La necessità impellente è che, nell'interesse di tutti, il sistema fiscale immobiliare sia ricondotto ad equità, così che la concorrenza si sviluppi in termini corretti e correttamente avvenga il confronto anche sulla capacità di rispondere alle esigenze del disagio abitativo, peraltro quantificabile in Italia in termini percentuali non superiori all'8% della popolazione e cioè in termini affrontabili più che soddisfacentemente con l'edilizia economica e popolare già esistente, se correttamente gestita addirittura anche in una percentuale ridotta.

Il sommerso presente nel settore immobiliare (peraltro in termini non superiori rispetto ad altri settori) non deve comunque essere ulteriore pretesto di penalizzazione di chi paga le tasse, a beneficio di chi non le paga e apposta, quindi, lo enfatizza – coi pesanti mezzi di comunicazione che controlla – anche per cercare, addirittura, di ulteriormente maggiorare i propri benefici.

Sono principii irrinunciabili. E ai quali, dunque, la Confedilizia – nella sua equilibrata e storica difesa dell'immobiliare nel suo complesso – non rinuncerà, nonostante ogni potente lobby (anche di recente) organizzata, per particolaristici interessi di settore.

### All'interno

- La Confedilizia accreditata al Parlamento europeo
- Contributo unificato, istanza di rimborso
- Riforma condominio, ripresa la discussione
- Sei mesi senza blocco sfratti e nessuno se n'è accorto
- Regione Abruzzo, bocciato il Registro Amministratori
- Istituito il Centro studi del Registro nazionale Amministratori
- Fiscalità immobiliare, documento Confedilizia sul sito confederale
- Scadenza denuncia pozzi al 31.12.'05
- Riclassamento, indispensabili le unità tipo
- Ici sulle "seconde case", il Ministero mette in riga i Comuni
- Evacuato un edificio a Roma, aveva il fascicolo del fabbricato...

## Il Presidente incontra i Sottosegretari Giuliano e Vietti

Il Presidente confederale – unitamente al Segretario generale – ha incontrato al Ministero della giustizia il Sottosegretario sen. Pasquale Giuliano. Sempre unitamente al Segretario generale, ha incontrato al Ministero dell'economia e delle finanze il Sottosegretario on. Michele Vietti. È poi intervenuto, nella Sala delle conferenze della Camera dei deputati, alla tavola rotonda sul "pacchetto Martinat" alla quale hanno partecipato – col Viceministro proponente – anche il Sottosegretario Moffa e il capogruppo di An alla Camera, La Russa. Sempre a Roma, il Presidente ha ricevuto in Confedilizia il Presidente dell'Apu, De Monaco, ed il Segretario nazionale di Assocasa, Scarinci. Ha quindi presenziato all'inaugurazione dei corsi del Master europeo in Storia dell'Architettura svoltasi alla Facoltà di Architettura di Roma Tre.

A Piacenza, Sforza Fogliani ha aperto i lavori del 15° Convegno del Coordinamento dei legali di Confedilizia e presieduto il giorno dopo la riunione organizzativa delle Associazioni territoriali. A Santa Margherita Ligure è intervenuto al Forum di previsioni e strategie 2006 organizzato da Scenari Immobiliari. Ha quindi incontrato a Bologna, unitamente al Presidente della Confedilizia emiliana avv. Brunelli, l'assessore regionale Rabboni. A Treviso ha svolto una relazione ("Più libertà per l'immobiliare") alla Convention libertaria.

Numerose, come sempre, le presenze del Presidente sui mass media. Segnaliamo gli interventi, in diretta, alla rubrica "Radio anch'io" di Radio uno e la partecipazione alla trasmissione "Questione di soldi", sempre di Radio uno, oltre che – più volte – le interviste concesse al Giornale radio rai. Per le Tv, Sforza Fogliani è stato intervistato da Studio 1, RDB, RTL e Teleducato.

## La Confedilizia accreditata presso il Parlamento europeo

La Confedilizia ha ottenuto un ulteriore riconoscimento. La nostra Organizzazione è infatti stata inserita fra i "Gruppi di interesse" accreditati presso il Parlamento europeo.

Si tratta di un nuovo, importante passo che la nostra Organizzazione ha compiuto per poter monitorare da vicino l'attività legislativa - sempre crescente - che proviene dall'Unione europea, sinora seguita anche per il tramite delle due Organizzazioni internazionali delle quali la Confedilizia è la rappresentante per l'Italia, l'Uiip e l'Epfi.

## Contributo unificato, istanza di rimborso

La Segreteria generale della Confedilizia ha trasmesso a tutte le Associazioni (con preghiera di darne informazione ai consulenti legali e agli organi di informazione locali) un modello di istanza di rimborso - predisposto dal Responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia, avv. Paolo Scalettaris - che può essere presentata per richiedere la restituzione delle somme versate in più del dovuto a titolo di contributo unificato di iscrizione a ruolo per procedure di sfratto/licenza per morosità/finita locazione.

L'iniziativa fa seguito ad una nota del Ministero della giustizia che – contrariamente a quanto in molti Uffici ritenuto – ha chiarito che per l'iscrizione a ruolo della causa nei procedimenti di sfratto, nessuna somma integrativa è dovuta in caso di passaggio del giudizio dalla fase sommaria alla fase ordinaria.

Ai componenti il Coordinamento legali Confedilizia è stata data comunicazione dell'iniziativa tramite sms.

## Detrazione mutui acquisti immobili, nel costo anche la mediazione

Con la Circolare n. 15/05 (cfr. Cn magg. '05) l'Agenzia delle entrate ha rilevato, tra l'altro, che in caso di mutuo contratto per un importo eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale (comprensivo delle spese notarili e degli altri oneri accessori) l'agevolazione deve essere commisurata all'ammontare del costo sostenuto risultante dalla sommatoria del valore dell'immobile indicato nel rogito, nonché degli altri oneri accessori, debitamente documentati, connessi con l'operazione di acquisto.

Ora - con la Risoluzione 23.9.'05, n. 128/E - l'Agenzia precisa che tra le voci che, sommandosi al costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, concorrono a formare la base per il calcolo degli interessi passivi detraibili, rientrano anche i compensi di mediazione immobiliare, le spese per eventuali autorizzazioni del Giudice tutelare e le altre previste in caso di acquisto nell'ambito di procedure esecutive individuali o concorsuali.

## IMPORTANTE

### Riforma condominio, ripresa la discussione in Senato

E' ripreso - presso la Commissione Giustizia del Senato - l'esame, in sede deliberante, della riforma del condominio.

Nel corso della discussione sono state sollevate da più parti perplessità - fra l'altro - in ordine all'emendamento del Relatore della riforma, sen. Mugnai, sulla base del quale tutti gli amministratori verrebbero, in differenti modi, registrati in un Elenco pubblico presso le Camere di Commercio.

Di tutto il provvedimento riferiremo a tempo debito, se ed in quanto se ne profili una approvazione che possa avere effetti pratici.

## SCENARI IMMOBILIARI

### Patrimoni immobiliari dalla A alla Z

Organizzata da Scenari Immobiliari, seconda edizione di "Patrimoni immobiliari dalla A alla Z", tre moduli (a Milano: 14-16 novembre, 21-23 novembre, 28-30 novembre) e un Forum (Franciacorta/Brescia, 3 dicembre).

Segreteria organizzativa: tf. 02/33100705.

## IN G.U.

### T.U. radiotelevisione

Il S.O. n. 150/L alla G.U. n. 208 del 7.9.'05 pubblica il D. Lgs. 31.7.'05 n. 177 "Testo unico della radiotelevisione".

## ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

### Ici immobili delle imprese

La Commissione tributaria provinciale di Ancona ha sollevato eccezione di costituzionalità in relazione al pagamento dell'Ici per gli immobili di categoria D appartenenti ad imprese ed alla relativa determinazione della base imponibile per il periodo precedente l'accatastamento e/o l'attribuzione della rendita, sulla base delle risultanze delle scritture contabili e/o dei valori di acquisto dei fabbricati.

## Tremonti è tornato al Ministero economia

Giulio Tremonti è tornato a reggere il Ministero dell'economia e delle finanze, che aveva lasciato poco più di un anno fa.

Il Presidente confederale gli ha personalmente porto le felicitazioni – e l'augurio – della nostra Organizzazione.

## Patria nuovo Presidente Commissione Finanze

L'on. Renzo Patria (FI) è stato eletto Presidente della Commissione Finanze della Camera dei deputati. Succede all'on. Antonio Marzano, divenuto Presidente del Cnel.

Il Presidente confederale ha formulato all'on. Patria vivi rallegramenti a nome della Confedilizia e suo personale.

## Ugo Dozzio Cagnoni Presidente Proprietà fondiaria

Il Consiglio direttivo della Federazione nazionale della Proprietà fondiaria ha eletto per acclamazione nuovo Presidente dell'organizzazione Ugo Dozzio Cagnoni, che rivestiva la carica di Vicepresidente. Subentra a Giuseppe Visconti, che dopo cinque anni ha lasciato l'incarico. Vicepresidente, sempre per acclamazione, è stato eletto Paolo Jacini, Presidente dell'Associazione Proprietà fondiaria di Cremona, che affiancherà l'altro Vicepresidente Leonardo Fassati, Presidente dell'Associazione Proprietà fondiaria di Milano e Lodi.

## Prg, la Giunta non sceglie gli architetti

Non spetta alla Giunta comunale scegliere gli architetti per redigere il piano regolatore.

Lo ha stabilito il Consiglio di Stato, con la decisione 4654/2005 del 9 settembre.

I giudici amministrativi hanno respinto il ricorso di un Comune campano contro l'annullamento, da parte del Tar, della delibera di Giunta che aveva affidato a due architetti l'incarico di redigere il Prg. Per i giudici si tratta di un atto di "gestione" e non di "indirizzo"; perciò, la decisione compete agli uffici.

## Canone idrico, termini variabili

I termini di decadenza entro cui gli enti locali possono richiedere le somme relative al canone dell'acqua, variano a seconda del periodo a cui queste somme si riferiscono. Fino al 31 gennaio 1999, il termine è triennale perché il canone era considerato un tributo; successivamente, avendo lo stesso acquistato natura patrimoniale, i termini di decadenza entro cui richiedere il pagamento delle utenze sono diventati quinquennali.

Con queste conclusioni, la sezione tributaria della Corte di cassazione, nella sentenza 16912/05, depositata il 16 agosto 2005, ha indicato i termini di decadenza entro cui l'ente comunale deve notificare l'accertamento.

## Il blocco degli sfratti è scaduto da sei mesi e nessuno l'ha capito

di CORRADO SFORZA FOGLIANI (\*)

**S**entiremo dire (e scrivere) che oggi scade il blocco degli sfratti. E che va prorogato, naturalmente. Invece, non scade un bel niente. Il blocco degli sfratti non esiste da sei mesi, in Italia. E il bello è che nessuno se ne è accorto perché non è successo niente.

La storia, è questa. Un decreto legge del settembre dell'anno scorso aveva "differito" le esecuzioni di rilascio (ma consideriamolo pure un blocco, anche se non era tecnicamente tale perché sottoposto a tutta una serie di condizioni) fino al 31 marzo di quest'anno. Il 27 maggio, poi, è stato varato un decreto legge (ratificato dal Parlamento) che demandava al Ministero delle infrastrutture il compito di emanare un decreto per individuare - sulla base dei dati forniti dalle Prefetture - «i Comuni che abbiano un numero di procedure esecutive di rilascio di immobili superiore a 400» (art. 4, comma 2). Aggiungeva testualmente il provvedimento, nel comma successivo: «Nei Comuni individuati» - e subordinatamente al verificarsi di certe condizioni - il termine per l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio è rinviato «non oltre il 30 settembre 2005».

Il fatto è che il Ministero non ha emesso il decreto in questione, e che i Comuni nei quali il blocco avrebbe dovuto operare, non sono mai stati individuati. Quindi, il blocco non è mai entrato in funzione (come i giudici di tutta Italia ritengono, e hanno ritenuto).

Come si diceva, è dunque esattamente da sei mesi che il blocco degli sfratti non c'è più in Italia. E il bello è - appunto - che non è successo niente, nessuna tragedia, nessuno se n'è accorto (tant'è che quelli che da oggi chiederanno a gran voce la proroga - per ignoranza dello stato vero delle cose, o per malafede - credevano che il blocco ci fosse). La verità è che la gente - se politici e sindacati inquilini non ci mettono le mani, ad esasperare le cose - si aggiusta col buon senso: una volta aspetta il proprietario (a Milano - anche se non fa notizia - c'è un proprietario che dorme in macchina da un anno) e un'altra volta si dà una regolata l'inquilino. Che - se non aspetta la manna dal cielo, come alcuni sono stati dai Comuni abituati a fare - prima o poi trova casa anche nelle grandi metropoli, per non parlare dei piccoli centri.

La morale? Aspettiamoci che le "oche del Campidoglio" starnazzino ancora a più non posso, invocando questo e quello, e con le solite frasi («emergenza abitativa», «senzacasa» ecc.) o con le solite statistiche (inventate). Gli interessi che si affollano sull'argomento sono molti, da quelli degli speculatori politici a quelli dei costruttori (che vogliono costruire case per le pretese necessità abitative del mondo intero) e - ancora - a quelli di molti assessori casa (che non si battono per calmierare i canoni alleggerendo l'Ici, ma vogliono solo disponibilità di alloggi da assegnare a indigenti o meno, per fare clientelismo). Molta gente - questa è la verità - sulla questione sfratti ci marcia, e vorrebbe continuare a marciare. E poi, fare beneficenza con la roba degli altri, è uno sport nazionale dalla cui pratica non ci si allontana facilmente, dopo anni di liturgia di blocchi ed «emergenze» basate molte volte sul nulla, se non sulla neghittosità di politici a pensare e, soprattutto, a verificare.

Ora, tutti questi «volontari della beneficenza» (a spese degli altri) sono stati sbugiardati. Lasciamoli a (ulteriormente) ridicolizzarsi da sé, fino in fondo.

(\*) presidente Confedilizia

da *Liberio* 30.9.'05

In data 28.9.'05 è stato emesso un decreto ministeriale di "blocco degli sfratti" (fino al 30.9) nei soli Comuni di Milano, Firenze, Roma e Napoli

## Finanziaria

Il Consiglio dei ministri ha approvato un disegno di legge per la Finanziaria 2006 nonché un decreto-legge collegato.

Dai testi in questione non emergono novità di rilievo - che siano di immediata applicazione - per il mondo immobiliare, se non la proroga sino al 31.12.'06 sia dell'Iva al 10% che della detrazione Irpef del 36% sulle ristrutturazioni edilizie.

Seguiremo attentamente l'iter di approvazione di entrambi i provvedimenti e, come al solito, ne riferiremo compiutamente allorché il loro testo sarà divenuto definitivo.

## Regione Abruzzo, Registro Amministratori incostituzionale

Con sentenza 30.9.'05, n. 355, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della legge Regione Abruzzo 19.11.'03, n. 17, che prevedeva l'istituzione di un "Registro regionale degli amministratori di condominio".

## 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**

## Rc auto: l'Italia si adegua al mondo civile

L'Italia si adegua finalmente al mondo civile. È questo il commento di Confedilizia alle nuove norme in materia di assicurazione auto, che hanno istituito l'indennizzo diretto.

Dopo aver ringraziato per il provvedimento il ministro delle Attività produttive Claudio Scajola, il Presidente dell'Organizzazione - è detto in un lancio dell'Ansa - ha fatto presente che questo è l'unico modo per mettere il Paese al passo coi tempi, superando i veti corporativi. «L'auspicio - è detto nella nota - è che la strada tracciata venga seguita da altri atti simili ed anche in altri campi».

## Il Ministro Lunardi al Convegno dei legali Confedilizia



Nella foto, il Presidente confederale apre la fase dei lavori del 15° Convegno del Coordinamento legali Confedilizia dedicato all'aggiornamento sui lavori parlamentari. Sono visibili al tavolo - alla destra - il Ministro Lunardi, il Viceministro Martinat e il Presidente della Commissione ambiente della Camera dei deputati on. Armani e - a sinistra - l'on. Foti. Non visibile nella foto il sen. Legnini, che è pure intervenuto al Convegno



Nella foto, un aspetto della sala Convegni, affollatissima di autorità e giuristi

I lavori del Convegno - coordinati dal Vicepresidente confederale avv. Nino Scipelliti, che ha svolto anche le relazioni di sintesi - sono stati aperti, dopo il saluto introduttivo del Presidente confederale, dall'avv. Stefano Giove con la relazione dedicata alla nullità dei contratti di locazione non registrati. Interventi programmati: prof. avv. Vittorio Angiolini, avv. Monica Bassanese, prof. avv. Vincenzo Cuffaro, avv. Gabriele De Paola, avv. Carlo del Torre, cons. dott. Antonio Mazzeo Rinaldi.

La seconda relazione (dedicata alle tabelle millesimali) è stata svolta dall'avv. Paolo Scalettari, Responsabile del Coordinamento legali confederale. Interventi programmati: avv. Massimo Agerli, avv. Giorgio Amerio, avv. Daniela Barigazzi, avv. Pier Paolo Bosso, avv. Paola Castellazzi, avv. Vittorio Cirotti, avv. Attilio Francesco Ferri, avv. Graziella Grassi, avv. Vincenzo Nisini, avv. Carlo Emanuele Traina Chiarini, avv. Marco Traverso.

Al termine del Convegno, ricevimento a Palazzo Galli (dove è stata consegnata a tutti una medaglia coniato in ricordo della 15ª edizione della riunione dei legali Confedilizia) e concerto nella Chiesa Abbaziale di S. Sisto.

Come sempre, saranno stampati gli Atti, che riporteranno il nome di tutti i partecipanti al Convegno.

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

## Contratti di locazione ed esecutività, modifiche in corso di esame

Su *Cn* di luglio avevamo dato notizia di una possibile interpretazione di una nuova norma introdotta nel codice di procedura civile dal decreto legge competitività (una norma che separa le esecuzioni forzate in sé dagli atti contenenti obbligazioni di consegna di somme di denaro) in virtù della quale i contratti di locazione stipulati per scrittura autenticata potrebbero costituire titolo esecutivo per ottenere il rilascio dell'immobile a mezzo di esecuzione forzata.

Tuttavia, si deve segnalare che un disegno di legge approvato dal Senato - e attualmente all'esame della Camera - prevede una modifica alla stessa norma che, se approvata, escluderebbe l'interpretazione di cui sopra.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Assegnazione e acquisto prima casa

“L’assegnazione dell’immobile da parte della cooperativa equivale all’acquisto «prima casa»”.

Questo il titolo che *il fisco* (n. 32/05) pone all’illustrazione della Risoluzione 11.7.05 n. 87/E della Direzione centrale dell’Agenzia delle entrate, pubblicata nel suo testo integrale, con commento di Gian Marco Committeri.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Trusts, attenzione a chi improvvisa

“Strutturare e gestire un trust è materia superspecialistica: competenza e professionalità non si improvvisano. Il trust va realizzato su misura della clientela e dei suoi bisogni. Temiamo che queste strutture vengano proposte e utilizzate troppo disinvoltamente”. È il messaggio di Andrea Moja, avvocato, docente universitario e presidente di Assotrusts, l’associazione fra trustee fondata da Confedilizia nel 2000 per studiare l’applicazione dei trust nel settore immobiliare e mobiliare, che conta tra i soci banche, istituzioni creditizie e persone fisiche.

Così, la presentazione di un’intervista – del tutto completa, per dati e considerazioni – che il Presidente Assotrusts ha concesso al settimanale *Plus* (23.7.05).



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## La disciplina dei fondi

La prestigiosa rivista *il fisco* (n. 30/05) pubblica un accurato studio di Tommaso Landi dal titolo “La disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare”. Completa rassegna dei problemi civilistici e fiscali del settore.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Ancora sull’Archivio della Presidenza del Consiglio

L’Archivio della Presidenza del Consiglio si farà, ma non tutti i documenti di Palazzo Chigi vi confluiranno. Solo quelli relativi all’attività di Governo in quanto organo costituzionale dovrebbero, infatti, essere conservati nella nuova banca dati. Tutti gli altri continueranno a essere trasferiti all’Archivio di Stato. È questa la strada che il ministero dei Beni culturali ha messo a punto per superare le polemiche nate all’indomani della recente novità (cfr. *Cn* settembre 05).

L’istituzione dell’Archivio di Palazzo Chigi è prevista dall’articolo 14-duodecimes del decreto legge 115 (il Dl omnibus) convertito dalla legge 168 del 17 agosto scorso. La norma introduce una modifica all’articolo 42 del Codice dei beni culturali, che disciplina gli archivi storici di organi costituzionali. Finora erano previsti quello della presidenza della Repubblica, di Camera e Senato e della Corte costituzionale. Ora c’è anche quello del Governo.



## Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Beni storici, niente Invim straordinaria

Per i beni sottoposti a vincolo storico non si paga l’Invim straordinaria. La sezione tributaria della Corte di cassazione, nella sentenza 15876/05 depositata il 28 luglio 2005, ha stabilito che i beni sottoposti a vincolo storico, che in base all’articolo 25 del dpr 643/72, come modificato dall’articolo 3 della legge n. 694/75, abbiano ottenuto, al compimento del decennio, la certificazione rilasciata dalla Soprintendenza delle belle arti, hanno diritto alla riduzione al 25% del tributo, anche se l’agevolazione non è stata richiesta in sede di presentazione della dichiarazione dell’Invim straordinaria.

### La Gattoparda

“La Gattoparda. La francese Carine è arrivata a Palermo dodici anni fa, per amore. Ha sposato il principe di Gangi e con lui ha iniziato un’impresa affascinante: riportare all’antico splendore il palazzo immortalato da Visconti”.

Questo il titolo, e il sommario, di un eccellente articolo di Jacaranda Caracciolo Falk (foto Shobha) pubblicato da *Ventiquattro* (3.9.05). Il principe di Gangi è Giuseppe Vanni Calvello di San Vincenzo, principe Vanni Mantegna di Gangi (fotografato davanti al castello di Solanto) e “la gattoparda” è Carine Vanni Calvello di San Vincenzo, principessa Vanni Mantegna di Gangi (fotografata in un salone). Magnifiche le fotografie anche degli interni.

### Dimore storiche, via l’Iva?

La questione dell’Iva sulla manutenzione e ristrutturazione edilizia (di straordinaria importanza nel campo della conservazione del patrimonio culturale e dell’architettura) è tornata d’attualità nell’Unione Europea su iniziativa del Governo inglese (nel suo attuale semestre di presidenza). Una “lobby di pressione” (diretta dallo “European Heritage Tax Group” e che comprende Europa Nostra) è impegnata – scrive *Il giornale dell’arte* (settembre 05) – nel promuovere una riforma dell’Iva per “la ristrutturazione e la manutenzione degli edifici ufficialmente vincolati per il loro valore storico o architettonico”. Diversi comitati nazionali si avviano a fare pressione sulla Commissione europea affinché consenta agli Stati membri di prevedere un incentivo fiscale per la salvaguardia del patrimonio culturale (riducendo o eliminando del tutto l’Iva). A quel punto, anche il Governo italiano sarà chiamato a ratificare la decisione.



UIPI

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

### “Urban-Housing” al Parlamento europeo e Congresso della proprietà immobiliare francese

Il Presidente dell’Uipi, Paradias, e il Presidente del gruppo di lavoro sulle locazioni dell’Organizzazione, Simecek, sono intervenuti ad una riunione dell’*Urban-Housing Intergroup* del Parlamento europeo. Il progetto è sorto per fornire alcune risposte alle problematiche che affliggono le città europee: condizioni abitative, degenerazione del tessuto urbano ecc. Si tratta di incontri periodici nel corso dei quali si cercano soluzioni ai problemi richiamati, anche attraverso lo scambio di esperienze a livello internazionale.

Il Presidente Paradias ha inoltre rappresentato l’Unione al Congresso annuale dell’Unpi, l’organizzazione della proprietà immobiliare francese.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Recupero fabbricati rurali

Al via, la legge sul recupero dei fabbricati rurali.

Il testo integrale del relativo provvedimento attuativo – or ora varato – è pubblicato sulla rivista *Nuova Proprietà fondiaria* (n. 9/05).



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

## Tavola rotonda sullo sviluppo della ricettività turistica extralberghiera

E' previsto per il 28 ottobre a Roma, presso il Centro Congressi Cavour, un incontro programmatico tra le delegazioni delle Associazioni italiane di *Bed & Breakfast*, affittacamere, case vacanza, appartamenti ad uso turistico ed agriturismo.

All'ordine del giorno della riunione - fra l'altro - la realizzazione di un catalogo nazionale dell'extralberghiero, da diffondere attraverso i canali associativi e gli enti statali, e la messa a punto di un sistema di valutazione della qualità delle strutture.

Le organizzazioni partecipanti si propongono poi di delineare le linee guida del comparto extralberghiero, da racchiudersi in un documento programmatico da consegnare al Ministro delle attività produttive.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Istituito il Centro Studi, per nuovi servizi agli amministratori iscritti al Registro nazionale

Nel quadro dell'assistenza agli iscritti al Registro nazionale Amministratori, il Coram (Coordinamento Registri Amministratori Confedilizia) si è dotato di un Centro Studi - la cui responsabilità è stata affidata all'avv. Vincenzo Nasini - che sta avviando un programma di attività di cui sarà presto dato conto.

Fra i numerosi servizi offerti gratuitamente agli iscritti al Registro, si ricorda il Servizio Quesiti, recentemente istituito. Come riferito su *Cn* di settembre, tutti gli amministratori iscritti al Registro nazionale possono formulare ad un apposito indirizzo anche di posta elettronica i propri quesiti in materia condominiale e ricevere una risposta con lo stesso mezzo. È comunque possibile servirsi anche della posta ordinaria.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Offre ai propri soci una vasta gamma di servizi, tra cui:

- Consulenza telefonica e di persona relativa al rapporto di lavoro domestico
- Predisposizione del contratto di lavoro
- Pratiche di assunzione con relative comunicazioni agli enti preposti
- Elaborazione busta paga
- Conteggio contributi INPS
- Predisposizione dichiarazione sostitutiva del modello C.U.D.
- Conteggio TFR (liquidazione) e competenze di fine rapporto
- Pratiche di cessazione e relative comunicazioni agli enti preposti
- Pratiche per agevolazioni fiscali
- Pratiche per la regolarizzazione di extracomunitari

- Tutela nelle vertenze e trattativa con le Organizzazioni Sindacali di settore
- Informazioni e aggiornamenti in materia contrattuale, legislativa e fiscale
- Ricerca, selezione e collocamento, tramite "Job domestic", di personale qualificato:
  - Collaboratore/trice domestico/a
  - Badante
  - Baby sitter
  - Giardiniere
  - Maggiordomo
  - Governante
  - Custode
  - Autista
  - Cuoco

## LOTTA CONTINUA...

### Lettera (non pubblicata) al Corriere della Sera

Nell'articolo "Privatizzazioni, chi le ha viste?" (Francesco Giavazzi - *Corriere della sera* 16.7.2005) si sostiene di "colpire" di più la "rendita immobiliare".

Poiché - da un insigne cattedratico - il termine "rendita" non può non essere stato usato, differenzialmente da altri, che propriamente (e cioè nel senso di rendita ricardiana: "compenso per l'attesa", si può dire), non vediamo come la proposta possa presentarsi in termini accettabili, atteso che la proprietà immobiliare è già colpita da un'imposta patrimoniale ordinaria come l'Ici, del tutto estranea al nostro ordinamento tributario (uniformato al criterio della redditività), e - negli anni - dai suoi effetti ablativi. Questo, per quanto attiene - perlomeno - alla proprietà in senso tradizionale. Perché se si intende invece riferirsi al (e tassare di più il) trading immobiliare, allora lo si deve dire apertamente.

Per chi invece - non certo il professor Giavazzi - usa il termine "rendita" a sproposito (e cioè, per riferirsi al reddito vero e proprio ritraibile da un immobile) è allora bene precisare che - tantopiù in tempi di canoni calanti come questo - di reddito da locazione più non v'è traccia, perlomeno per chi paga imposte erariali e locali e non è assistito da benefici fiscali vari, in vario modo camuffati.

E non essendoci reddito, non c'è nulla da "colpire" (né in via ordinaria, né in via straordinaria).

Antonio Nucera  
*Confedilizia*

### Caro affitti: al Fisco la metà del canone

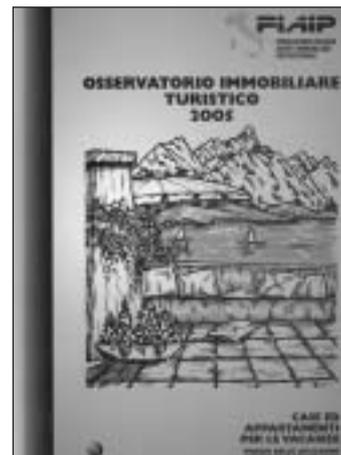
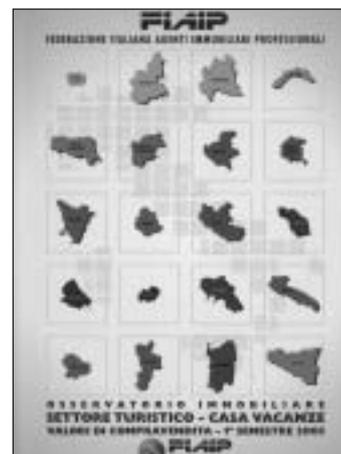
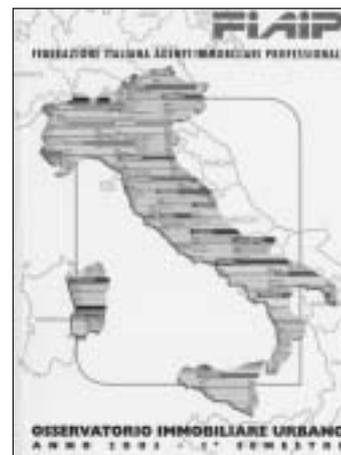
Ci riferiamo alla lettera della signora Adriana Domenici, apparsa sul *Giornale* del 4 settembre con il titolo *Gli affitti delle case hanno raggiunto cifre insopportabili*.

Sul punto, desideriamo solo far rilevare che la gentile lettrice non tiene conto che quando un cittadino decide di dare in locazione un immobile, di fatto si mette in società con il Fisco, lasciando a quest'ultimo il 50-60 per cento del canone nominalmente percepito. Tra Irpef, Ici e imposta di registro, infatti, ben più della metà dell'affitto finisce nelle casse di Stato e Comuni. E di quello che rimane, gran parte se ne va in spese di gestione e di manutenzione.

Ufficio Stampa Confedilizia  
Roma

da il *Giornale* 11.9.'05

## Osservatori FIAIP presentati a Milano



Volumi degli Osservatori immobiliari (urbano e turistico) Fiaip presentati a Milano nel corso di una manifestazione alla quale ha preso parte anche il Presidente confederale.

Dai dati emerge che, per le case, l'andamento del prezzo del I° semestre 2005 ha confermato sostanzialmente un andamento positivo nel 43% delle città, stazionario nel 54% e solo nel 3% ha fatto riscontrare una flessione negativa.

L'andamento dei canoni di locazione per le case ha registrato nell'ultimo semestre un +0,34% e, su base annua, un +1,24%.

Per il II semestre 2005, l'Osservatorio Fiaip prevede un mercato residenziale generalmente stabile, sia per prezzi di compravendita che per i canoni di locazione.

## ANACI

### Lettera dell'Ufficio Stampa della Confedilizia pubblicata da "Italia Oggi"

In relazione alla polemica lettera Anaci in materia di amministratori di condominio pubblicata il 10.9 u.s. e ad evitare che si crei confusione, si precisa:

1 Il Cnel (aprile 2005) non "evidenzia che gli amministratori condominiali sono 90.000, di cui circa 35.000 iscritti ad associazioni di categoria" ma *valuta* che il numero di tali amministratori vada "da 40.000 a 90.000", di cui 34.868 iscritti alle associazioni censite - però - nell'elenco Cnel. Che è tutt'altra cosa, sotto differenti, concorrenti e pur separatamente validi motivi e *in primis* per il fatto che non è detto che essere iscritti ad un'associazione significhi anche avere un condominio da amministrare.

2 Il numero di 500.000 amministratori del proprio condominio, è stato calcolato dallo Iester-Istituto europeo di studi economici e ricerche, sulla base di dati dell'Anagrafe tributaria e dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato. Per quanto ci risulta, è suffragato da induzioni inoppugnabili (tant'è che non è stato con argomenti critici contestato da alcuno).

3 Proprio una pubblicazione Anaci - della cui attendibilità non abbiamo motivo di dubitare - fornisce il numero di "633.000 condomini gestiti da persone fisiche (amministratori)" mentre l'Autorità garante della concorrenza e del mercato ha stabilito in 11.000 gli amministratori condominiali professionali.

Sulla base di questi dati, se non esistessero gli amministratori in proprio (calcolati dallo Iester - ripetesi - in 500.000), vorrebbe dire che gli amministratori professionali amministrerebbero ciascuno 57 condomini, che - francamente - sembrerebbero un po' troppi.

4 Non esiste in alcun Paese d'Europa - per quanto abbiamo accertato tramite l'Uipi-Union Internationale de la Propriété Immobilière, nella quale l'Italia è rappresentata da Confedilizia - alcun Elenco di amministratori uguale a quello proposto in Italia dal Relatore della riforma del condominio, e sostenuto dall'Anaci. Anche perché non bisogna confondere l'Elenco amministratori (inutile) con il Registro fabbricati (utile).

5 Il frusto argomento che l'Elenco non impedirebbe agli amministratori del proprio condominio di continuare ad esercitare le proprie funzioni è ineccepibile sul piano giuridico: ma in via di fatto capiterebbe esattamente il contrario, come ognuno ben capisce. Del resto, perché gli amministratori professionali insistono tanto per l'obbligo che siano iscritti nell'Elenco anche gli amministratori del proprio condominio? Perché gli vogliono bene?

6 Che l'Anaci si faccia paladina dell'emersione del sommerso fiscale conforta, e sarà di grande aiuto alle pubbliche finanze oltre che di personale valutazione da parte dei condòmini e proprietari in genere. Ma anche questo argomento a favore dell'Elenco è frusto, e solo apparente. È proprio l'Anaci che in una sua pubblicazione fa presente che attraverso l'Anagrafe tributaria sono stati identificati circa 700.000 condomini. Chi può mai sfuggire, dunque, dopo il censimento nell'Anagrafe?

7 Nella lettera Anaci sembra di cogliere un dispiacere neppure troppo velato per il fatto che molti condomini sono iscritti alla Confedilizia, e si argomenta al proposito che essi pagano la relativa quota associativa, che viene paragonata all'entità del contributo che ogni amministratore dovrebbe annualmente pagare alla Camera di Commercio per l'Elenco. Si trascura un piccolo particolare: che come gli amministratori iscritti all'Anaci pagano una quota per quei servizi che ottengono, altrettanto i condomini pagano una quota - ben inferiore - alla Confedilizia alla quale sono iscritti, per i servizi e le consulenze che ottengono. Dall'iscrizione all'Elenco, invece, non avrebbero alcun servizio ed alcun vantaggio, ma avrebbero solo fastidi. Senza contare che gli iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia ottengono risposte a quesiti anche via email del tutto gratuitamente, assumendosi le relative spese la Confedilizia centrale in cambio della difesa dei diritti proprietari che essi fanno, anche difendendo i condòmini da inutili spese che altri ricercano.

La Confedilizia (che ricerca la valorizzazione degli amministratori in modo certo e diretto, anziché del tutto indiretto e precario) spera di non dover più tornare in argomento con nuove precisazioni al fine di evitare qualsiasi disinformazione dei lettori.

## L'OPINIONE DEL LETTORE

### Che male faccio se amministro casa

**Caro Direttore,**  
*C 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 professionista, che sarebbe spreco per le nostre esigenze. Una consuetudine che fila liscia come l'olio, alla quale ci siamo abituati. Sembra, però 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.*

*Naturalmente ci guadagneranno gli amministratori professionali e le Camere di Commercio. Spero di veder pubblicata questa mia protesta. Grazie. Distintamente.*

**Maurizio Olocco - Cuneo**

da IL GIORNO 14.9.05

### Illegittimo il canone della bolletta idrica se il Comune è sprovvisto di impianto di depurazione

Se un Comune è sprovvisto di impianto di depurazione delle acque reflue, non può richiedere agli utenti alcun corrispettivo per la prestazione del servizio di trattamento fognario.

A stabilirlo è stata la Cassazione con sentenza n. 14314 del 7 luglio 2005 che ha confermato la decisione, in via equitativa, del Giudice di Pace di Sorrento che, condannando un Comune campano alla restituzione dei canoni percepiti per la prestazione di un servizio di fatto mai svolto, aveva ritenuto assurdo che un cittadino fosse chiamato a sostenere, per un periodo indeterminato, oneri economici per un depuratore inesistente, senza che la P.A. fornisse al riguardo doverosa e puntuale motivazione. Tanto più che non v'era alcuna prova che i proventi riscossi dal Comune affluissero in un fondo vincolato e fossero comunque destinati esclusivamente alla realizzazione ed alla gestione delle opere e degli impianti centralizzati di depurazione.

La Suprema Corte, investita della questione, ha infatti rilevato come la pronuncia del giudice sorrentino non contravenisse a quei principi informatori della materia che, dopo la sentenza della Corte Costituzionale n. 204 del 2004, devono obbligatoriamente essere osservati da parte di chi decide secondo equità, e che pertanto era da ritenersi equo il verdetto emesso a carico di un Comune che, pur scaricando le proprie acque reflue direttamente in mare, pretendeva lo stesso il pagamento del canone di depurazione dagli utenti.

Da oggi, dunque, i cittadini hanno un'arma in più contro tutti quegli enti locali che, incuranti dell'esistenza o meno di un impianto di depurazione sul loro territorio, continuano a richiedere il canone per la prestazione di un servizio che, invece, non svolgono.

## Un condominio non fa concorrenza

di ALBERTO MINGARDI

**L**a parola "concorrenza" è moneta spesa con sempre maggiore disinvoltura in Italia. Non passa giorno che non vengano accesi ceri, che non si straccino vesti, perché le strette maglie corporative che avvolgono il nostro Paese s'allentino. Finalmente la necessità di maggiore competizione s'è radicata nel dibattito politico, come una freccia scoccata dall'arco vola veloce di bocca in bocca, planando sulle labbra più insospettabili. Tutti sembrano essersi convertiti alla religione della concorrenza. La notizia dovrebbe rallegrare per primi noi, adepti di più lungo corso. Se non fosse per una piccola, italianissima contraddizione. Mentre si dà fiato alle trombe, e ci si sfrega le mani pregustando i frutti di una maggior concorrenza, il nostro Parlamento continua impertentito a sfornare norme che ostacolano la competizione.

Non solo le barriere di ieri restano in piedi. Se ne fabbricano di nuove. Un piccolo esempio: la riforma del condominio, su cui il Parlamento rimetterà le mani ora, prevede la nascita di un "elenco pubblico degli amministratori di condominio", presso le Camere di commercio. Come abbiamo fatto noi tutti a farne senza fino ad oggi, è un bel mistero. All'elenco dovrà iscriversi chiunque ambisca ad amministrare un condominio. Inclusi quei semplici condomini che si limitano a prendersi cura del proprio. I quali dovranno corrispondere un diritto di segreteria che garantisce le spese di gestione dell'elenco. Cioè: prima mi inserite in un elenco di cui io non sento il bisogno, poi mi presentate il conto. Di per sé, questa norma è tristemente destinata a passare inosservata. E che sarà mai, un elenco in più? Ma attenzione. Da una parte, pone in essere un nuovo ente parastatalistico, le cui spese vengono riversate prima sugli amministratori e poi, presumibilmente, sugli stessi condomini. Dall'altra, però, si mira ad ottenere un obiettivo più ambizioso: la restrizione del numero degli amministratori di condominio, con la sopravvivenza dei soli "professionisti". Si conta sulla diffidenza per l'iscrizione a un elenco pubblico, per impedire dolcemente, senza ricorso per ora a un albo ad hoc, ai condomini di amministrarsi da sé, magari con un amministratore a turno. È una barriera all'entrata gelatinosa, occulta.

La libertà di fare amministrare il proprio condominio non è una gran libertà, lo sappiamo. La libertà di amministrarlo senza essere iscritti a un elenco apposito, neppure. Perché negarcelo, però? Dove sta il beneficio? E perché, soprattutto, limitare una professione, preparandosi così al fenomeno familiare che segue alla limitazione dell'offerta, ovvero l'aumento dei costi per i fruitori di un servizio? La concorrenza non è un'ideologia. È una gara dove, se si vuole che vincano i migliori, bisogna lasciare che chiunque possa e voglia scenda in campo. È bello sentirla rimbombare nei discorsi di uomini di Stato e condottieri d'impresa, ci dà l'illusione di esserlo davvero, un Paese normale. Poi uno inciampare sull'elenco degli amministratori di condominio, e che dire?

da *Libero* 6.9.'05

## STAMPA ITALIANA STRABICA... NESSUNO L'HA SCRITTO

### La tragedia del Marais: un disastro statalista

Interrogarsi sulle ragioni del progresso obbliga a focalizzare l'attenzione sulla proprietà e, di conseguenza, sul tema della responsabilità: poiché il nesso tra l'una e l'altra è cruciale da ogni punto di vista. Basta porre mente a quanto è successo tempo fa a Parigi, dove un palazzo occupato abusivamente è andato a fuoco e l'incendio ha causato la morte di sette immigrati provenienti dalla Costa d'Avorio.

Lo sfondo entro il quale tale tragedia ha avuto luogo è del tutto chiaro. Abbiamo un proprietario dell'immobile che è stato aggredito nei suoi diritti, poiché vittima della prepotenza di undici famiglie che si sono installate negli appartamenti in suo possesso. Per anni egli ha cercato di tornare in possesso dell'immobile, ma senza riuscirci, mentre il palazzo sprofondava in un degrado crescente che poneva le basi per la catastrofe di questo giorno.

Nella Francia contemporanea, dominata da diffusa cultura statalista, la giustizia è totalmente assorbita dal monopolio di Stato. Non vi sono che logiche politiche e demagogiche, e quindi i diritti dei proprietari sono costantemente annullati, come è successo al parigino titolare del palazzo. Questi ha subito perso ogni possibilità di riappropriarsi del suo bene e quindi di esercitare quella gestione responsabile a cui ogni proprietario è chiamato.

Nei mesi scorsi, per giunta, il diffondersi di allarmi a seguito di taluni episodi tragici non ha spinto a cancellare la vergogna delle occupazioni abusive, ma invece ha portato i demagoghi della vita politica parigina ad ampliare ancor di più il loro potere. Invece che restaurare il diritto ed operare gli sfratti, si sono moltiplicati i soggetti pubblici – per definizione irresponsabili – implicati in tale vicenda. In particolare, è stata creata una società – la SIEMP (*Société Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Paris*) – a cui i politici locali hanno affidato il compito di acquistare e restaurare ben 550 immobili parigini.

Il risultato di tutto ciò è stata una progressiva deresponsabilizzazione: non solo della società civile francese (che ben poco si è mossa per venire in soccorso di quella parte della città che vive in condizioni miserabili), ma soprattutto degli immigrati. Questi ultimi, in effetti, sono stati "educati" dal potere pubblico francese a vivere in un contesto senza *diritti di proprietà*: in cui è la violenza di chi riesce ad impossessarsi di un bene a definire le regole della convivenza.

Ancor più, essi sono stati indotti a vivere passivamente e, spesso, in maniera del tutto parassitaria. Con le conseguenze che ne derivano, anche sul piano dei comportamenti privati.

È chiaro che gli incendi, almeno in parte, sono inevitabili, e non vi può essere alcun ordine sociale che possa eliminare il rischio di tali disastri. Ma nel momento in cui distrugge il principio giuridico della proprietà privata, lo statalismo pone le premesse per una crescente deresponsabilizzazione e spinge verso una crescente decivilizzazione. In quel contesto, il rischio di essere esposti ad eventi tanto tristi e luttuosi cresce in maniera esponenziale.

da Carlo Lottieri, *Responsabilità individuale e progresso*

### Festa del condominio alla seconda edizione L'anno prossimo, anche una Festa nazionale

Si è svolta in molte città d'Italia – come lo scorso anno, l'ultimo sabato di settembre – la seconda edizione della "Festa del condominio", promossa dalla Confedilizia allo scopo di creare un momento di incontro fra coloro che vivono nell'ambito della più diffusa espressione della proprietà immobiliare.

Anche quest'anno le Associazioni territoriali della Confedilizia hanno organizzato nella propria città una serie di attività di intrattenimento, sovente affiancate da spazi di approfondimento dei vari problemi che affliggono condòmini e amministratori.

Una particolarità dell'edizione 2005 della "Festa" è stata l'organizzazione di incontri con le forze dell'ordine al fine di presentare agli intervenuti alcuni accorgimenti da tenere presenti per garantire la difesa delle case ed illustrare le tematiche legate alla sicurezza dei cittadini.

Alla "Festa" di Firenze – che ha visto una intera giornata di attività svolgersi in una delle piazze più caratteristiche della città – ha portato il saluto della Confedilizia nazionale il Segretario generale.

Il Presidente confederale (impegnato alla Convention libertaria) ha inviato a tutte le sedi organizzatrici della Festa un suo personale messaggio d'augurio.

Dato il successo ottenuto dall'iniziativa, l'anno prossimo sarà organizzata anche una Festa nazionale.

### Comunicazione alla P.S. per i Bed&Breakfast

È stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* una Circolare del Ministero dell'interno - la n. 557 del 29.7.'05 - finalizzata a "garantire uniformi modalità applicative", su tutto il territorio nazionale, dell'obbligo, per coloro che esercitano attività ricettive, di comunicare all'autorità di pubblica sicurezza le generalità delle persone alloggiate. In particolare - precisa la Circolare - "si avverte la necessità di una verifica circa la puntuale osservanza delle disposizioni in materia da parte di tutte le strutture interessate", fra cui, come dispone la legge, "quelle che forniscono alloggio in tende, roulotte, nonché i proprietari o gestori di case e di appartamenti per vacanze e gli affittacamere, ivi compresi i gestori di strutture di accoglienza non convenzionali", con le sole eccezioni specificamente previste.

Per il Ministero l'obbligo in questione "appare sussistere" anche per coloro che esercitano saltuariamente il servizio di alloggio e prima colazione (c.d. "Bed and Breakfast"), in virtù dell'espresso riferimento, recato nella norma - rileva la Circolare - agli "esercizi non convenzionali".

La Circolare sottolinea poi "il carattere alternativo" dell'obbligo di cui al richiamato art. 109 T.U.L.P.S. rispetto agli altri, "rispondenti a finalità in parte analoghe", previsti dall'art. 12 del d.l. n. 59/78 (la cosiddetta comunicazione "antiterrorismo") e dall'art. 7 del d.lgs. n. 286/98 (la comunicazione di P.S. per gli extracomunitari).

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

## La casa, da rifugio ad assillo Rifiuti urbani, spesa enorme (e iniqua) Ici, tasse su tasse Muri puliti e "writers"

Eugenio Cafì, di Roma, scrive alla *Repubblica* (2/9): "Scrivo per segnalare una vera emergenza: le scritte sui muri dei writers. Palazzi, autobus, monumenti, pali, semafori, cancelli, muri di ogni tipo ne sono ormai pieni. In pratica, tutta la nostra città è devastata da queste scritte con le bombolette. Bisognerebbe agire sulla leva fiscale: un'accisa del mille per cento farebbe decuplicare il costo del prodotto col risultato di limitarne l'uso. A questa vera emergenza i cittadini onesti rimangono indignati e impotenti. Bisogna pur fare qualcosa".

### LE LETTERE DEL MESE

#### Ici e promesse

*I Comuni stanno per avventarsi sulla revisione catastale al fine di fare cassa. Promettono tutti che rivedranno le aliquote per evitare crescite esponenziali dell'Ici. Promesse da politico! Se davvero i Comuni volessero soltanto perequare il catasto, come pretendono, c'è una sola strada: una legge che obblighi ciascun Comune a tenere invariato il carico complessivo dell'Ici per almeno cinque anni.*

Vincenzo Armani - Milano

da 24 ore 16.9:05

#### Affitti svalutati

*I canoni di affitto degli immobili possono essere adeguati solo al 75% degli indici Istat. Perché mai? Su quale base logica tale adeguamento non è consentito al 100%? Col passare degli anni i canoni risultano assolutamente inadeguati.*

Antonio Padovino Montefusco  
Fara Filiorum Petri - Chieti

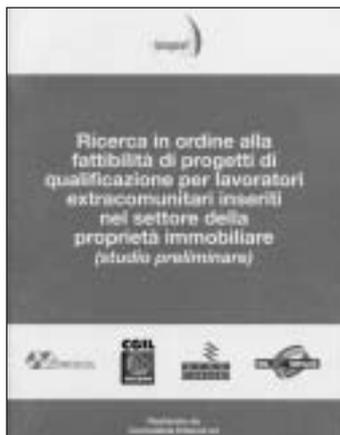
da 24 ore 15.9:05

#### Un fascicolo costoso e inutile

*L'amministratore di un condominio in Prati recentemente evacuato per le crepe prodotesi ha dichiarato: «Il palazzo, non più di otto mesi fa, ha ottenuto il Fascicolo del fabbricato». Quale migliore conferma del fatto che il Fascicolo del fabbricato non ha alcuna utilità per la sicurezza degli edifici? Anzi, non ha alcuna utilità se non quella di mandare un po' di quattrini - a spese dei condomini - ai signori professionisti che lucrano grazie a questo strumento burocratico. Se otto mesi dopo aver ottenuto il suddetto fascicolo un immobile cede, vuol dire che non è uno strumento adeguato per individuare i pericoli e, quindi, costa e non serve.*

Nino Bassetti - Roma

da il *Giornale* 19.9:05



Le pubblicazioni possono essere richieste dalle Associazioni territoriali interessate alla Confedilizia centrale

Da Recanati, Sergio Beccacece invia questa lettera al *Resto del Carlino* (2/9): "I partiti si agitano in vista delle elezioni: discontinuità, partito unico, commistioni tra politica e finanza. Sul voto influirà la risposta su alcuni problemi vitali: il risparmio e la casa. Gli investitori sono già stati raggirati senza che la politica abbia mosso un dito. Ora vorrebbero aumentare le tasse su Bot e Cct che non coprono l'inflazione. La casa è un assillo mentre un tempo era un rifugio: Irpef, Ici, estimi catastali... O si cambia rotta o la barca andrà a picco".

Sempre al *Resto del Carlino* (11/9) questa lettera firmata "D.Z. Bologna": "Il prezzo dei pannelli fotovoltaici è ancora molto alto. Occorrono migliaia di euro per un impianto che produce pochi kwh (per il fabbisogno familiare). Molti produttori di pannelli solari fanno parte di aziende petrolifere. E ho dei dubbi sulla loro politica commerciale".

Di Nevio Canepari, di Milano, questa lettera al *Giornale* (14/9): "Ai milanesi stanno arrivando in questi giorni le nuove cartelle esattoriali per il pagamento dello smaltimento dei rifiuti urbani. Ciò che prima veniva addebitato agli utenti dagli Amministratori di condominio, ora viene esatto direttamente dall'Amministrazione comunale. La cosa, di per sé, non dovrebbe creare problemi di alcun tipo se non fosse per il fatto che, mentre prima queste spese erano sepolte tra le mille altre spese condominiali, ora l'entità della cifra viene immediatamente percepita giacché la spesa in oggetto è sola soletta. A parte quindi l'iniquità per la quale queste spese sono calcolate non in base al numero di persone che abitano nell'alloggio ma in base ai suoi metri quadrati, ciò che emerge è la dimensione della cifra".

Ancora sulla "tassa rifiuti" questa lettera di Francisco Perez de la Fuente, dall'Argentina, al *Corriere della sera* (14/9): "Lodevole l'iniziativa di Italia Nostra di pesare la spazzatura per scoprire che quello che paghiamo di tassa rifiuti è spropositato (*Corriere*, 13 settembre). Il problema, infatti, non è solamente la tariffa calcolata in base ai metri quadri che non ha alcuna attinenza con il volume effettivo di rifiuti prodotti, trasformandosi in una fotocopia della già tanto detestata Ici. Una delle cose più assurde della raccolta rifiuti è che con questo sistema di tassazione una persona, contabilmente parlando, viene a produrre due volte i rifiuti e come tale viene tassata due volte per lo stesso motivo. È palese che durante agosto non si producano rifiuti in città se si va in ferie (il che implica una riduzione dell'8 per cento per una assenza di 30 giorni teorici), così come se nei weekend si ha la buona abitudine di recarsi nella propria seconda casa per due giorni su sette (equivale a quasi il 30 per cento di assenza) e si arriva a quasi il 40 per cento. Nonostante queste considerazioni, si paga la raccolta rifiuti a tariffa intera per ogni immobile che si possiede o si affitta, come se l'ubiquità fosse un dono comune a tutti noi. Ci sono anche situazioni in cui si finisce nel totale assurdo come quella di chi abitando e lavorando all'estero ed essendo regolarmente iscritto all'Aire (l'anagrafe della popolazione italiana residente all'estero), solo per avere un alloggio in Italia che tiene come punto d'appoggio quando torna ogni tanto, viene obbligato a pagare la raccolta rifiuti anche se per tutto l'anno non vi mette piede. Inutile dimostrare, con buste paga, dichiarazioni dei redditi e contratti d'affitto esteri che non si risiedeva in Italia. Paga e taci, è la solita risposta".

Giovanni Gallana, di Settimo Milanese, così si sfoga su *Liberò* (14/9): "Si è mai visto un Paese dove, se paghi una tassa (Ici e spazzatura) ci paghi le tasse sulla stessa tassa pagata perché certi buffoni hanno deciso che quella tassa altro non è che parte del reddito e, quindi, va ritassata?".

Ancora sui "writers" questa lettera di Fabrizio Romano alla *Re-*

pubblica (18/9): "Chi afferma di preferire i «writers» ai cartelloni pubblicitari non si è reso conto di come tali cialtroni abbiano deturpato in maniera ormai irreversibile la nostra città, trasformandola in una sorta di ignominioso porcile. E non parliamo di arte: i disegni dei bambini all'asilo sono più artistici perché spontanei al confronto di ciò che producono i pecoroni imbrattatori. Per quanto riguarda i cartelloni sui ponteggi dei palazzi in restauro, questi hanno vita breve in quanto facilmente asportabili. Come fare per riavere una città con i muri puliti?"

Tassa sulle tasse. È l'argomento sul quale ritorna Antonino Ficara, di Reggio Calabria, in questa lettera al *Corriere della sera* (18/9): "Come mai il calcolo dell'Iva sulle bollette energetiche viene fatto su un imponibile che comprende, oltre alla tariffa applicata per i consumi, anche le imposte erariali e le addizionali applicate dagli enti locali? Di fatto stiamo pagando la tassa sulle tasse".

Concludiamo la nostra rassegna stampa di questo mese con questa lettera di Federico Tafuri, di Napoli, al *Mattino* (19/9): "Segnalo il mio sconcerto nell'apprendere, al ritorno dalle vacanze, che il Comune di Napoli ha deliberato di acquistare per circa un milione e 200.000 euro l'edificio abusivamente occupato da anni nella zona est da gruppi pacifisti e noglobal. Tutto ciò in una città dove l'Amministrazione dichiara di non avere disponibilità per riparare le strade, per offrire un alloggio agli sfrattati, curare il verde. Mi sono convinto che il giornaliero piagnisteo vale solo per i poveri napoletani e non quando si devono accontentare le richieste di qualche parte politica".

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



Le pubblicazioni (così come quella sulla manovra ascensori - cfr *Cn* luglio '05) possono essere richieste dalle Associazioni territoriali interessate alla Confedilizia centrale

## DALLE RIVISTE...

### Aliquote tributi locali, poteri di differenziazione Prontuario Confedilizia garanzia fideiussoria Ancora sull'art. 74 l. n. 342/'00 Catasto ai Comuni, preoccupa anche i Comuni

Su *la Finanza locale* (nn. 7-8), accurato studio di Andrea Giovanardi sul (complesso) tema dei poteri di differenziazione dei tributi locali (profili ricostruttivi).

*Consulente immobiliare* (n. 752) pubblica il testo integrale del Prontuario predisposto dall'Ufficio studi della Confedilizia sulla garanzia fideiussoria prevista dalla nuova legge per i cd. "acquisti di immobili sulla carta" (da costruire, cioè).

Sugli effetti (e l'interpretazione) dell'art. 74 della l. n. 342/'00 - a suo tempo varato per intervento della Confedilizia e che torna attualissimo a proposito delle operazioni di riclassamento varate da alcuni Comuni, disponendo in materia di efficacia nel tempo degli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali (cfr. *Cn* giugno '05) - agguerritissimo, e perspicuo, studio sulla rivista *Tributi locali e regionali* (n. 4/'05) di Stefania Cianfrocca e Claudia Ronunno, dirigenti del Dipartimento per le politiche fiscali del Ministero dell'economia e delle finanze.

"Considerazioni sul delitto di impossessamento illecito di beni archeologici secondo il Codice Urbani" svolge sulla *Rivista di Polizia* (fasc. maggio-luglio '05) Giovanni Pioletti.

L'attribuzione del Catasto ai Comuni, preoccupa i Comuni stessi. Lo si ricava dallo studio che Ennio Dina e Alessandra D'Amora, del Comune di Genova, pubblicano in materia sulla *Rivista Anci*, n. 6/'05 ("L'entusiasmo derivante dalle ricadute favorevoli che dovrebbero conseguire al decentramento catastale si accompagna alle forti preoccupazioni che derivano dalle difficoltà che si incontrano nel predisporre l'organizzazione necessaria affinché i Comuni siano preparati a fronteggiare le nuove competenze").

Sull'inserito de *le leggi illustrate* (n. 9/'05), tutto su "comprare casa" (una guida veramente completa, a cura di G. Fornari, G. Pacifici Nucci e G. Picardi).

Nell'articolo sulla sicurezza delle piscine condominiali di Giuseppe Bordoli che compare su *Immobili & Proprietà* (n. 9/'05) si evidenzia che la figura dell'assistente bagnanti è prevista dal Contratto collettivo Confedilizia-CGIL/CISL/UIIL.

Articolo del Presidente confederale ("Parliamoci chiaro sugli immobiliari-sti") sul bel periodico *Attico* (n. 5/'05).

### 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.

Il tema dell'Ici sulle aree fabbricabili è compiutamente trattato sul *Bollettino tributario* (n. 15-16/'05).

Sulla rivista *re* (n. 25/'05) Alessandro Luongo firma l'articolo dal titolo "Il Demanio tiene sulle spine gli acquirenti".

Dei soggetti attivi dei reati edilizi tratta Stefano Maini su *crocevia* (n. 9/'05).

Sulla rivista - di crescente successo - *Economy* (n. 38/'05) si richiama l'inchiesta di Confedilizia dalla quale è risultato che chi compra per investire preferisce un'abitazione già affittata, ovviamente se l'inquilino è affidabile e regolare nei pagamenti.

*Giurisprudenza di merito* (n. 9/'05) pubblica un'importante nota a sentenza redazionale in tema di onere della prova del beneficio (che compete ai Consorzi) recato da un'opera di bonifica.

Per concludere, *Notariato* (n. 5/'05). Che tratta - in un commento a sentenza di Benedetto Ronchi - dell'annullamento di compravendita immobiliare per incapacità naturale.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia



da IL MONDO 22.7.'05

## GIURISPRUDENZA CASA

## Decoro architettonico, in che cosa consiste

Poiché l'art. 1122 cod.civ., nel vietare le innovazioni pregiudizievoli alle parti comuni dell'edificio, fa riferimento non soltanto al danno materiale, inteso come modificazione esterna o della intrinseca natura della cosa comune, ma a tutte le opere che elidono o riducono in modo apprezzabile le utilità da essa detraibili, anche se di ordine edonistico od estetico, devono ritenersi vietate (ha detto la Cassazione nella sua sentenza n. 1076/05, inedita) tutte quelle modifiche che comportino un peggioramento del decoro architettonico del fabbricato; al riguardo, il decoro è correlato non solo all'estetica – che è data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato imprimendogli una determinata armonia complessiva – ma anche all'aspetto di singoli elementi o di singole parti dell'edificio che abbiano una sostanziale e formale autonomia o siano suscettibili per sé di considerazione autonoma.

Nella specie, è stato escluso che la installazione di una controporta a filo del muro di separazione fra l'appartamento del condòmino e il ballatoio avesse un'incidenza apprezzabile sull'armonia complessiva del pianerottolo, cioè sul complesso delle sue linee e delle sue forme.

## Sottotetto e uso separato

Decisiva sentenza della Cassazione (n. 24147/04) sul problema del possibile uso separato del sottotetto condominiale. Ecco la massima: "Il sottotetto di un edificio, quando assolve la esclusiva funzione di isolare i vani dell'alloggio ad esso sottostanti, si pone in rapporto di dipendenza con i vani stessi, cui serve da protezione, e non può essere, pertanto, da questi ultimi separato senza che si verifichi l'alterazione del rapporto di complementarietà dell'insieme. Conseguentemente, non essendo in tale ipotesi il sottotetto idoneo a essere utilizzato separatamente dall'alloggio sottostante cui accede, non è configurabile il possesso ad usucapionem dello stesso da parte del proprietario di altra unità immobiliare".

## Durata superiore a quella minima e rinnovo alla prima scadenza

Importante decisione della Cassazione (n. 22129/04) a proposito del diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza.

La Suprema Corte ha così statuito: "In tema di locazione di immobili per lo svolgimento di una delle attività indicate nell'art. 27 della L. n. 392 del 1978, la previsione di un termine di durata del contratto superiore a quella minima di legge non esclude l'applicabilità della disciplina del rinnovo alla prima scadenza di cui al successivo art. 28, ancorché la durata del contratto inizialmente pattuita sia uguale o superiore a quella di dodici o diciannove anni risultante dalla somma della durata minima legale iniziale e da quella minima del rinnovo, rispettivamente di spostata per le attività indicate nei primi due commi dell'art. 27 e nel terzo comma del medesimo articolo".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Col mercato,  
più energia

Il mercato libero è un meccanismo che consente di mobilitare tutte le informazioni e le conoscenze in un processo di scoperta che, per quanto imperfetto, garantisce un miglioramento duraturo. Il mercato contiene tutti gli antidoti contro le catastrofi che, talvolta, certi profeti di sventura minacciano: dall'esaurimento delle risorse all'insostenibilità dello sviluppo. Anzi il mercato pone le premesse perché le aree più povere del globo possano imboccare la strada della crescita. Tutto questo può avvenire nel rispetto dell'ecosistema: la qualità ambientale è funzione di quanto una società investe (cioè: di quanto una società può investire) nella tutela delle risorse naturali.

Per contro, l'intervento pubblico molto probabilmente genera una cattiva gestione dell'ambiente e delle risorse: anziché rispondere ai segnali dell'economia reale, esso è mosso dalle richieste dei gruppi di pressione più forti e dallo scambio di favori contro voti. "L'esperienza – sintetizza Guglielmo Piombini – dimostra che le regolamentazioni poste a difesa dei beni pubblici sono quasi sempre inefficaci, inapplicabili o inapplicate, e i controlli dall'alto del tutto illusori". Questa è una verità generale: vale sia per la politica energetica italiana, sia per le scelte particolari operate in tema di liberalizzazione e concorrenza nel settore.

Il vero nodo da sciogliere, allora, è quello di una liberalizzazione compiuta e completa: che investa ogni aspetto della filiera dell'energia.

Carlo Stagnaro  
dal libro: *Più energia per tutti*.  
Perché la concorrenza funziona

La competizione è la più alta forma di collaborazione. Cum+petere, infatti, è "cercare insieme", in modo agonistico.

Dario Antiseri

## Lo scadenario del datore di lavoro domestico - NOVEMBRE 2005

Nessuna scadenza da segnalare per il mese di novembre.

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

## Lo scadenario del proprietario di casa e del condominio - NOVEMBRE 2005

## 16 Novembre 2005 - Martedì

## Imposte e contributi

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

## Addizionali Irpef

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

## 30 Novembre 2005 - Mercoledì

## Irpef - Versamento seconda rata acconto

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

## 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 condòmino quale destinatario di un obbligo si intende che al relativo adempimento provveda, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dall'assemblea condominiale.

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

## SENZA PAROLE

### L'ANBI si fa la legge

La nuova Giunta (di centrosinistra) della Regione Puglia ha nominato un "Gruppo di lavoro" che scriverà la legge regionale di riforma dei Consorzi di bonifica.

Del Gruppo di lavoro faranno parte Anna Maria Martuccelli, direttore generale ANBI (Associazione nazionale bonifiche) di Roma; Giancarlo Filanti, ordinario di Diritto Privato dell'Università di Cagliari; Giovanni De Seneen, agronomo esperto organizzazioni Consorzi di bonifica. Tutti riceveranno 10mila euro ciascuno, tranne l'avv. Martuccelli "che ha rinunciato al compenso" (Repubblica, 25.8.'05).

Appreziamo il munifico gesto del massimo esponente tecnico dell'ANBI (evidentemente interessato ad altro, che non ai gettoni di presenza). Ma chiediamo al Presidente Niki Vendola: lei, mette "al lavoro" solo i tassatori? E i rappresentanti di chi paga (proprietari immobili), non hanno proprio nessuna voce in capitolo? Devono tacere, pagare e basta? Incredibile davvero.

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

L'etica dell'intenzione è certamente necessaria; ma essa non è politicamente e socialmente sufficiente. Lo statalismo e l'interventismo, possiamo ammettere che, almeno nei più, siano stati e siano concezioni animate dalle più serie intenzioni di solidarismo, da attenzione alle difficoltà di sfortunati e infelici. I risultati, però, cui hanno portato le politiche stataliste ed interventiste e le pratiche paternalistiche sono disastrosi. Ecco, allora, che l'*etica della responsabilità* - l'etica che cioè guarda ai risultati - si impone sull'*etica dell'intenzione*.

Dario Antiseri

## La lente sulla casa Novità sui mutui per la prima casa

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**C**on recente circolare, l'Agenzia delle entrate ha fornito - rispondendo a quesiti posti dal Coordinamento nazionale dei Caf - alcune indicazioni sulle disposizioni concernenti i mutui per l'acquisto della prima casa.

Se un contribuente - è uno dei quesiti - contrae un mutuo per un capitale di 200.000 euro, a fronte di un rogito nel quale viene indicato il valore di acquisto dell'immobile di 180.000 euro, gli interessi passivi possono essere detratti totalmente (naturalmente entro il limite del 19%)?

In caso di mutuo eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, comprensivo delle spese notarili e degli altri oneri accessori, l'agevolazione - ha risposto l'Agenzia - deve essere limitata all'ammontare del predetto costo, risultante dalla somma del valore dell'immobile indicato nel rogito, nonché degli altri oneri accessori, debitamente documentati, connessi con l'operazione di acquisto. Per determinare la parte di interessi sulla quale calcolare la detrazione, può essere utilizzata la seguente formula: interessi sui quali calcolare la detrazione = costo di acquisizione dell'immobile x interessi pagati/capitale dato in mutuo.

Nel caso - è un altro quesito - in cui il contratto di mutuo non contenga la motivazione, è possibile applicare la detrazione?

La motivazione (acquisto dell'abitazione principale) può risultare - ha risposto l'Agenzia - dal contratto di mutuo, dal contratto di acquisto dell'immobile o da altra documentazione rilasciata dalla banca su apposita richiesta del contribuente. In assenza della documentazione comprovante che il mutuo è stato stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale, la detrazione non è ammessa.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 3.9.'05 (rubrica del Presidente confederale)

## Ammesse le visite per gli immobili all'asta

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**G**li ufficiali giudiziari potranno pignorare beni per sottoporli a esecuzione forzata anche senza la loro materiale apprensione (come invece finora avveniva) e su semplice dichiarazione del debitore. La Confedilizia è anche riuscita, a valorizzazione del patrimonio immobiliare, a far inserire l'obbligo dei custodi di consentire ai potenziali acquirenti di visitare gli immobili in asta giudiziaria.

Allo stesso scopo, gli immobili - prima di essere messi all'asta - dovranno essere dotati di una relazione di un esperto che, come ha suggerito Confedilizia a dribblare azioni di intralcio alla

valorizzazione degli immobili da parte degli interessati, dovrà indicare con esattezza a quale preciso titolo giuridico gli occupanti dell'immobile in asta siano tali.

Da ultimo, per evitare tentativi dilatori degli inquilini in caso di concorso di più titoli esecutivi, uno dei quali già azionato con un'esecuzione di rilascio, è stata introdotta nel Codice di procedura civile - sempre per intervento della Confedilizia - una norma, prima inesistente, relativa all'estinzione dell'esecuzione per rinuncia della parte istante.

\* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 17.9.'05 (rubrica del Presidente confederale)

### Al 31 dicembre 2005 la scadenza denuncia pozzi

E' attualmente fissato al 31 dicembre 2005 il termine per effettuare - secondo le modalità stabilite dalle singole Regioni - la denuncia dei pozzi.

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

Se il mercato è il meccanismo che genera il maggior benessere per tutti, è allora errato vederlo come uno dei mezzi che, per quanto imperfettamente, contribuisce a realizzare il comando evangelico dell'amore?

Dario Antiseri

### "Pacchetto Martinat" per la casa e documento Confedilizia su fiscalità immobiliare sul sito confederale

Il Viceministro alle Infrastrutture, on. Ugo Martinat, ha presentato un "pacchetto" di emendamenti alla normativa tributaria sugli immobili nel corso di una tavola rotonda svoltasi nella Sala delle Conferenze della Camera dei deputati.

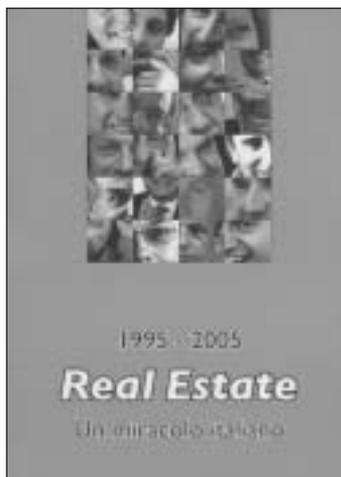
La posizione della Confedilizia è stata illustrata dal Presidente confederale.

Alla riunione hanno partecipato anche il Sottosegretario alle Infrastrutture, Silvano Moffa, il Presidente della Commissione Ambiente della Camera, on. Pietro Armani, e il Capogruppo di An alla Camera, on. Ignazio La Russa.

Il "Pacchetto Martinat", la sua relazione accompagnatoria e il documento sulla fiscalità immobiliare predisposto dalla Confedilizia sono presenti - nel loro testo integrale - sul sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

Il documento della Confedilizia illustra in dettaglio anche le gravi sperequazioni tributarie che caratterizzano il mondo immobiliare oltre che organiche proposte della nostra Organizzazione per una riconduzione ad equità della fiscalità interessante il nostro settore.

SEGNALIAMO



Volume di eccezionale interesse sul Real Estate italiano scritto da Guglielmo Pelliccioli. Reca anche uno scritto del Presidente confederale



Interessante pubblicazione della Presidenza del Consiglio sull'utilizzazione dell'otto per mille a diretta gestione statale. Da segnalare, in particolare, lo scritto del Coordinatore del Servizio, Maria Claudia Capuano, sulle ragioni che hanno portato all'apprezzata edizione



Pratico volumetto di Vincenzo Cuzzola, di grande utilità. In vendita in edicola

FINANZIARIA 2005

Tarsu, attenzione ai muri

Con l'attivazione delle procedure di scambio di dati fra Agenzia del territorio e Comuni (cfr. Cn sett. '05), sta trovando applicazione la norma della Finanziaria 2005 secondo la quale 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 non può 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.

Al riguardo, è bene che i proprietari prestino ogni attenzione. Mentre infatti ai fini della Tarsu la superficie che viene considerata ordinariamente è quella "calpestabile", la superficie su cui si calcola l'80% è quella - catastale - determinata con i criteri di cui al citato d.p.r. n. 138. Comprensiva, quindi, dei muri. Ne consegue che non può escludersi il caso - specie in presenza di immobili molto antichi, caratterizzati da muri molto spessi - che l'80% della superficie catastale (comprensiva dei muri) sia superiore al 100% della superficie "calpestabile". Con la conseguenza - paradossale - che una norma definita antielusiva porterebbe in questi casi i proprietari a veder aumentato il tributo da pagare.

BELL'ITALIA

Avevano ottenuto il fascicolo del fabbricato ...

A Roma, nel quartiere Prati, l'11 settembre è stato evacuato un edificio a causa di crepe comparse nelle pareti. L'amministratore del condominio ha dichiarato: "Il palazzo non più di otto mesi fa ha ottenuto il fascicolo del fabbricato".

Ha trovato così puntuale, pur se drammatica, conferma la totale inutilità - ai fini della sicurezza degli edifici - del fascicolo del fabbricato. Pericoli non erano stati riscontrati nel corso delle indagini necessarie per ottenere il libretto casa; ed è ovvio: il fascicolo del fabbricato è uno strumento puramente burocratico, con funzione meramente cartacea, privo di quelle analisi approfondite che solo nei casi di reale pericolo (anche se potenziale) sarebbero necessarie per individuare problemi strutturali. Il libretto costa, ma non serve per la sbandierata sicurezza. E' utile (oltre che a qualche organizzazione che vuole far soldi, facendo finta di correre in soccorso agli "obbligati"... ) soltanto ai signori burocrati dell'ente locale, che così possono affermare il proprio ruolo, e ai signori tecnici bramosi di svolgere un lavoro purchessia, per compiere il quale basta mettere qualche timbro dopo generici controlli, tali però da presentare il conto a proprietari di casa e condomini.

UN'IDEA

Meno spese condominiali? Pubblicità negli ascensori

Ridurre le spese condominiali senza ridurre i servizi, si può. Nell'epoca dell'elettronica e delle comunicazioni veloci è sempre più difficile avere visibilità e conquistare fette di mercato e pertanto si sperimentano strumenti alternativi per catalizzare l'attenzione del consumatore più distratto. A tal fine, anche un ascensore - specie di edifici molto frequentati, ma non solo - può diventare un veicolo per pubblicizzare un prodotto o un servizio.

Mentre prima del d.p.r. n. 162/99 l'esposizione in ascensore di cartelli diversi da quelli previsti per legge era vietata, attualmente è possibile cedere in locazione lo spazio interno della cabina per l'affissione di messaggi pubblicitari. E ricavare, così, un profitto a beneficio di tutti i condomini.

EBINPROF



DVD (prima riproduzione) e VIDEOCASSETTE curate dall'EBINPROF-Ente bilaterale dipendenti proprietari fabbricati (costituito da Confedilizia e CGIL-CISL-UIL). Tutto il materiale può essere richiesto dalle Associazioni territoriali interessate alla Confedilizia centrale

**La lente sulla casa**

# Detrazioni, le indicazioni delle Finanze

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**C**on recente circolare l'Agenzia delle entrate ha fornito alcune indicazioni per l'applicazione della detrazione Irpef per le ristrutturazioni edilizie, in vigore fino alla fine del 2005. Si tratta di risposte a quesiti posti dal Coordinamento nazionale dei Caf.

La detrazione - è un primo quesito - può essere riconosciuta quando la comunicazione al Centro Operativo di Pescara è stata fatta in data coincidente con quella di inizio lavori?

La risposta dell'Agenzia è positiva. «Può infatti ipotizzarsi che il requisito previsto dal decreto n° 41/98 - secondo il quale la comunicazione deve precedere l'inizio dei lavori - si realizzi anche se l'adempimento è posto in essere nell'arco della stessa giornata ma in un momento antecedente a quello in cui i lavori hanno inizio.

In che misura - ecco un altro quesito - un coniuge può usufruire della detrazione nell'ipotesi in cui abbia sostenuto le spese per la ristrutturazione di un fabbricato in proprietà ed abbia effettuato la comunicazione di inizio lavori e il pagamento mediante bonifico mentre la fattura è intestata all'altro coniuge?

Il coniuge che ha sostenuto le spese - è la risposta - può fruire della detrazione a condizione che detta circostanza venga annotata sulla fattura.

\* presidente Confedilizia

 da il Giornale 17.9.'05  
(rubrica del Presidente federale)


La medaglia distribuita ai partecipanti al 15° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi a Piacenza il 10 settembre

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

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

## IMPORTANTE

### Riclassamento, indispensabili le unità tipo

In seguito agli ultimi provvedimenti in materia di riclassamento degli immobili (cfr. Cir. sett. '05) e all'iniziativa in punto di qualche Comune, la Confedilizia ha diramato alle proprie strutture territoriali una Circolare nella quale si sottolinea la necessità di valutare caso per caso le azioni da intraprendersi, in funzione delle scelte operate *in loco* dalle amministrazioni comunali. I Comuni stanno infatti assumendo in merito iniziative non uniformi sul territorio nazionale, che necessitano pertanto di essere attentamente ponderate singolarmente.

In via generale, la Confederazione ha invitato le Associazioni territoriali a richiedere che prioritariamente (anche ad evitare ai singoli proprietari di sostenere costi di consulenze da parte di professionisti) siano formalmente comunicati e pubblicizzati gli estremi precisi delle unità-tipo catastali delle singole zone censuarie. Il soddisfacimento della richiesta in questione appare infatti pregiudiziale ad ogni attività, tendendo alla difesa dei legittimi interessi di condòmini e proprietari di casa in modo oggettivo, e comunque ad evitare inutili spese.

Come noto, la procedura di riclassamento è prevista dalla Finanziaria 2005. Nonostante la maggior parte dei Comuni la stiano presentando come un'attività obbligatoria, imposta da una legge statale, giova precisare invece che la normativa nazionale si è limitata ad attribuire in merito una semplice facoltà: che il Comune, di conseguenza, può scegliere di non esercitare.

## CONFEDILIZIA HA VINTO

### Ici sulle "secondo case", il Ministero mette in riga i Comuni

L'aliquota Ici superiore al 7 per mille - che i Comuni ad alta tensione abitativa possono disporre, ai sensi della legge n. 431/98, "limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni" - può riguardare esclusivamente quelle unità immobiliari destinabili ad abitazioni, che non risultino utilizzate dal soggetto passivo o dai suoi familiari, né concesse in locazione a terzi.

E' quanto ha rilevato il Ministero dell'economia e delle finanze-Ufficio federalismo fiscale nella nota 2.8.'05, con la quale - effettuando un rilievo ad un Comune con riferimento ad una delibera Ici - sottolinea che sono escluse da tale aliquota maggiorata quelle unità immobiliari che risultino utilizzate, dal medesimo contribuente o da un proprio familiare, come unità a disposizione, cioè come "secondo case", le quali, essendo destinate ad uso diretto, ancorché saltuario, non possono essere considerate "non locate" nel senso voluto dal legislatore.

Si tratta di un chiarimento importante, che fa giustizia di un uso spregiudicato fatto sinora da molti Comuni - specie nelle località turistiche - di un potere con cui hanno inflitto aliquote Ici punitive nei confronti di unità immobiliari definite "sfitte" ma in realtà utilizzate come residenze secondarie. La Confedilizia, ancora una volta, ha vinto (e le sue tesi - oltre che il buon senso - ripetutamente sostenute ed espone in sede ministeriale, hanno prevalso).

L'economia di mercato vuol dire, prima di ogni altra cosa, proprietà privata dei mezzi di produzione. Ed è esattamente la proprietà privata dei mezzi di produzione a garantire, nel modo più sicuro, le libertà politiche e i diritti individuali.

Dario Antiseri

## La bussola della casa

zona	FROSINONE		AVELLINO		CAGLIARI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	920	1.550	1.380	2.400	1.450	2.480
semicentro	700	1.050	1.000	1.920	1.150	1.900
periferia	550	850	700	1.450	900	1.550
	CAMPOBASSO		CASERTA		LECCE	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.600	3.100	1.450	3.150	850	2.250
semicentro	1.050	1.900	1.200	2.150	600	1.950
periferia	850	1.500	1.000	1.900	480	1.250
	L'AQUILA		ISERNIA		MATERA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.800	3.000	690	1.900	960	2.300
semicentro	1.350	1.900	590	1.430	850	1.580
periferia	950	1.500	380	1.080	820	1.250
	PESCARA		SALERNO		FOGGIA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.200	3.000	2.500	5.000	1.100	2.400
semicentro	950	2.150	1.450	2.800	1.000	1.800
periferia	760	1.700	1.100	2.100	1.000	1.750



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

## Rendimento energetico, in Gazzetta il decreto legislativo

E' stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* (S.O. n. 158/L alla G.U. n. 222 del 23.9.'05) il decreto legislativo di attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

Come rilevato su *Cn* di settembre, il provvedimento in questione abroga la normativa sulla cui base è stato emanato un decreto ministeriale pubblicato in *Gazzetta* nel mese di agosto. Ragione per la quale si impone un intervento ufficiale a chiarimento del groviglio normativo venutosi a creare.

L'economia di mercato genera il più ampio benessere. Sta a fondamento delle libertà politiche. Esige la pace, interna ed esterna, giacché altrimenti si distruggerebbe la condizione minimale che rende possibile la cooperazione in regime di divisione del lavoro.

Dario Antiseri

## Convenzione per gli sportelli catastali presso i Comuni

Con il decreto del direttore dell'Agenzia del territorio 6.9.'05 è stata approvata la convenzione speciale per la disciplina relativa agli sportelli catastali decentrati.

Il provvedimento, che disciplina le modalità operative per l'apertura di tali nuovi sportelli catastali e per la riconversione di quelli esistenti, prevede la possibilità per gli enti locali (Comuni, principalmente), attraverso la stipula di un'apposita convenzione, di collegarsi al sistema informatico dell'Agenzia del territorio per consentire ai propri cittadini di accedere ai dati contenuti nel suo archivio, riscuotendo i relativi tributi catastali.

Il decreto aggiorna inoltre l'importo delle cauzioni dovute per l'accesso al servizio.

## Arrivano gli incentivi per i sistemi fotovoltaici

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto 28.7.'05 (del Ministero delle attività produttive, di concerto con quello dell'ambiente), recante i criteri per l'incentivazione della produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare.

Tale provvedimento, emesso in attuazione del d.lgs. n. 387/'03 (a sua volta emanato in esecuzione della direttiva 2001/77/CE, recante norme per la promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili), introduce nel nostro Paese il cosiddetto "conto energia", in base al quale ogni produttore di energia avrà la possibilità di vendere l'energia generata dai propri pannelli solari alle società elettriche, a tariffe particolarmente vantaggiose per il produttore medesimo.

In particolare, il decreto prevede una serie di incentivi differenziati in base alla potenza dell'impianto installato: 0,445 euro/kWh per gli impianti domestici e condominiali fino a 20 kW; 0,46 euro/kWh per impianti di piccole imprese di potenza nominale compresa tra i 20 e i 50 kW ed infine 0,49 euro/kWh per mini-centrali fino a 1 Mw. Per gli impianti, invece, la cui domanda perverrà dal 2007, l'incentivo decrescerà del 2%.

Sistemi fotovoltaici, sufficienti per il fabbisogno energetico dell'utenza domestica, potranno essere installati, dunque, nei condomini - sui tetti o sui terrazzi - e l'eccesso di energia prodotta potrà poi essere rivenduto alla rete con conseguenti benefici economici per gli utenti.

Unica nota dolente, sono i costi per l'incentivazione di tali impianti che - come al solito - saranno coperti con un prelievo sulle tariffe elettriche di tutti i consumatori.

I soggetti interessati (fra cui i condomini) dovranno inviare al GRTN (Gestore della rete di trasmissione nazionale) le domande per l'ammissione agli incentivi secondo lo schema di domanda predisposto dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas (disponibile sul sito [www.autorita.energia.it](http://www.autorita.energia.it)).

## UN PO' DI STORIA...

### Visita di Hitler: disposizioni per portieri e inquilini

Le responsabilità spettanti ai portieri conobbero, nel periodo fascista, forti dilatazioni. Se ne trova esempio in un documento della Prefettura di Roma, inviato il 10 aprile 1938 a diversi organi di polizia della Capitale, recante istruzioni per le operazioni di sicurezza necessarie in occasione della visita di Adolf Hitler (il testo si può leggere in Maurizio Martucci, *Hitler Turista viaggio in Italia*, Greco&Greco ed.). I portieri degli stabili situati in posizione strategica (vicini alla cerimonie, lungo gli itinerari ecc.) dovevano notificare alla Pubblica Sicurezza notizia di ciascuna nuova persona che venisse ad alloggiare, compiere "accuratissime ispezioni" del caseggiato, interdire l'accesso a qualsiasi estraneo "non perfettamente conosciuto", chiudere porte ed accessi oltre l'uscita principale, custodire alloggi vuoti, "far sorvegliare le finestre che abbiano accesso comune" e "le comunicazioni con abbaini e tetti".

Piuttosto rigide pure le disposizioni per "gli inquilini degli stabili che abbiano balconi, terrazze e in genere prospicenze" sul percorso dei cortei e sui luoghi delle cerimonie. Non potevano invitare elementi "non completamente noti", sovversivi, persone sospette. Era loro vietato far uso "di macchine fotografiche e di qualsiasi oggetto, compresi mazzi di fiori, che possano prestarsi ad occultare insidie" o anche semplicemente cadere. Non dovevano "affittare balconi, terrazze, finestre".

Com'è noto dalla storia, il viaggio di Hitler nella primavera '38 filò perfettamente liscio, a Roma, a Napoli e a Firenze, senza problemi di ordine pubblico.

### Vicino alle case non si può cacciare

La Confedilizia - in considerazione del disturbo che l'esercizio della caccia arreca a chi abita in case di campagna e considerato anche che l'esercizio venatorio è risultato in alcuni casi finalizzato al compimento di reati (ad accertare, per esempio, le abitudini di vita degli abitanti delle case di campagna, specie se isolate) - ricorda che l'esercizio venatorio è vietato, tra l'altro, nei giardini, nei parchi pubblici e privati, nelle aie e nelle corti o in altre pertinenze di fabbricati rurali nonché nelle zone comprese nel raggio di cento metri da immobili, fabbricati e stabili adibiti ad abitazione o a posto di lavoro.

E' pure vietato sparare da distanza inferiore a 150 m. con uso di fucile da caccia con canna ad anima liscia, o da distanza corrispondente a meno di una volta e mezza la gittata massima in caso di uso di altre armi, in direzione di immobili, fabbricati e stabili adibiti ad abitazione o a posto di lavoro; nonché di vie di comunicazione ferroviaria e di strade carrozzabili, eccettuate quelle poderali e interpoderali.

Più precise informazioni - anche sulle sanzioni penali ed amministrative per i trasgressori alle norme sulla caccia - sono disponibili sul sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

## BELL'ITALIA

### Notte bianca: mezzo milione di euro (i proprietari pagano con l'Ici)

La notte bianca a Roma è costata - solamente al Comune, solamente per spese previste, solamente per interventi mirati - la bellezza di 550mila euro (esclusi, quindi, straordinari a gogò per dirigenti, vigili urbani, poliziotti e così via sprecando...). Il sindaco ha esaltato, fra l'altro, i concerti "gratuiti". Non è esatto.

Di "gratuito" non c'era niente. La notte bianca è stata pagata, eccome, in primo luogo dai proprietari di casa romani, tramite l'Ici, e in secondo luogo dai contribuenti, romani e no. In epoca romana le notti bianche si chiamavano *circenses*. In età borbonica costituivano le feste, una delle tre "effe", con farina e forca. Lo scopo è sempre lo stesso: attirare simpatie e favori, facendo credere ad elargizioni di chi detiene il potere. In realtà, c'è chi paga. E salato.



**Appartiene a voi**

LA PUBBLICAZIONE  
DEL PROPRIETARIO DI CASA

## BELL'ITALIA

### Acconciatori, il piatto è servito

Uno Stato sempre più corporativo. E sempre più dedito (altro che competitività...) ad incrementare – oltre che il “buroindotto” – il business dei corsi di “formazione” (la cattiva scuola viene dall'Europa, e dai suoi costi miliardari), corsi spesso volte propiziati dalle stesse organizzazioni di categoria – che poi li organizzano... –, a favore della propria sopravvivenza ed a carico dei propri associati.

Ora, ecco serviti (con legge dello Stato n. 174, del 17 agosto) gli “acconciatori” (i barbieri, insomma). Dovranno conseguire – per lavorare – “un'apposita abilitazione professionale”, oltre che – beninteso – un'altra (apposita) autorizzazione comunale. Dovranno avere l'abilitazione in questione anche i soggetti coadiuvanti, anche se non stabilmente inseriti nell'attività. Ovviamente, per tutti (e solo per poter lavorare): esame tecnico pratico e corsi – addirittura biennali – di qualificazione (o, in alternativa, corsi di formazione teorica), naturalmente con relativo “riconoscimento” pubblico (e solo pubblico).

Il piatto è servito.

## RECENSIONI

Paolo Paoletti, *Il delitto Gentile esecutori e mandanti*, Le Lettere ed., pp. 344.

Una ricostruzione attenta dell'assassinio di Gentile, con nomi e fatti, polemiche antiche e recenti, documenti anche inediti e riflessioni nuove.

Paolo Nello, *La questione di Trieste e la politica italiana nel secondo dopo guerra*, Cidas ed., pp. 36.

Una sintesi, ricca di riferimenti storiografici, delle tragiche vicende di Trieste negata all'Italia dal 1945 al 1954.

Maurizio Santoloci, Stefania Pallotta, *Manuale pratico dell'illicito amministrativo ambientale*, pref. di Gianfranco Amendola, Laurus Robuffo ed., pp. 430.

Profili amministrativi e problemi applicativi del sistema delle violazioni amministrative ambientali: come muoversi fra norme, circolari e giurisprudenza oscillanti.

Joseph Ratzinger, *La mia vita*, San Paolo ed., pp. 154.

Succinta autobiografia del nuovo pontefice, arricchita da alcuni testi recenti, importante soprattutto per l'analisi di alcune posizioni teologiche assunte in gioventù e curiosa per talune parti, come quella del servizio militare durante la guerra.

## Puliamo noi le strade, ma toglieteci l'Ici

### Gli interventi di Lunardi, Martinat, Armani e Legnini a Piacenza

La Confedilizia ha rilanciato da Piacenza, in occasione del quindicesimo Convegno del Coordinamento dei legali dell'Organizzazione, la sua idea di aree di detassazione dall'Ici. La proposta (ripresa anche dal Ministro Lunardi, presente al Convegno) consiste nell'affidamento a comitati spontanei di cittadini e imprese, della organizzazione dei servizi, della manutenzione di strade e piazze, della realizzazione di parchi e giardini, dell'apprestamento degli arredi urbani e anche della realizzazione di servizi fognari, cablaggio e quant'altro serve agli spazi urbani. “Lo si fa a New York e negli Stati Uniti in genere, con una vasta applicazione del principio di sussidiarietà - ha detto il Presidente confederale, aprendo i lavori del Convegno - e non si vede perché non si possa fare anche in Italia, magari per spazi più piccoli se a New York lo si fa per amministrare Union Square”. “Purtroppo, da noi - ha proseguito il Presidente - anziché pensare a questo e quindi a togliere l'Ici, in tutto o in parte, ai privati che svolgano ruoli di supplenza dell'ente pubblico, i Comuni pensano invece ad un'Ici progressiva e ad aumentare l'imposta più odiata dagli italiani, come le statistiche dimostrano, più di quanto siano diminuiti i trasferimenti statali agli enti locali”.

“Bisogna realizzare forme di partenariato con i privati” - ha detto il Ministro Lunardi, dimostrando interesse per la proposta della Confedilizia - al fine di realizzare un modello di città efficiente che superi la vecchia concezione che considerava le città come “serbatoi residenziali”. “Il futuro - ha proseguito il Ministro - è nella riqualificazione funzionale delle città”.

Il Viceministro Martinat ha - intervenendo successivamente - convenuto sulla necessità di una riforma radicale della fiscalità immobiliare, dopo che il Presidente Sforza Fogliani aveva sottolineato che l'Ici è una patrimoniale ordinaria e quindi di per sé espropriativa (per questo condannata dalla Corte costituzionale tedesca nel 1995) oltre che un corpo estraneo nel nostro ordinamento tributario uniformato alla redditività.

Il Presidente della Commissione Ambiente della Camera, on. Armani, ha invece attaccato il modo smodato in cui i Comuni applicano l'Ici sulla seconda casa e quindi a carico di cittadini non residenti e non votanti, in barba al principio della rivoluzione americana del *no taxation without representation*.

Il sen. Legnini (che ha chiuso la serie degli interventi parlamentari al Convegno di Piacenza) ha svolto una relazione di aggiornamento sui lavori della Commissione Giustizia del Senato per la riforma del condominio, dichiarandosi contrario a forme di burocratizzazione che coinvolgano anche i piccoli condomini e gli amministratori del proprio condominio. In particolare, si è detto contrario all'emendamento Mugnai che obbliga ad iscriversi ad un Elenco di amministratori presso la Camera di Commercio anche gli amministratori del proprio condominio.

Uno Stato dove non esiste la proprietà privata è uno Stato in cui sono automaticamente cancellate tutte le libertà fondamentali: a che vale scrivere su di un pezzo di carta che c'è libertà di stampa quando tutte le cartiere e tutte le tipografie appartengono allo Stato, cioè alla cricca al potere?

Dario Antiseri

Non è forse il “mercato” il più efficace strumento della solidarietà? Ovvero la solidarietà deve ridursi al reciproco pianto sulle nostre miserie? È più solidale una società dove si divide in parti diseguali la ricchezza in un mondo di collaborazione e di pace; o si è più solidali laddove si divide in maniera comunque diseguale la miseria in un mondo di oppressione e di terrore, dove vige il principio per cui “chi non obbedisce non mangia”?

Dario Antiseri

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

## Proroghe per i controlli per la sicurezza degli impianti termici

Disposti differimenti per l'applicazione della delibera n. 40 del 18.3.'04 recante il regolamento per le attività di accertamento della sicurezza degli impianti di utenza a gas.

Con la delibera n. 192 emanata lo scorso 20 settembre, infatti, l'Autorità per l'energia elettrica e il gas - in considerazione di alcune carenze riscontrate nella nuova normativa dai clienti finali e dalle associazioni di categoria dei distributori e dei venditori di gas - ha rinviato all'1.4.'07 l'avvio degli accertamenti sugli impianti riattivati dopo un periodo di sospensione dalla fornitura del gas ovvero modificati a seguito di operazioni di ampliamento, nonché all'1.10.'07 le attività di accertamento sugli impianti in servizio.

Per gli impianti di nuova installazione, invece, per i quali la nuova normativa è già applicabile dall'1.7.'05, sono state emanate disposizioni urgenti, valide fino al 30.9.'06, che consentiranno di attivare la fornitura di gas, pur in carenza della documentazione di legge, grazie al solo invio dei moduli previsti dal regolamento dell'Autorità debitamente compilati e firmati dal cliente finale e dall'installatore, fermo restando il successivo accertamento della rispondenza della documentazione a canoni di legge, una volta che ne sia stato completato l'invio al distributore.

Ricordiamo (cfr. Cn luglio '04) che il regolamento introdotto dalla delibera n. 40/'04 riguarda tutti i tipi di gas distribuiti in rete e tutte le tipologie di apparecchi che li utilizzano (caldaie singole, centralizzate, cucine, forni e scaldabagni). E' riferito sia agli impianti domestici che alle utenze commerciali e prevedeva appunto un avvio dei controlli scadenzato: l'1.10.'04 (con possibilità di differimento all'1.7.'05, poi avutosi) per gli impianti di nuova installazione; l'1.10.'05 per gli impianti “riattivati e modificati” e, infine, l'1.10.'06 per gli impianti “in servizio”.

Tali controlli consistono in verifiche cartacee della correttezza della documentazione obbligatoria e comportano, per l'utente che usufruisce di impianti nuovi o modificati, un costo tra i 40 e i 60 euro a seconda della potenza della caldaia utilizzata e, per l'utente di un impianto esistente, il versamento di 15 euro, ma solo nel caso in cui l'interessato non adempia all'obbligo di invio della documentazione obbligatoria a seguito di richiesta scritta dell'azienda distributrice del gas.

Da ultimo, il regolamento in questione prevede anche che i Comuni si attivino per eseguire, o far eseguire, con cadenza almeno biennale, i controlli sullo stato di manutenzione di tutti gli impianti termici.

L'argomento è stato trattato anche su Cn di settembre, al quale rinviamo.

## RECENSIONI

Luigi Sturzo, *La politica e la menzogna*, a cura di Gennaro Cassiani, Rubbettino ed., pp. 86.

Una quindicina d'interventi di Sturzo negli ultimi anni di vita (1957-'59), in materia di politica e morale.

Giorgio Agosti, *Dopo il tempo del furore*, a cura di Aldo Agosti, Einaudi ed., pp. XXX + 780.

Scelta di pagine di diario, stese fra il 1946 e il 1968 dall'esponente del Partito d'azione, rimasto sempre nell'orbita culturale e politica dell'azionismo.

Margherita Corniani, *Segmentazione e aggregazione della domanda aziendale*, Giappichelli ed., pp. X + 84.

Tecniche e ricerche delle aziende per intercettare la variabilità delle domande di mercato.

Panfilo Gentile, *Democrazie mafiose*, a cura di Gianfranco de Turris, con uno scritto di Sergio Roano, seconda ediz., Ponte alle Grazie ed., pp. XXII + 312.

Una serie di scritti risalenti agli anni Sessanta, lucidamente profetici nella denuncia della partitocrazia e di tanti malanni politici e civili successivamente sviluppati.

Pasquale Monea, Ernesta Iorio, Domenico Gimigliano, *Le Società di trasformazione urbana*, Halley ed., pp. 180.

Profili giuridici e schemi applicativi sulle possibili prospettive urbane, con documentazione normativa.

Luca Antonini, *Sussidiarietà fiscale*, pref. di Lorenzo Ornaghi, Guerini e Associati ed., pp. 200.

Riflessioni sulla crisi dello Stato sociale, l'erosione della sovranità fiscale dei Parlamenti nazionali, la questione tributaria e la diffusione della sussidiarietà.

Agazio Trombetta, *La Nembo in Aspromonte per quell'ultima battaglia*, Amministrazione provinciale di Reggio Calabria ed., pp. 240.

L'ultima, disperata battaglia condotta l'8 settembre '43, a poche ore dall'annuncio dell'armistizio: molti documenti, testimonianze, iconografia.

Shelagh e Jonathan Routh, *Note di cucina di Leonardo da Vinci*, Voland ed., pp. 174.

Un curioso ricettario rinascimentale, attribuito addirittura a Leonardo, dottamente e amabilmente presentato.

*Rapporto 2005 sulla Libertà Religiosa nel Mondo*, Aiuto alla Chiesa che Soffre ed., pp. 442.

Documentata e precisa analisi di tutte le limitazioni che subisce la libertà di religione in molti, troppi Paesi, di solito a danno dei cristiani.

## DAL PARLAMENTO

### Proposte, interrogazioni e risoluzioni che ci riguardano

Il deputato Pepe (An) sollecita il Governo, con una risoluzione parlamentare, ad intervenire presso l'Agenzia delle entrate perché emani una circolare volta a precisare che il contratto di permuta di immobili è un unico negozio giuridico e, pertanto, deve essere sottoposto ad un'unica domanda di trascrizione, così avendo come unica base imponibile il valore del solo bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta.

Il deputato Lettieri, del gruppo della Margherita, è il primo firmatario di una proposta di legge con la quale intende introdurre disposizioni concernenti l'aumento della durata massima delle sanzioni amministrative accessorie per le violazioni di norme tributarie.

Modifiche alla legge n. 493/99, in materia di assicurazione contro gli infortuni domestici, vengono promosse, con una proposta di legge, dal deputato Perrotta (FI).

Con un'interrogazione al Ministro della giustizia, i deputati Buemi (Misto) e Benvenuto (Ds), chiedono quali iniziative il Governo intenda assumere al fine di introdurre, nel nostro ordinamento, una fattispecie di trascrizione di atti di destinazione di beni immobili o beni mobili registrati, secondo la falsariga del *trust* di matrice anglosassone.

### Nuove norme tecniche sulle costruzioni e ordinanza antisismica

Dopo ripetute proroghe, è stata fissata all'8.10.'05 l'entrata in vigore della disciplina in materia di progettazione antisismica contenuta nell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20.3.'03 (cfr. *Cn* magg. '03).

La normativa in questione dovrà essere coordinata, come disciplina di dettaglio, con le nuove "Norme tecniche per le costruzioni" emanate con decreto del Ministero delle Infrastrutture 14.9.'05, la cui entrata in vigore è fissata dallo stesso decreto al 23.10.'05 e per le quali l'art. 14-undecies del d.l. n. 115/05 (come convertito dalla legge n. 168/05) ha disposto un regime transitorio di 18 mesi durante il quale sarà possibile applicare, in alternativa, la normativa previgente in materia di costruzioni.

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

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

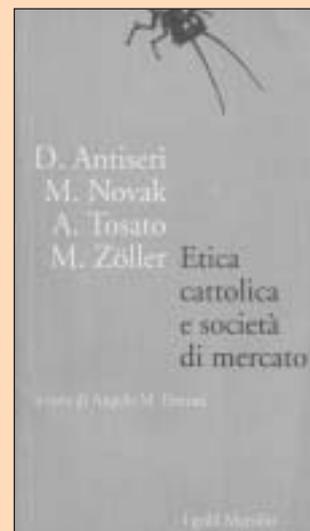
VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione marzo 2004 - marzo 2005	1,6 %	1,20 %
Variazione aprile 2004 - aprile 2005	1,7 %	1,27 %
Variazione maggio 2004 - maggio 2005	1,7 %	1,27 %
Variazione giugno 2004 - giugno 2005	1,6 %	1,20 %
Variazione luglio 2004 - luglio 2005	1,8 %	1,35 %
Variazione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

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

## Citazioni



Le frasi di Dario Antiseri riportate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Etica cattolica e società di mercato*, Marsilio editori.

L'*individualismo* della filosofia liberale non significa minimamente né comporta l'*egoismo*. Solo l'individuo pensa, solo l'individuo ragiona, solo l'individuo agisce: questa è l'essenza dell'individualismo. L'individuo può avere pensieri altruistici e agire con la più grande generosità.

Dario Antiseri



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

Anno 15  
Numero 9

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 4 ottobre 2005