

All'interno

- Tre incontri a Roma sui problemi del momento promossi dalla Confedilizia
- Niente deduzione 15% per le imprese che locano
- Convenzione con Homelink Italia
- Per sei mesi niente blocco sfratti
- La verifica sui fumi diventa quadriennale
- Riclassamento immobili, rendere note le unità tipo
- Comunicazione dati catastali, il caso dei condominii
- Edifici di campagna, pubblicato il provvedimento
- Giornata della Proprietà al Parlamento europeo
- Pubblicato il Codice di tutela dei consumatori
- Riscaldamento, sul sito Confedilizia tutte le informazioni
- Capraia, 115 soci su 333 abitanti

RIFORMA DEL CONDOMINIO, SALTATA LA DELIBERANTE

Solo l'attribuzione della personalità giuridica al condominio (rivendicata dalla Confedilizia) valorizza veramente la centralità della figura dell'amministratore condominiale

Tutto da rifare. O quasi. Il 5 ottobre scorso è saltata, in Commissione Giustizia del Senato, la sede deliberante per la riforma del condominio (cfr., da ultimo, *Cn* ott. '05). Il testo del disegno di legge, di cui è relatore il sen. Mugnai (An), è stato approvato, infatti, solamente in sede referente. Il passaggio in aula diventa quindi obbligatorio, con possibilità di ulteriori modifiche e tempi che inevitabilmente si allungheranno.

Il d.d.l. 1708 e collegati, con i suoi venti articoli di modifica all'attuale disciplina del condominio, era andato via via assumendo connotati penalizzanti per la funzione di amministratore, burocratizzandola inutilmente e, di fatto, sancendo l'espulsione dal mercato di chi amministra solo il proprio stabile, senza peraltro neppure valorizzare chi invece l'attività di amministratore la svolge per professione.

Ciò a causa della prevista istituzione, presso le Camere di commercio di ciascuna provincia, di un Elenco pubblico degli amministratori di condominio nel quale dovrebbe obbligatoriamente figurare - con pagamento di un contributo annuo - chiunque svolga, anche nel condominio in cui abita, l'attività di amministratore e che comporterebbe oneri economici a carico degli iscritti che l'istituto di ricerca lester ha stimato in almeno 9 milioni di euro.

Già da tempo, oltre alla Confedilizia, l'Alac (Associazione liberi amministratori condominiali), l'Appc (Associazione piccoli proprietari case), il Coram (Coordinamento Registri amministratori immobiliari Confedilizia), Gesticond (Libera associazione nazionale amministratori immobiliari) e Unioncasa avevano espresso la propria contrarietà all'Elenco in questione (pur nelle diverse connotazioni che aveva assunto nel corso dell'esame della Commissione), indicando come conseguenze immediate dell'istituzione di un siffatto Elenco una rarefazione della concorrenza ed un aumento delle spese a carico dei condominii, particolarmente gravose per quelli di piccole dimensioni. Veniva denunciato il rischio, cioè, che molti amministratori del proprio condominio rinunciassero all'incarico, nel timore di inserirsi - con l'iscrizione nell'Elenco - in un meccanismo di tipo pubblicistico, con conseguenze di varia natura, in specie burocratiche, e che pertanto i piccoli condominii fossero costretti a ricorrere, loro malgrado, ad un amministratore professionale, con costi non certo trascurabili per la gestione della cosa comune.

Ma il relatore della riforma aveva sempre difeso tale iniziativa (per la quale manifestavano favore solo amministratori professionali, indicati in 11.000 dall'Autorità garante della concorrenza e del mercato) sostenendo le finalità antielusive che un obbligo del genere avrebbe ottenuto. Argomentazione debole se solo si considera che i condominii esistenti (e i relativi amministratori) sono già censiti dall'Anagrafe tributaria per effetto, da un lato, dell'obbligo a carico di tutti gli amministratori di comunicare ogni anno all'Anagrafe medesima i dati relativi agli acquisti di beni e servizi effettuati e, dall'altro, dell'obbligo - di cui si fa carico l'amministratore - di presentare ogni anno il modello 770 del condominio sostituito di imposta.

In questo quadro, la discussione alla Commissione Giustizia del Senato in sede deliberante - ripresa in settembre dopo la pausa estiva - era proseguita e la norma che istituiva l'Elenco, ancorché modificata, approvata.

Sennonché il 5 ottobre scorso, come detto, i senatori dell'opposizione, nel numero prescritto dal Regolamento del Senato, hanno richiesto la rimessione del testo all'Assemblea e così la Commissione presieduta dal sen. Caruso (An) non ha potuto fare altro che concludere l'esame del provvedimento in sede referente, conferendo mandato al sen. Mugnai di riferire in aula.

La CONFEDILIZIA, dal canto suo, continuerà a perseguire la (vera) valorizzazione della figura dell'amministratore condominiale attraverso l'attribuzione al condominio della personalità giuridica, che sola sottolineerebbe davvero (e non, attraverso inutili orpelli corporativi, superati dai tempi ed infatti, in 20 anni, mai conseguiti) la centralità della figura dell'amministratore condominiale oltre che la sua professionalità, che diverrebbe di per sé indispensabile.

Il Presidente da Letta a Palazzo Chigi

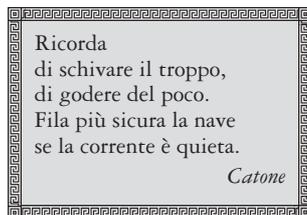
Il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio dott. Gianni Letta ha ricevuto a Palazzo Chigi il Presidente confederale. Al Ministero della Difesa, Sforza Fogliani ha invece incontrato il ministro on. Martino.

Il Presidente confederale, con il Segretario generale, ha ricevuto in Confedilizia il nuovo Presidente Fiaip dott. Franco Arosio, che era accompagnato dal Direttore generale dell'organizzazione, prof. Claudio Pelis. Sempre a Roma, Sforza Fogliani ha partecipato in Confagricoltura alla presentazione della ricerca Eurisko sugli Ogm e incontrato – unitamente al Segretario Generale – l'on. Cantoni, della Commissione Finanze del Senato. Ha anche partecipato ad una riunione del Coordinamento Registri Amministratori Confedilizia (Coram), al Convegno Igi sulla riforma dell'arbitrato, al Convegno Inail sulla riduzione dei limiti di esposizione al rumore, alla Giornata di studi promossa dal Centro studi Cives sul tema "Frantumazione sociale ed emergenza culturale nelle nuove aree urbane", all'Incontro europeo su "L'Italia europea", alla celebrazione della Giornata mondiale del risparmio promossa dall'Acri, all'Incontro Giuffrè sulla Giustizia tributaria ed all'Assemblea nazionale delle Cooperative di Abitanti.

A Pontremoli il Presidente confederale ha incontrato il parlamentare europeo on. Enrico Ferri. A Milano – dove aveva in precedenza partecipato alla presentazione dell'Osservatorio immobiliare Fiaip – Sforza Fogliani ha presenziato alla cerimonia per l'inizio dei lavori sull'area Garibaldi Repubblica Varesine e partecipato al Convegno dell'Istituto Bruno Leoni "Tasse: perché la concorrenza è un bene" al quale è intervenuto Philippe Manière, Direttore generale dell'Istituto Montaigne. A Genova, ha concluso i lavori della riunione per la distribuzione dei diplomi agli amministratori ammessi al Registro nazionale amministratori Confedilizia; a Lucca ha svolto un intervento al Convegno sulla normativa locatizia promosso dal Comune e da Assocasa; a Bergamo ha aperto i lavori del Convegno sui fallimenti immobiliari organizzato dalla locale Confedilizia e dal locale Collegio Fiaip; a Baveno ha partecipato al Convegno "Politica economica dal singolare al plurale" organizzato dall'Associazione Iniziativa Subalpina; a Saronno ha svolto un intervento alla tavola rotonda su locazioni e condominio organizzata dalla locale Associazione territoriale Confedilizia. Numerose le presenze del Presidente confederale sui mass media. Ricordiamo la partecipazione alla trasmissione in diretta di Sky "Miaeconomia" e, sempre in diretta, alla trasmissione "Radio anch'io" di Radio uno nonché le interviste al TG 3, a Studio 1, a CNB Milano e a Telegenova.

Il Segretario generale ha rappresentato la Confedilizia al Congresso della Federazione Terziario dell'Ugl nonché – insieme ad Ance, Agi, Cna e Confartigianato – alla riunione sulla Finanziaria indetta dal Gruppo di Forza Italia alla Camera dei Deputati. È pure intervenuto, per la nostra organizzazione, alle audizioni parlamentari sulla Finanziaria e sulla Previdenza integrativa. È stato inoltre intervistato dalla radio Rtl sul tema del riassetto degli immobili.

L'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale, ha partecipato in rappresentanza della Confedilizia all'audizione presso la Commissione Parlamentare d'inchiesta sugli infortuni sul lavoro, con particolare riguardo alle cosiddette "morti bianche".



L'Uipi celebra al Parlamento europeo la Giornata internazionale della Proprietà

Il 10 dicembre del 1948, con l'approvazione della Dichiarazione Universale dei Diritti dell'Uomo, la comunità internazionale attribuì al diritto di proprietà il riconoscimento di diritto inviolabile della persona, al conseguente inserimento dello stesso tra i principi degni di tutela internazionale.

L'Uipi celebrerà a Bruxelles, presso il Parlamento europeo, la seconda edizione della Giornata internazionale della Proprietà, istituita proprio per sensibilizzare le istituzioni internazionali in merito alle limitazioni, attuate dai singoli Stati con normative sempre più oppressive, che gravano sulla proprietà.

Per conferire maggiore rilievo alla celebrazione, il Presidente dell'Uipi, Paradias, ha programmato, in occasione della ricorrenza, incontri con deputati del Parlamento europeo e rappresentanti della Commissione.

Per l'imposta di registro, vale la rendita definitiva

Si deve far riferimento alla rendita definitivamente stabilita a seguito di reclamo del contribuente e non a quella attribuita in un primo momento e poi riconosciuta eccessiva dalla stessa Agenzia del territorio nel caso in cui il contribuente richieda l'applicazione dell'imposta di registro in base alla valutazione automatica ricavabile dalla rendita catastale non ancora attribuita ad un immobile.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 16.9.'05, n. 18426.

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

CONDÒMINI, ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

amministratori dalla parte della proprietà

Aumento canone di locazione, se pagato dal datore di lavoro è reddito tassabile

Gli importi corrisposti, in applicazione di un Contratto collettivo di lavoro, dal datore di lavoro al dipendente in occasione di un trasferimento, come contributo canoni di locazione, agli effetti fiscali hanno carattere retributivo e non risarcitorio: seguono pertanto la stessa sorte degli altri elementi che compongono la retribuzione. Ne consegue che tali somme sono soggette ad Irpef quali redditi di lavoro dipendente.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 9.9.'05, n. 18022.

Il dott. Franco Arosio eletto Presidente Fiaip

Il dott. Franco Arosio è il nuovo Presidente della Fiaip. Oltre che dal Presidente, il nuovo Comitato esecutivo dell'importante organizzazione (aderente alla Confedilizia) risulta così composto: vicepresidente vicario: Paolo Righi; segretario: Andrea Rubino, uscente, rieleto; tesoriere: Lucia Diomede, uscente, rieleto; Vicepresidenti con deleghe: turismo: Osvaldo Grandin, uscente, rieleto; estero: Alberto Capanna, uscente, rieleto; ccnl: Gianfranco Civoli; cultura e formazione: Gianni Gusso; comunicazione ed editoria: Gianfederico Belotti; mediazione creditizia: Roberto Cossu.

Vivissimi complimenti, ed ogni migliore augurio, dalla Confedilizia.

Calabi a.d. del Sole-24 ore

Claudio Calabi è stato nominato amministratore delegato di *Il Sole 24-Ore*. Torinese, Calabi proviene dal gruppo Camuzzi. In precedenza è stato a.d. e d.g. della Rcs e vicepresidente dell'Ansa. Il Presidente confederale gli ha personalmente formulato ogni migliore augurio unitamente alle più vive congratulazioni per il prestigioso incarico.

De Marco e Bambagioni ai vertici R.E. Advisory Group Onu

Il Presidente di Tecnoborsa, Aldo De Marco, è stato nominato Vicepresidente dell'Unece/Reag – Real Estate Advisory Group, il braccio operativo delle Nazioni Unite per l'economia immobiliare. In occasione dei lavori annuali del WPU-Working Party Unece – svoltosi a Londra il 24 e 25 ottobre alla presenza dei rappresentanti governativi e degli organismi internazionali di oltre 30 Paesi – anche il Vicepresidente di Tecnoborsa, Giampiero Bambagioni, è stato a sua volta nominato membro del Consiglio Direttivo dell'Unece/Reag.

Vivissime congratulazioni da Confedilizia per il riconoscimento.

Dario Coen Presidente Fedilter

Dario Coen è il nuovo Presidente di Fedilter (Associazione dell'edilizia commerciale e terziaria) che in seno alla Confcommercio di Roma rappresenta il mondo dei soggetti imprenditoriali operanti nei settori dell'edilizia e delle costruzioni anche specialistiche, con particolare riferimento alle attività commerciali e terziarie.

Vivo compiacimento della Confedilizia.

BERTINOTTI

Tassare la casa dalla terza in su

Occorre tassare la casa dalla terza in su. È quanto chiede il segretario di Rifondazione comunista, Fausto Bertinotti, nel libro di Bruno Vespa, "Vincitori e vinti. Le stagioni dell'odio dalle leggi razziali a Prodi e Berlusconi". Sulle proposte economiche, Bertinotti spiega di non volersi "impiccare alla parola "patrimoniale", ma di voler tassare la casa dalla terza in su, con revisione del catasto e imposta progressiva, esonerando magari dall'Ici la prima casa".

Secondo il leader del Prc, bisogna "operare un intervento drastico sulle rendite" e colpire "fenomeni di rendita meno clamorosa di quella immobiliare, come quelli di certi ordini professionali".

ACQUISTO IMMOBILI DA COSTRUIRE

Pretendete polizze fideiussorie a prima richiesta

Informazioni presso le Associazioni territoriali Confedilizia e presso la Sede centrale

Fini, enti locali devono spendere di meno

"Ma vi pare che le Comunità Montane debbano mandare delegazioni al "Columbus Day"?". Il vicepremier Gianfranco Fini, a "Porta a porta", difende la manovra economica del Governo, in particolare i tagli agli enti locali. "Le autonomie locali devono spendere di meno su certe cose: taglino le missioni internazionali, rinuncino alle auto blu, si riducano gli stipendi, come abbiamo fatto in Parlamento. Non è possibile che ci siano comuni in cui si pagano consulenti sugli argomenti più vari, dalla pace alla tintarella...".

Dalla critica alla proposta

Tre incontri a Roma sui problemi del momento

ODISSEA DELLO SPRECO

Mercoledì 16 novembre
ore 11
Hotel Nazionale
Roma, Piazza Montecitorio

Saluto introduttivo
avv. CORRADO SFORZA FOGLIANI
Presidente Confedilizia

Moderatore
dott. MARIO GIORDANO
Direttore "Studio Aperto"

Relatori
on. RAFFAELE COSTA
Deputato
Presentazione del volume
Odissea dello spreco

prof. avv. VITTORIO ANGIOLINI
Ordinario di diritto costituzionale
Enti locali senza controlli

Interventi
dott. FAUSTO CARIOTTI
Redattore "Libero"

on. GIANCARLO PAGLIARINI
Deputato

dott. SALVATORE SFRECOLA
V. Procuratore generale Corte dei conti

Ai presenti sarà fatto omaggio del volume *Odissea dello spreco*, curato da Monica Allegrucci, pubblicato dalla Confedilizia Edizioni

FISCO IMMOBILIARE SENZA CRITERIO

Mercoledì 23 novembre
ore 11
Hotel Nazionale
Roma, Piazza Montecitorio

Moderatore
dott. PIERLUIGI MAGNASCHI
Direttore Ansa

Relatore
prof. avv. GIANFRANCO GAFFURI
Ordinario di diritto tributario
La sperequazione fiscale nel comparto immobiliare

Interventi
on. MICHELE VIETTI
Sottosegretario Ministero dell'Economia e delle Finanze

prof. FRANCESCO FORTE
Emerito di Scienza delle finanze

sen. ENRICO MORANDO
V. Presidente Commissione Bilancio Senato

prof. GIUSEPPE VITALETTI
Presidente Alta Commissione per il federalismo fiscale

PIÙ CASA MENO STATO

Mercoledì 30 novembre
ore 11
Hotel Nazionale
Roma, Piazza Montecitorio

Moderatore
dott. OSCAR GIANNINO
V. Direttore "Finanza & Mercati"

Relatori
prof. avv. VITTORIO ANGIOLINI
Ordinario di diritto costituzionale
Il paradosso del controllo che paga il controllore e dei compiti pubblici assegnati ai privati con il pretesto della semplificazione amministrativa

on. PIETRO ARMANI
Presidente Commissione Ambiente Camera
L'Ici sulla seconda casa ovvero la negazione del principio "no taxation without representation"

sen. MAURIZIO EUFEMI
Commissione Finanze Senato
Una proposta per l'affrancamento volontario di singoli immobili dall'Ici

dott. CARLO LOTTIERI
Presidente Istituto Bruno Leoni
Assegno casa, la via giusta per risolvere i problemi abitativi dei meno abbienti

on. ANTONIO MARTINO
Ministro della Difesa
Flat tax, una soluzione

dott. GUGLIELMO PIOMBINI
Ricercatore Istituto Bruno Leoni
La sussidiarietà applicata a servizi pubblici, in cambio di sgravio d'imposte

dott. MARCO BERTONCINI
Confedilizia
La proposta di Dwight Lee: tasse agli enti locali, ma con obbligo di passarne una percentuale allo Stato

on. VITTORIO SGARBI
Deputato
Beni culturali: lo Stato distrugge, i privati conservano

Informazioni sui tre incontri
Confedilizia - Via Borgognona 47 - Roma
Tel. 06.679.34.89 (r.a.) - fax 06.679.34.47

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

Soppressa la deduzione del 15% per le imprese che locano

L'art. 7 del d.l. 30.9.'05, n. 203/2005, di accompagnamento alla Finanziaria, ha disposto una modifica del trattamento fiscale delle locazioni di immobili abitativi effettuate dalle imprese (oltre che dagli enti non commerciali). Prima della disposizione introdotta dal decreto-legge in questione, la legge prevedeva che - analogamente a quanto previsto in capo alle persone fisiche - il canone di locazione percepito dovesse subire un abbattimento forfettario del 15% allo scopo di poter essere confrontato in modo omogeneo con la rendita catastale dell'immobile, la cui determinazione ha luogo concettualmente previa depurazione degli oneri stimati a carico della proprietà (dovendosi poi tassare il più alto fra il reddito ridotto del 15% e la rendita catastale). Tale deduzione - del tutto insufficiente, posto che gli studi in materia catastale stimano in misura ben più alta la percentuale degli oneri anzidetti (assicurativi, amministrativi, manutentivi, di vario genere) - era già stata in passato ridotta: fino al 1994, infatti, la deduzione complessiva massima ammessa (forfettaria e documentata) ammontava al 25% del canone.

Il decreto-legge di accompagnamento alla Finanziaria - che è in corso di esame da parte del Parlamento ai fini della conversione in legge - sopprime come detto la deduzione forfettaria del 15% e stabilisce che le imprese locatrici di immobili abitativi possano dedurre dal reddito costituito dal canone riscosso, esclusivamente l'importo - fino ad un massimo del 15% - delle spese documentate sostenute ed effettivamente rimaste a carico per la realizzazione dei soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria.

La Confedilizia ha preso netta posizione contro il provvedimento (iniquo e gravatorio), segnalando al Governo e al Parlamento che esso provocherà nuove tensioni sul mercato dei canoni, non essendo neppure pensabile - che ogni anno - le imprese locatrici eseguano lavori edilizi (per la gioia dei costruttori) dell'importo percentuale richiesto dalla nuova normativa.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il Parlamento sulla tassazione degli immobili storici

La Commissione Finanze della Camera dei Deputati ha approvato una Risoluzione in cui impegna il Governo "ad assumere le necessarie iniziative volte ad adeguare la disciplina agevolativa relativa alla determinazione del reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico alle sentenze in materia della Corte di Cassazione, al fine di evitare che, sui proprietari di tali beni, i quali rappresentano per il Paese una risorsa, gravino ulteriori oneri".

La Risoluzione si riferisce in particolare alle ultime pronunce della Suprema Corte (da ultimo la n. 10860/05, di cui si è riferito su *Cn* lugl. '05), con le quali è stato sancito che il reddito degli immobili storico-artistici deve essere determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato, anche in caso di edifici locati ad uso non abitativo.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
 FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
 (COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)



Harri Hiltunen nuovo membro del Comitato direttivo

Harri Hiltunen è il nuovo Direttore generale della Federazione finlandese della proprietà e sostituisce Ukko Laurila - che ha lasciato l'incarico per sopraggiunti limiti di età - all'interno del Comitato direttivo dell'Epfi.

Laureato in economia e business administration presso l'Università di Helsinki, Hiltunen ha ricoperto incarichi di primo piano all'interno delle istituzioni finlandesi: consulente del Primo Ministro, del Ministro con delega alla casa e del Ministro degli esteri. E' stato, inoltre, Direttore del Fondo statale finlandese sulle abitazioni e Direttore del credito e del marketing di una finanziaria municipale.

Al nuovo membro del Comitato direttivo sono pervenuti i saluti di benvenuto del Presidente della Federazione, Pedro Gamero del Castillo, del Chairman del Comitato direttivo medesimo, Liz Peace, e del Segretariato.



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

Successo dell'incontro interassociativo sul settore extralberghiero

Ha avuto ampia partecipazione e ha prodotto utili risultati l'incontro - promosso a Roma dall'Anbba in collaborazione con la Confedilizia - per approfondire il tema degli strumenti di sostegno allo sviluppo di *Bed & Breakfast*, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, e di ogni altra forma di ricettività turistica extralberghiera.

All'incontro - al quale hanno partecipato, in rappresentanza della Confedilizia, il Segretario generale e l'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale - ha visto l'intervento di esponenti di numerose associazioni del settore, tutte accomunate dalla rappresentanza di soggetti impegnati nel territorio a fornire forme di sistemazione, specie turistica, alternative a quella alberghiera.

I partecipanti alla tavola rotonda - coordinata dal Presidente dell'Anbba, Calandra - hanno deciso di dare vita ad un Coordinamento di tutte le associazioni interessate, che avrà come obiettivo quello di rappresentare presso gli organi istituzionali le istanze del settore.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Riunione dei Presidenti dei Registri

Si è tenuta a Roma - con la partecipazione del Presidente e del Segretario generale della Confedilizia - una riunione dei Presidenti dei Registri amministratori.

L'incontro - che aveva all'ordine del giorno l'esame dei problemi associativi e della situazione del settore dopo gli ultimi avvenimenti parlamentari relativi alla riforma del condominio - ha fornito l'occasione per fare il punto anche su altre questioni di attualità, come lo sviluppo del Registro nazionale amministratori Confedilizia.

I Presidenti hanno anche deciso l'insediamento di gruppi di lavoro con il compito di elaborare proposte e documenti su aspetti concreti dell'attività degli amministratori condominiali e immobiliari.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Corso amministratori all'Università di Genova

È in corso di svolgimento presso l'Università degli Studi di Genova il Corso di perfezionamento per amministratori condominiali.

Il Corso, organizzato dal Dipartimento G.L.M. Casaregi, sezione di Diritto Privato, con il contributo e il patrocinio di Confedilizia e di Gesticond, è articolato in venti lezioni tenute da docenti universitari e da professionisti e operatori esperti nella materia condominiale e terminerà a fine novembre.

Al Corso sono iscritti circa cinquanta tra amministratori professionisti, avvocati ed operatori immobiliari.

La prima lezione sul tema "Amministrazione di condominio, professione e formazione" è stata tenuta dal prof. Roberto Viganò nonché dall'avv. Vincenzo Nasini, membro del Coordinamento legali di Confedilizia e Presidente del Centro Studi di Gesticond.



HOMELINK ITALIA
 (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Scambio casa: convenzione fra Confedilizia e HomeLink Italia

La Confedilizia ha stipulato una convenzione con HomeLink Italia, la sede italiana della HomeLink International, che sin dal 1953 è leader dello scambio di casa (cfr. *Cn* luglio 2005). In particolare, l'accordo prevede una riduzione, riservata agli iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia, del costo della quota di iscrizione annuale per l'adesione alle proposte offerte dalla HomeLink Italia, tra le quali l'istituto dello scambio di casa per finalità turistiche, che costituisce il punto di forza dell'organizzazione. Verrà così data l'opportunità, a tutti coloro che lo vorranno, di beneficiare di una gamma diversificata di forme di scambio di casa ("Scambio simultaneo", "Scambio non simultaneo", "Scambio ospitalità", "Scambio giovani" ecc.) ritrovando il calore di casa, lontano dalla propria abitazione, per esempio negli Stati Uniti, nel Regno Unito, in Francia, in Canada, in Olanda o in Australia.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi - oltre che alla Sede centrale della Confedilizia - alla HomeLink Italia, al numero telefonico 0422.81.55.75.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Consiglio direttivo

Si è tenuta a Roma - con la partecipazione del Segretario generale della Confedilizia - una riunione del Consiglio direttivo dell'Associazione.

Fra i temi trattati, dopo le comunicazioni del Presidente Finzi, le iniziative che Assoutenti sta mettendo appunto con l'Abi (per la diffusione del progetto "Patti Chiari") e in materia di assicurazioni RC auto. E' stato anche presentato il Convegno organizzato in collaborazione con Consumers' Forum - e programmato per il 30 novembre a Genova - che tratterà il tema della sicurezza nei trasporti.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Consigli territoriali per l'immigrazione

A seguito dell'istituzione, presso le Prefetture-Uffici Territoriali del Governo e presso le Direzioni Provinciali del Lavoro, dello Sportello unico per l'immigrazione, Assindatcolf ha chiesto di partecipare ai Consigli territoriali per l'immigrazione, che operano con funzioni consultive presso i predetti Enti, in relazione all'alta percentuale di extracomunitari di cui la nostra organizzazione deve costantemente occuparsi. Infatti, i lavoratori domestici occupati attualmente sono - specie nelle grandi città - prevalentemente di nazionalità straniera.

L'interesse dimostrato da Assindatcolf è risultato gradito a molte Prefetture, che hanno rilevato come la maggior parte degli immigrati presenti sul territorio trovino la loro prima occupazione, proprio nel settore domestico.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Multiproprietà, bene difficile

"Multiproprietà: un bene difficile da godere e mettere a reddito": è il titolo di un completo articolo di Gino Pagliuca pubblicato da *Club 3* (n. 10/05). Vi si sottolinea, tra l'altro, che la multiproprietà può essere una valida soluzione per le vacanze ma che essa presenta diversi limiti, di comodità e di costi e non funziona come investimento immobiliare: per rivendere, tempi troppo lunghi e prezzi incerti. Con la consueta chiarezza e precisione, Pagliuca fornisce anche "Quattro regole d'oro" da seguire per un acquisto in multiproprietà.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Apporti ai fondi immobiliari

Il regime ai fini delle imposte indirette previsto per i fondi di investimento immobiliare, come modificato dal D.L. n. 220/2004, dispone l'esclusione dal campo di applicazione dell'Iva degli apporti ai fondi, attraverso un'assimilazione alle operazioni di conferimento di azienda, al verificarsi di due condizioni: deve trattarsi di una pluralità di immobili e gli immobili devono essere prevalentemente locati al momento dell'apporto.

Ai fini dell'applicazione della normativa in questione sono intervenute Assogestioni ed Assonime, con proprie Circolari di cui dà esauritivo conto Diego Avolio sul *Corriere tributario* (n. 37/05).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Comunicazione del Presidente nazionale

Cari Associati,

consentitemi di esprimere, anche a nome di tutti i colleghi eletti, un grande ringraziamento per aver riposto la vostra fiducia in tutti noi.

Il congresso è ormai alle nostre spalle e subito dopo l'elezione di tutte le rimanenti cariche statutariamente previste, saremo chiamati, non senza il contributo di tutti voi, alla realizzazione del programma presentato.



Per far questo, abbiamo la necessità di poter disporre dell'aiuto di tutta la Federazione che, se saprà essere unita, cosa alla quale profondamente credo, consentirà a tutti noi di raggiungere gli obiettivi previsti.

Sarò il Presidente di tutti e di tutta la Federazione lavorando con il massimo impegno e adoperandomi, al fine di preparare insieme a tutti coloro i quali vorranno supportare il Nuovo Comitato

Esecutivo, un percorso comune in grado di consentire alla nostra Federazione una ancor più "grande casa" in grado di accogliere, in modo comodo e confortevole, sia gli associati attuali che quelli futuri.

Un abbraccio a tutti

Dott. Franco Arosio, *Presidente Nazionale*



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La salvaguardia degli archivi privati

Ogni archivio privato si forma per una evoluzione storica, cioè quando i singoli individui o le varie famiglie, nell'esercizio di importanti funzioni pubbliche in campo politico, economico, culturale, vanno man mano conservando le proprie documentazioni; queste diventano, nel tempo, di altissimo interesse per la conservazione della memoria storica e, quindi, di forte richiamo per studiosi e legislatori.

La ragione vera, però, dell'importanza di un archivio privato sta nel suo essere parte di un sistema integrato di fonti pubbliche e private, nel senso che permette di collocare l'avventura umana di un individuo o dei membri di una famiglia in un più ampio quadro di memoria sociale, professionale, cittadina, nazionale, in virtù del forte legame tra soggetto e storia del luogo e, di conseguenza, tra archivio e soggetto produttore. Di qui l'obbligo delle Sovrintendenze archivistiche e degli Archivi di Stato di collaborare con i privati nella conservazione, nella tutela, nella valorizzazione e nella fruizione di un patrimonio spesso estremamente fragile e suscettibile di facile distruzione o dispersione.

(Rocco De Martino, *Dimore storiche*, nn. 56-57)



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Accatastamento fabbricati rurali

Su "Nuova Proprietà fondiaria" (n. 10/05), Mario Polelli tratta del "nuovo accatastamento dei fabbricati rurali", fornendo anche una pratica tabella dei "requisiti per il riconoscimento della ruralità". Polelli è ordinario di Estimo rurale, Dipartimento di Economia e Politica agraria, agro-alimentare, ambientale (Depaaa) dell'Università degli Studi di Milano.

**Edilizia popolare ed economica – Assegnazione –
Diritto – Natura personale**

L'assegnazione in locazione di un immobile di edilizia residenziale pubblica, ancorché disposta in relazione alla consistenza del nucleo familiare dell'assegnatario, attribuisce un diritto personale del quale è esclusivo titolare l'assegnatario stesso, e il diritto al subentro dei congiunti regolato dall'art. 15 della legge della Regione Puglia n. 54 del 1984 (analogamente a quello disciplinato dall'art. 12 D.P.R. n. 1035 del 1972 per il caso di decesso dell'aspirante assegnatario) si configura come un diritto non già *iure successionis*, bensì *iure proprio*, pur se chiaramente derivato da quello del *de cuius*.

* *Cass. civ., sez. I, 28 aprile 2003, n. 6588, Caradonna c. Iacp Bari.*

**Edilizia popolare ed economica – Iacp –
Funzioni amministrative – Attribuzione ai comuni**

In tema di edilizia popolare ed economica, benché l'art. 95 del D.P.R. n. 616 del 1977 abbia attribuito ai comuni le funzioni amministrative inerenti all'assegnazione degli alloggi residenziali pubblici, questi continuano ad appartenere al patrimonio indisponibile degli Iacp, che ne hanno conservato la gestione. Ne consegue che l'indicata norma non ha fatto venir meno la legittimazione degli Iacp ad agire o resistere giudizialmente a tutela del patrimonio immobiliare da essi gestito e, in particolare, a resistere alla domanda dell'occupante abusivo di riconoscimento dell'usucapione del bene.

* *Cass. civ., sez. II, 12 maggio 2003, n. 7269, Cano c. Iacp di Roma.*

Publicato il Codice per la tutela dei consumatori

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il d.lgs. 6.9.'05 n. 206, meglio noto come il Codice del consumo, che riordina e riorganizza le disposizioni vigenti in materia di consumo.

Il provvedimento è stato predisposto in forza della delega contenuta nell'art. 7 della legge 29.7.'03, n. 229, e mira, nelle intenzioni del legislatore, ad assicurare la correttezza dei processi negoziali e delle forme contrattuali da cui discendono le decisioni di acquisto e, più in generale, a semplificare la normativa sulla tutela dei consumatori (di cui viene data l'esatta definizione), in conformità con i principi e gli indirizzi affermati in sede comunitaria. Il Codice riunisce infatti in un unico testo le disposizioni di 21 provvedimenti e sintetizza in 146 articoli il contenuto di 558 norme.

I settori disciplinati sono molteplici: etichettatura, sicurezza generale dei prodotti, pubblicità ingannevole e clausole abusive; vendite a domicilio, vendite a distanza, contratti turistici e multiproprietà, garanzie dei beni di consumo e azioni inibitorie.

In particolare, in tema di multiproprietà immobiliare, il Codice, per rendere effettive le finalità anzidette, provvede a cristallizzare una serie di obblighi in capo al venditore e di diritti a favore dell'acquirente che si possono riassumere, da un

lato, nel divieto per il venditore di richiedere o ricevere somme di denaro prima che sia spirato il termine per l'esercizio del diritto di recesso e, dall'altro, nel diritto per l'acquirente di ricevere un apposito prospetto informativo e, in presenza di determinate condizioni, anche idonea fideiussione bancaria o assicurativa. Il Codice conferma in capo all'acquirente anche il diritto di recesso, senza obbligo di giustificarne il motivo, entro dieci giorni lavorativi dalla conclusione del contratto, ovvero entro tre mesi, qualora il contratto sottoscritto non contenga qualcuno degli elementi previsti dal Codice medesimo.

Per quanto attiene alla sezione del Codice riguardante i "contratti negoziati fuori dei locali commerciali", la normativa esclude l'applicazione delle disposizioni di cui alla citata sezione ai contratti di locazione.

Da segnalare, infine, è anche il rilievo che viene dato, nella composizione bonaria delle controversie che possono sorgere tra professionisti e semplici consumatori, al ruolo delle associazioni dei consumatori e degli utenti, per le quali è prevista l'iscrizione in un apposito elenco da tenersi presso il Ministero delle attività produttive, nonché il carattere di irrinunciabilità che il Codice riconosce ai diritti del consumatore, con la conseguente nullità di ogni pattuizione contraria.

Il trust nel settore delle garanzie

Numerose ed apprezzabili sono le possibilità di utilizzo del *trust* quale strumento di garanzia. La ragione per la quale il *trust* risulta particolarmente utile in questo settore applicativo è data dal fatto che gli operatori economici, nazionali ed internazionali, tendono sempre più a richiedere garanzie flessibili, non soggiacenti ad eccessivi formalismi, che consentano al creditore, in caso di inadempimento, una facile e veloce escussione del debitore senza il ricorso alle procedure esecutive. Una di esse è certamente quella rappresentata dall'uso del *trust* in ausilio ad un mutuo.

La fattispecie. L'imprenditore sig. Rossi, dopo aver analizzato la sua posizione sul mercato, decide che è giunto il momento di espandere la propria attività, ed agisce per richiedere un finanziamento bancario sotto forma di mutuo.

Le problematiche. L'istituto di credito interpellato, per la concessione del finanziamento, desidera che il sig. Rossi presti adeguata garanzia. Lo stesso istituto di credito si trova così a valutare la proposta, nell'ordine, di un'ipoteca sull'immobile di famiglia, di una fideiussione prestata da un soggetto terzo fortemente legato al sig. Rossi, ed infine di un mandato irrevocabile a vendere una gestione titoli di proprietà di quest'ultimo. Ma nonostante tutto ciò, l'istituto di credito non si sente sufficientemente tutelato ed è restio alla concessione del mutuo. Infatti, il comitato esecutivo della banca, dopo aver scartato le prime due offerte, osserva che, per quanto concerne un mandato irrevocabile a vendere, se il cliente restasse libero (come chiede) di gestire i titoli a condizione che il loro valore non scenda al di sotto di un certo limite, l'istituto di credito sarebbe costretto a monitorare quotidianamente il valore dei titoli in garanzia.

L'impiego di un trust. Nella fattispecie potrebbe essere facilmente introdotto un *trust* in ausilio alla concessione del mutuo. Il *trust* avrebbe per oggetto la gestione dei titoli del sig. Rossi, o del suo immobile di famiglia, e come finalità quella di garantire il mutuo in erogazione da parte della banca. I beneficiari del *trust*

sarebbero sia il disponente sig. Rossi, e/o membri della sua famiglia, che l'ente a garanzia del quale verrebbe istituito il *trust* (vale a dire l'istituto di credito). I primi assumerebbero la qualifica di beneficiari finali cui sarebbero trasferiti i beni del *trust* alla scadenza del mutuo, dopo l'effettivo pagamento dello stesso. L'istituto di credito assumerebbe invece il ruolo di beneficiario principale del *trust* (sia finale che di reddito), verso il quale il *trustee* liquiderebbe il *trust fund* fino alla concorrenza del credito.

Si potrebbe disporre per la cessazione anticipata del *trust* per il caso del mancato pagamento di un certo numero di rate del mutuo, individuato dalla banca quale soglia di rischio. In caso contrario, la scadenza del *trust* coinciderebbe con la durata del mutuo.

Agendo in questo modo, il trasferimento dei beni al *trustee* permetterebbe di eliminare i rischi e le difficoltà dell'istituto di credito presenti nelle ordinarie forme di garanzia. Nello specifico, per quanto concerne l'ipotesi della gestione titoli, l'istituzione del *trust* consentirebbe da un lato di liberare la banca da un permanente controllo sul portafoglio valori, la cui amministrazione sarebbe opportunamente delegata dal *trustee* designato, sotto la sua esclusiva responsabilità, ad un gestore terzo particolarmente preparato in materia. E dall'altro, di assicurare al sig. Rossi lo stesso vantaggio fruibile per effetto di un mandato gestionale nel suo esclusivo interesse. Con riguardo invece al trasferimento immobiliare, la costituzione del *trust* consentirebbe di realizzare un legittimo patto marciano in deroga al divieto del patto commissorio di cui all'art. 2744 del Codice Civile.

Nella sostanza, il *trust* permetterebbe di introdurre un sistema di garanzia reale per effetto del quale, in caso di inadempimento del debitore sarebbe possibile procedere alla stima dell'immobile, alla sua vendita ad un *fair market value*, al successivo pagamento di quanto dovuto al creditore, ed al finale ritrasferimento di quanto residuo al debitore.

avv. Andrea Moja
Presidente Assotrusts

Perché vergognarsi
di voler imparare
ciò che non sappiamo?
Vera gloria è sapere,
colpa non voler imparare.

Catone

Non curarti del tempo
in cui si compirà
il tuo destino:
non teme morte,
chi sa opporsi alla vita.

Catone

IN G.U.

Rumore ambientale

La *Gazzetta Ufficiale* n. 222 del 23.9.'05 pubblica il d.lgs. 19.8.'05, n. 194, recante "Attuazione della direttiva 2002/49/CE relativa alla determinazione e alla gestione del rumore ambientale".

Informazione ambientale

La *Gazzetta Ufficiale* n. 222 del 23.9.'05 pubblica il d.lgs. 19.8.'05, n. 195, recante "Attuazione della direttiva 2003/4/CE sull'accesso del pubblico all'informazione ambientale".

Codice delle assicurazioni

Il S.O. n. 163 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 239 del 13.10.'05 pubblica il d.lgs. 7.9.'05, n. 209, recante il Codice delle assicurazioni private (in vigore dall'1.1.'06).

Dismissioni immobili

La *Gazzetta Ufficiale* n. 243 del 18.10.'05 pubblica il d.l. 17.10.'05 n. 211, recante misure urgenti per il raggiungimento degli obiettivi di finanza pubblica nonché disposizioni in materia aeroportuale e contenente fra l'altro norme relative alla dismissione di beni immobili.

Vigili del fuoco

Il S.O. n. 170/L alla *Gazzetta Ufficiale* n. 249 del 25.10.'05 pubblica il d.lgs. 13.10.'05, n. 217 ("Ordinamento del personale del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco, a norma dell'articolo 2 della legge 30 settembre 2004, n. 252").

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

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

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

Novità per i controlli sulle caldaie (verifica fumi, quadriennale)

Il decreto legislativo sul rendimento energetico nell'edilizia (n. 192/05) - trattato su *Cn* sett. '05 - contiene anche una nuova disciplina relativa a manutenzione, controlli e verifiche delle caldaie.

Si tratta di normativa complessa, sulla quale si stanno accavallando interpretazioni di natura diversa. Tuttavia, alcune indicazioni possono essere fornite.

Il provvedimento prevede - sia pure, inizialmente, in via transitoria (con riferimento agli "impianti termici esistenti"), in attesa dell'emanazione di specifici decreti attuativi - una nuova regolamentazione dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici. Si tratta - ferma restando, si ripete, la complessità della materia, che richiede ulteriori approfondimenti e anche chiarimenti - di quanto segue.

Controllo e manutenzione - La periodicità minima (in mancanza di indicazioni specifiche) per gli impianti uguali o superiori a 35kW resta fissata a un anno; per gli impianti inferiori a 35kW (le cosiddette "caldaie" presenti nelle abitazioni), da annuale diventa: biennale in caso di caldaie con anzianità di installazione superiore a 8 anni; quadriennale per tutti gli altri impianti.

Verifica del rendimento di combustione (analisi dei fumi) - La periodicità per gli impianti uguali o superiori a 35kW resta fissata a un anno; per gli impianti inferiori a 35kW, da biennale diventa quadriennale.

Novità emergono anche in tema di verifiche da parte degli organismi pubblici. La normativa sinora applicata (legge n. 10/91 e d.p.r. n. 412/93) dispone l'effettuazione di controlli - da parte dei Comuni con più di 40.000 abitanti e delle Province nella restante parte del territorio (ma il Giudice di pace di Piacenza ha già ritenuto, con sentenza, che la competenza sia - in Emilia - solo delle Province) - "con cadenza almeno biennale e con onere a carico degli utenti". Il d.lgs. n. 192/05 dispone invece al proposito che tali controlli - rivisti in relazione alle nuove disposizioni sul rendimento energetico - siano effettuati dalle Regioni e dalle "autorità competenti", nulla prevedendo quanto a periodicità e, quanto agli oneri, imponendo a tali Enti di assicurare "che la copertura dei costi avvenga con una equa ripartizione tra tutti gli utenti finali". Il d.lgs. n. 192/05 dispone peraltro che le attività di accertamento e ispezione avviate dagli enti locali ai sensi della legge n. 10/91, conservano la loro validità e possono essere portate a compimento secondo la normativa preesistente per un biennio a partire dalla data di entrata in vigore dello stesso d.lgs. 192.

Sulla nuova normativa è intervenuto - in evidente spirito corporativo - il Presidente degli impiantisti della Cna, Malavasi, che in un'intervista pubblicata su *Italia Oggi* del 5.10.'05 ha dichiarato che il d.lgs. sul rendimento energetico "penalizza fortemente il settore e abbatte in modo consistente il livello di guardia sulla sicurezza". "Basti pensare - ha aggiunto - che da controlli annuali obbligatori sulle caldaie autonome a gas si passa a verifiche quadriennali o biennali a seconda della vetustà dell'impianto".

La rendita variata è retroattiva solo se a sbagliare è stato il Fisco

Il riesame del classamento operato dall'ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio, in via autonoma o su istanza di parte, è qualificabile come esercizio della potestà di autotutela se è finalizzato ad eliminare incongruenze derivanti da errori di inserimento dati oppure da erronee applicazioni dei principi dell'estimo catastale. In tal caso, la nuova rendita attribuita esplicherà efficacia retroattiva (*ex tunc*), cioè a decorrere dalla data dell'originario classamento, indipendentemente dalla data di notifica della nuova rendita agli intestatari della partita catastale.

Viceversa, se il riesame del classamento, attivato su istanza di parte, viene eseguito sulla base di elementi, circostanze o parametri nuovi, sopravvenuti rispetto all'originario classamento e per i quali non ricorre l'obbligo della dichiarazione in Catasto, l'eventuale rettifica della rendita, scaturendo da una attività di riesame non qualificabile *strictu sensu* come esercizio del potere di autotutela, non potrà che esplicare effetti *ex nunc*.

Sono i principi - importanti ai fini dell'applicazione dei vari tributi che si applicano sulla base delle risultanze catastali - espressi nella Circolare 26.10.'05, n. 11/T, dell'Agenzia del territorio.

La lente sulla casa Rinnovo e Pubblica amministrazione

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Dovendo la volontà di obbligarsi della Pubblica amministrazione essere manifestata nella forma dell'atto scritto *ad substantiam*, nei confronti della stessa non è configurabile il rinnovo tacito del contratto di locazione non abitativa (anche ove non ricorrano specifiche esigenze di natura pubblicistica), non potendo rilevare per la formazione della volontà dell'ente pubblico i soli fatti concludenti, rimanendo, viceversa, la possibilità che la continuazione dell'originario rapporto avvenga in forza di una specifica clausola del contratto precedentemente concluso.

Lo ha stabilito la Corte d'appello di Salerno (sentenza 16.5.2003 n° 386) che, nella stessa decisione, ha anche fatto presente che «in base al principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione deve ritenersi legittima la clausola con cui venga pattuito dalle parti l'aumento del canone nella misura del 30 per cento, da calcolarsi sull'ultimo canone corrisposto - così come aggiornato ai sensi dell'articolo 32 legge 392/78 - per il tempo ulteriore rispetto al primo settennio».

* presidente di Confedilizia

da *il Giornale* 2.10.'05 (rubrica del Presidente confederale)

La lente sulla casa Per sei mesi niente blocco degli sfratti

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Non meraviglia che si sentano in giro tanti politici, e tanti sindacalisti, che chiedono a gran voce la proroga degli sfratti, sparando numeri a casaccio smentiti dal ministero delle Infrastrutture.

Gli interessi che si muovono intorno al blocco sono tanti: da quelli degli speculatori di ogni specie, a quelli dei costruttori (che vorrebbero costruire case per tutto il mondo), a quelli dei sindacati inquilini (che sul blocco ci marciano, e vorrebbero continuare a marciare).

Meraviglia, invece, che tutti costoro - semplici demagoghi o solo interessati che siano - non sappiano (o fingano di non sapere) che non c'è da prorogare un bel niente perché il blocco degli sfratti non c'è stato in Italia per sei mesi filati, dall'1 aprile in poi.

E il bello è che non è successo niente, e che nessuno se ne è accorto, alla faccia degli interessati profeti di sventura.

* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 8.10.'05 (rubrica del Presidente confederale)



Volume edito con il contributo della Confedilizia. È stato inviato a tutte le Associazioni territoriali, dove può essere consultato dai soci



Pubblicazione curata dalla Confedilizia di Venezia in occasione del compimento dei 60 anni dalla costituzione. Prefazione del Presidente confederale e presentazione del Presidente provinciale Luca Segalin



Completo (e prezioso) volume curato da Adriano Bonafede. Reca anche la tabella ripartizione oneri accessori della Confedilizia nonché nostri contratti tipo

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

Più spese per i piccoli condomini? Contro i vandali imbrattamuri Comuni, meno sprechi... (invece, vogliono il Catasto!) Favorevole ad aree a luci rosse

Raffaele Orfei, di Bolsena, così scrive al *Messaggero* (28/9): "Da molti anni amministro un piccolo condominio (siamo sei condomini in tutto), e risolviamo i problemi in mini-assemblee che si svolgono di volta in volta a casa di ciascuno di noi. Ora vengo a sapere che il Senato si appresta a varare un registro obbligatorio per cui dovrei iscrivermi alla Camera di commercio. Che senso ha che un piccolo condominio si sobbarchi questa spesa e relativo carico burocratico?"

Sul *Giornale* del 2/10, così si sfoga Marco Bonioli di Milano: "Quando si è sulla stessa barca è necessario che tutti remino nella stessa direzione. I vari contestatori sono liberi di manifestare il loro dissenso ma non è accettabile che facciano danni alla collettività. Pensate solo a quanti soldi spende il Comune di Roma (coi soldi dei romani) a ripulire muri, monumenti e autobus dagli scarabocchi vandalici fatti con le bombole spray. Pensate quante cose utili si potrebbero fare con quei soldi anziché spenderli per cancellare i loro danni. Perché difendere questi vandali? Se non si ritorna al rispetto delle regole e non si ripristina una cultura che premia i meritevoli, come si può pensare di migliorare il nostro Paese? Perché i genitori non insegnano più ai loro figli che per amare la libertà bisogna anche accettare e rispettare gli altri?"

LE LETTERE DEL MESE

Sfratti, nessuna proroga

Non capisco perché mai tanti sindacalisti e politici si sgholino a chiedere di prorogare gli sfratti. Non si sono, evidentemente, accorti che la proroga degli sfratti è cessata nello scorso marzo. Infatti a maggio è stato pubblicato un decreto-legge, che prorogava in alcune città alcune situazioni di sfratto fino a settembre, subordinatamente all'individuazione di queste città in un decreto ministeriale, decreto che è entrato in vigore solo a metà ottobre. La proroga avrebbe potuto avvenire, sempre dopo l'emanazione di questo decreto, fino al 30 settembre. Conclusione: gli sfratti si possono effettuare dal primo aprile scorso. Non c'è mai stata alcuna proroga, da mesi e mesi. Nessuno se n'è accorto.

Giulio Gentili - Roma

da 24 ore 29.10.'05

Condomini e burocrazia

La politica italiana vive di contraddizioni. Si promettono meno tasse e poi cresce l'Ici, crescono bolli, registro, benzina, gas e luce. Si promette liberalizzazione, concorrenza, apertura, europeismo e poi si adottano disposizioni di chiusura, come quella assurda voluta dai senatori che istituisce una sorta di albo degli amministratori condominiali. Così ci sarà meno concorrenza e in compenso più burocrazia e più spese per tutti i condomini.

Ginetta Verrua - Asti

da 24 ore 11.10.'05

cessivi, dettasse ai Comuni il limite massimo dell'aliquota Ici (nel Tigullio è arrivata addirittura all'8 per mille); che per la trasparenza obbligasse i Comuni a inviare periodicamente il bilancio ai contribuenti".

Sulle targhe alterne, Pamela D'Aresti di Torino così scrive al *Giornale* (22/10): "Puntuale come al solito ecco che arriva quasi in concomitanza con l'accensione degli impianti di riscaldamento la demagogia delle targhe alterne che come tutti sanno, compreso chi le ha istituite, non servono a nulla se non a dare una dimostrazione di potere della quale faremmo volentieri a meno. Non sussistono per nulla i presupposti per l'applicazione di tale provvedimento, basti ricordare che usciamo da una delle estati più fresche e piovose degli ultimi decenni e le ultime settimane le abbiamo passate con l'ombrello perennemente aperto. Le polveri sottili se anche avessero avuto una minima intenzione di farsi vive, sono state stroncate da ripetute perturbazioni e venti che hanno spazzato le città".

Ancora sui graffiti questa lettera di Elisabetta Giancristoforo di Roma a *La stampa* (22/10): "Voglio segnalare il mio malcontento per un episodio che ritengo gravissimo: in questi giorni è in atto in tutta Italia una campagna pubblicitaria per la promozione di un film, realizzata attraverso migliaia di graffiti a forma di medusa, che sono comparsi sui muri, già di per sé degradati, di Milano, Roma e qualche altra città. Mi domando se è mai possibile che al degrado prodotto da giovani vandali, già imperante in queste grandi metropoli, si debba aggiungere anche quello prodotto a fini commerciali da qualche "creativo illuminato". Non possono usare gli spazi predisposti come tutti quanti? Ho invitato amici e colleghi a inviare questo breve testo alla stampa affinché venga alla luce questa operazione indecente".

E-mail di F.G. al *Giornale* del 6/10: "Se ho letto bene, le Regioni ed i Comuni stanno protestando per la Finanziaria in arrivo. Certo che vedersi ridurre la torta da mangiare non piace loro! Che comincino ad eliminare le consulenze esterne e soprattutto le sedi di rappresentanza all'estero, che sono solo soldi buttati via per fare un favore ad amici da sistemare. Tutti questi signori si ricordino che in un mese si portano a casa i soldi che io prendo in un anno di pensione".

Coni Houd così scrive all'*Indipendente* (8/10): "Dopo la presentazione della legge finanziaria i presidenti delle Regioni e i sindaci dei Comuni hanno prefigurato un futuro di sacrifici per i cittadini. Niente più luci di notte, asili che dovranno chiudere e anziani abbandonati senza assistenza domiciliare. E se invece le minori entrate servissero a ridurre il ricorso indiscriminato ai consulenti esterni o a eliminare i concerti gratuiti (in realtà pagati con le nostre tasse)? Facile demagogia?"

Sul tema del Catasto ai Comuni torna Vincenzo Armani di Milano in una lettera al *Messaggero* (12/10): "I comuni stanno per avventarsi sulla revisione catastale al fine di far cassa. Visto l'allarme suscitato tutti garantiscono che rivedranno le aliquote per evitare crescite esponenziali dell'Ici. Se davvero i Comuni volessero soltanto perequare il catasto dovrebbero accettare una legge che obblighi ciascun Comune a mantenere invariato il carico complessivo dell'Ici per almeno cinque anni".

Nicola Pezza, di Milano, così scrive a *Libero* (13/10): "In un dibattito a "Porta a porta" ancora molti erano convinti di poter eliminare un'attività umana più antica della storia, la prostituzione. Se per essere indigenti la propria attrattiva fisica è l'unica fonte per sopravvivere, il mercato del corpo equivale a qualsiasi lavoro con diritti e doveri. Così, in aree a luci rosse gestite dalle stesse artigiane del sesso, clandestinità, schiavitù e contagio non sarebbero più dei problemi anche per i partecipanti a quel dibattito".

Ancora sull'Ici, Pietro Brusio (e-mail) così scrive a *Libero* (15/10): "Premesso che apprezzo gli utili tagli alle spese degli enti locali vorrei che il governo abolisse l'Ici sulla prima casa perché l'abitazione non dà reddito; che, per impedire aumenti eccessivi,

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

DALLE RIVISTE...

Registro nazionale amministratori Confedilizia Ici, questioni aperte Verifica consistenza catastale unità immobiliari Contributi di bonifica, beneficio diretto

Su *il Corriere del Merito* (n. 10/05) nota a sentenza di Luca Benvicini sul tema "Contratto di mediazione, penale e vessatorietà della clausola".

Dalla preziosa rivista (specie per i pratici) *Consulente immobiliare* segnaliamo sul n. 753 l'articolo di Franco Guazzone sulla revisione delle rendite, e sul n. 754 lo studio di Domenico Valia su "Comunione e condominio nella disciplina immobiliare".

Sempre interessante la rivista *Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 5/05) diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento sulla materia di interesse (con particolare riferimento al Registro nazionale amministratori condominiali Confedilizia). Da segnalare gli studi di Aldo Carrato sull'esecuzione per rilascio nella disciplina codicistica e quello di Paolo Gatto sugli atti contabili di fine gestione (loro natura).

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.

Stefania Cianfrocca pubblica su *la Finanza locale* (n. 9/05) un completo studio sulle "questioni aperte" in materia di Ici.

Su *Nuova Rassegna* (n. 14/05), articolo del Presidente confederale che spiega che la rendita catastale ante 2000 va impugnata con l'avviso. È di Cesare Lambertini una compiuta illustrazione sul *Corriere tributario* (n. 39/05) della possibilità attribuita ai Comuni di verificare, ai fini Tarsu, la consistenza catastale delle unità immobiliari. Sul n. 41/05 della stessa rivista, Andrea Trevisani illustra la norma (di cui ci occupiamo anche in altra parte di questo numero di *Cn*) che modifica il regime di tassazione degli immobili non strumentali locati da parte di imprese.

Su *il fisco* (n. 37/05), Alessandro Ricci e Francesco Zucca scrivono sul tema "Il contratto preliminare di compravendita e la caparra confirmatoria tra Iva e imposta di registro".

L'argomento delle imposte sugli immobili di interesse storico-artistico è trattato da Giovanna Pistorio su *Giurisprudenza italiana* (agosto-settembre

05), con citazione anche di uno studio in materia del Presidente confederale. Nota a sentenza di Enzo Sollini sul *Bollettino tributario* (n. 18/05) dal titolo "Il contributo (di bonifica) non è dovuto se l'immobile non trae un beneficio diretto dalle opere eseguite dal Consorzio".

Su *Il Giudice di Pace* (n. 3/05), nota a sentenza a proposito della responsabilità del Comune per i danni da allagamento della rete fognaria.

Italia Casa (n. 19/05) pubblica l'intero testo del documento fiscale Confedilizia recentemente presentato al Parlamento.

Del risparmio energetico negli edifici e della relativa certificazione tratta Antonino Gatani su *Immobili & Proprietà* (n. 10/05).

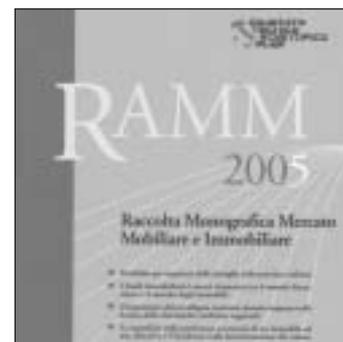
Per finire, *Famiglia cristiana*. Che sul suo numero 41/05 pubblica un articolo sull'autocostruzione di alloggi popolari e sul n. 43/05 un articolo sugli sfratti, con citazione (simbolica) di una dichiarazione del Presidente confederale.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia



Le relazioni e la comunicazione tra gli uomini si intensificano su scala globale. Mentre l'idea stessa della sovranità statale declina. L'insicurezza si diffonde e la fiducia nelle regole è messa a dura prova. Si riaffaccia però, nel contempo, l'opportunità che l'uomo si riscopra signore ultimo del diritto, rendendosi effettivamente responsabile, come individuo, di sé e del suo stare in società. I ferri del mestiere di giurista, e quindi anche di costituzionalista, debbono essere adeguati al mutamento.

Vittorio Angiolini è professore ordinario di Diritto costituzionale nella Facoltà di giurisprudenza dell'Università Statale di Milano ed insegna Giustizia costituzionale nella Facoltà di giurisprudenza dell'Università Cattolica del Sacro Cuore



Pubblicazione del Comitato scientifico Fiaip, nel quale è rappresentata anche la Confedilizia



Tutto sull'argomento di cui al titolo, in questa nuova opera di Stefano Maglia

IMPORTANTE

Riclassamento immobili, rendere note unità tipo

L'avvio da parte di alcuni Comuni (in base ad una facoltà loro concessa dalla Finanziaria 2005) delle procedure di riclassamento delle unità immobiliari nelle quali siano stati eseguiti interventi edilizi, sta provocando gravose spese ai singoli proprietari, anche solo per sapere se gli immobili di loro proprietà debbano in effetti essere accatastati o meno in una differente categoria o classe catastale rispetto all'attuale. Condòmini e proprietari di casa devono rivolgersi a professionisti per la procedura DOCFA e così anche solo per sapere se siano o meno tenuti ad un qualche adempimento. La situazione viene segnalata come particolarmente grave a Torino e a Genova, i cui Comuni hanno inviato a decine di migliaia di piccoli proprietari, indiscriminatamente, lettere di invito ad esaminare la situazione in cui si trovano i loro appartamenti.

"E' una situazione insostenibile - ha dichiarato il Presidente confederale - che aggrava a nuovo titolo le condizioni della proprietà edilizia, in un momento di redditi al ribasso e di aumento - invece - delle spese generali di manutenzione ed altro, della tassazione locale e delle morosità, sempre più frequenti e riguardanti canoni assorbiti peraltro al 50/60% dalla fiscalità."

La Confedilizia chiede formalmente che vengano resi ufficialmente noti (e dai Comuni adeguatamente pubblicizzati) gli elementi caratterizzanti le unità tipo delle singole zone censuarie con i quali confrontarsi, e - comunque - che siano portati a conoscenza dei proprietari interessati i criteri secondo i quali debba da parte degli stessi essere valutata la coerenza tra le situazioni di fatto e i classamenti attribuiti.

"Non si possono imporre gravose spese a condòmini e proprietari - ha concluso il Presidente confederale - semplicemente perché essi possano stabilire se siano o meno tenuti ad un qualche adempimento. E' una cosa immorale, e che deve cessare. Si puniscono così anche proprietari che spesso volte, dopo avere affrontato rilevanti spese, risultano perfettamente in regola."

GIURISPRUDENZA CASA

Furti nelle case e ponteggi, responsabilità dell'impresa edile

Importante principio stabilito dalla Cassazione (sent. n. 2844/05) a proposito di una fattispecie – purtroppo – sempre più ricorrente. “Con riguardo al furto consumato da persone introdotte in un appartamento attraverso i ponteggi installati per i lavori di restauro dello stabile – ha detto la Suprema Corte – deve essere affermata la responsabilità, ai sensi dell'art. 2043 c.c., dell'impresa che per tali lavori si avvale di quei ponteggi, qualora, trascurando le più elementari norme di diligenza e perizia e la doverosa adozione delle cautele idonee ad impedire l'uso anomalo delle dette impalcature, e così violando il principio del *neminem laedere*, abbia colpevolmente creato un agevole accesso ai ladri e posto in essere le condizioni del verificarsi del danno”.

Avviamento commerciale, quando è valida la rinuncia

La Cassazione ha precisato in una sentenza (n. 675/05) quando l'inquilino può validamente rinunciare all'indennità di avviamento. Ecco il principio di diritto stabilito nell'occasione: “L'art. 79 legge 27 luglio 1978 n. 392, il quale sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto di locazione o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legale, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa, mira ad evitare che al momento della stipula del contratto le parti eludano in qualsiasi modo le norme imperative poste dalla legge sul cosiddetto equo canone, aggravando in particolare la posizione del conduttore, ma non impedisce che al momento della cessazione del rapporto le parti addiventano ad una transazione in ordine ai rispettivi diritti ed in particolare alla rinuncia da parte del conduttore, dopo la cessazione del rapporto, all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui all'articolo 34 della stessa legge e, a fortiori, ad avvalersi della facoltà di impedire che l'esecuzione si compia senza la corresponsione (o l'offerta nella misura dovuta) della detta indennità”.

Condominio parziale, spese condominiali

La Cassazione ha fornito, in una recente sentenza (n. 8066/05), un chiaro esempio di “condominio parziale”, statuendo anche in merito alle relative spese. “Nell'ipotesi in cui il condominio sia costituito da un complesso residenziale formato da un insieme d'edifici, raggruppati in blocchi, ciascuno dei quali comprenda diversi corpi di fabbrica, è configurabile, alla luce del principio di cui all'art. 1123 terzo comma c.c. – ha detto la Suprema Corte – l'ipotesi del “condominio parziale” (con la correlativa responsabilità nella ripartizione delle spese), qualora le parti comuni relative ai singoli blocchi d'edifici appartengano ai soli proprietari delle unità immobiliari comprese in ognuno di essi”.

Ascensore condominiale, proprietà e spese

Sentenza della Cassazione (n. 3264/05, inedita) a proposito di diversi aspetti, e problemi, concernenti l'ascensore condominiale. “In tema di condominio di edifici - ecco la massima dell'importante decisione della Suprema Corte – la regola posta dall'art. 1124 c.c. relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo) in mancanza di criteri convenzionali, è applicabile per analogia, ricorrendo l'identica ratio, alle spese relative alla conservazione e alla manutenzione dell'ascensore già esistente (su cui incide il logorio dell'impianto, proporzionale all'altezza dei piani). Pertanto anche nel caso in cui l'ascensore sia stato installato successivamente alla costruzione dell'edificio, ma con il consenso di tutti i condòmini, l'impianto è di proprietà comune – secondo la presunzione di cui all'art. 1117 n. 3 c.c., in mancanza di titolo contrario – fra tutti i condòmini in proporzione al valore del piano o porzione di piano di proprietà esclusiva (art. 1118 c.c.) e la ripartizione delle spese relative all'ascensore è regolata dai criteri stabiliti dagli artt. 1123 e 1124 c.c. mentre se il contributo finanziario apportato dai condòmini nella costruzione dell'impianto, è d'entità maggiore rispetto alla quota di proprietà, può dare luogo soltanto ad un diritto di credito del singolo condòmino verso il condominio”.

Manufatti in cortile

Sentenza della Suprema Corte (n. 3098/05, inedita) sulla costruzione di manufatti nel cortile condominiale: “È consentita al singolo condòmino – ha detto la Cassazione – solo se non alteri la normale destinazione di quel bene, non anche, pertanto, quando si traduca in corpi di fabbrica aggettanti (nella specie, ballatoio), con incorporazione di una parte della colonna d'aria sovrastante ed utilizzazione della stessa ai fini esclusivi”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

RECENSIONI

Ignazio Lorenzo Thjulen, *Nuovo vocabolario filosofico-democratico*, pref. di Sergio Romano, a cura di Chiara Continisio, Biblioteca di via Senato ed., pp. 204.

Un dimenticato, satirico testo antirivoluzionario, apparso nel 1799, opera di un gesuita già luterano.

Maurizio Marani, *Pubblici spettacoli*, Expert ed., pp. 166.

Una guida molto didattica per tutti gli adempimenti amministrativi necessari per le manifestazioni temporanee, con moduli e documentazione.

G. Aurelio Privitera, *Il ritorno del guerriero*, Einaudi ed., pp. VIII + 298.

Chiara, puntuale e solidissima introduzione alla lettura dell'*Odisea*, per capire pure le sfumature, con analisi accurate accessibili anche a chi non sia un grecista.

Guida critica alla Responsabilità sociale e al governo d'impresa, Bancaria Editrice, pp. 764

Decine di saggi su problemi, teorie e applicazioni della responsabilità sociale d'impresa.

Dario Antiseri, *Relativismo, nichilismo, individualismo*, Rubbettino ed., pp. X + 88.

Difesa controcorrente dei principi fondanti della società libera e aperta, caratteristici dell'identità occidentale, la quale risale sia all'idea greca di razionalità come discussione critica, sia al valore che il cristianesimo attribuisce alla persona umana.

Valorizzazione dei centri storici, a cura di Alberto Mioni e Luisa Pedrazzini, FrancoAngeli/Diap edd., pp. 166.

Criteri e indirizzi per recuperare e avvalorare i piccoli e medi Comuni lombardi, con raffronti con altre Regioni.

Beppe Severgnini, *La testa degli italiani*, Rizzoli ed., pp. 250.

Garbato e ironico viaggio nel Bel Paese, quasi presentando ad amici stranieri difetti e luoghi comuni, regole e anarchie, stramberie e timori degli italiani.

Mattia Granata, *Impresa cooperative e politica*, pref. di Pier Luigi Bersani, postf. di Giulio Sapelli, Bruno Mondadori ed., pp. 90.

Analisi dei rapporti tra politica e mondo della cooperazione, dall'Ottocento ad oggi, in totale difesa delle cooperative.

Fabio Cassani Pironti, *Ordini in ordine*, Laurus Robuffo ed., pp. 192.

Minuzioso manuale per l'uso delle decorazioni per il corpo diplomatico accreditato presso la S. Sede, ricco di curiosità, documenti e iconografia.

Luciano Malusa, Letterio Mauro, *Cristianesimo e modernità nel pensiero di Vincenzo Gioberti*, FrancoAngeli ed., pp. 256.

Le complesse vicende che portarono alla condanna, nel 1849, del testo di Gioberti *Il Gesuita moderno* e, nel 1852, della sua intera produzione filosofica.

La bussola della casa

zona	POTENZA		CUNEO		CATANZARO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.600	2.400	1.200	2.700	960	2.000
semicentro	1.300	2.100	1.000	2.000	850	1.580
periferia	1.050	1.800	580	1.400	750	1.250
	MESSINA		FERRARA		SAVONA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.600	2.700	1.120	2.200	1.310	2.500
semicentro	1.200	2.000	1.000	1.680	1.130	2.200
periferia	700	1.400	650	1.400	900	1.990



Dati – fonte Confedilizia – pubblicati, nel mese di ottobre, 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

Riscaldamento, sul sito Confedilizia tutte le informazioni

Le accensioni delle caldaie sono scadenzate - ai sensi del D.P.R. n. 412 del 1993 - in differenti periodi a seconda della zona climatica in cui i singoli Comuni sono inseriti. I Comuni non presenti in alcuna delle zone in questione sono disciplinati da apposito provvedimento del Sindaco. La legge ha distinto sei diverse zone (vedasi tabella sottostante) e solo per le aree particolarmente fredde, indicate con la zona climatica F (quali - per esempio - Belluno, Bormio, Brennero, Brunico, Cortina d'Ampezzo, Courmayeur, Cuneo, Ovindoli, Pescasseroli, Stelvio, Trento), non ha previsto alcun limite particolare. Per tutte le altre zone, invece, ha imposto precisi criteri - derogabili dai Sindaci solo in presenza di comprovate esigenze - indicando tassativamente sia il limite orario giornaliero di accensione sia i periodi dell'anno durante i quali è possibile mantenere in esercizio le caldaie degli edifici. Al di fuori di tali periodi, dunque, gli impianti termici non possono essere attivati se non in presenza di situazioni climatiche che ne giustificano l'esercizio e, comunque, con durata giornaliera non superiore alla metà di quella prevista a pieno regime.

Conoscere la zona climatica di appartenenza del proprio Comune (l'informazione può essere ottenuta consultando il sito della Confedilizia, all'indirizzo www.confedilizia.it), è importante anche perché l'amministratore o, in mancanza, il proprietario (o i proprietari) deve esporre presso ogni impianto centralizzato di riscaldamento al servizio di una pluralità di utenti una tabella dalla quale risultino il periodo annuale di esercizio, l'orario di attivazione giornaliera prescelto, le generalità e il domicilio del soggetto responsabile dell'impianto. Occorre, poi, fare attenzione anche a tutte le ulteriori norme di legge emanate in materia e rispettare gli adempimenti prescritti, quali la manutenzione ordinaria della caldaia e la perfetta tenuta del libretto di impianto o di centrale.

Ma utile è anche conoscere le agevolazioni per l'acquisto di gasolio e Gpl di cui godono alcuni luoghi della nostra Penisola e delle Isole. Sul sito della Confedilizia è possibile ottenere in merito tutte le informazioni necessarie.

Zona climatica	Periodo di accensione	Orario consentito*
A	1° dicembre - 15 marzo	6 ore giornaliere
B	1° dicembre - 31 marzo	8 ore giornaliere
C	15 novembre - 31 marzo	10 ore giornaliere
D	1° novembre - 15 aprile	12 ore giornaliere
E	15 ottobre - 15 aprile	14 ore giornaliere
F	nessuna limitazione	nessuna limitazione

* Le eccezioni sono elencate nel sito della Confedilizia.

BELL'ITALIA

Obblighi di cantiere: quanta carta!

Il "Comitato paritetico per la prevenzione infortuni, l'igiene e l'ambiente di lavoro di Roma e Provincia" ha pubblicato un elenco dei documenti che è obbligatorio tenere in cantiere. Si tratta di *quantotto* voci diverse, ciascuna delle quali può comprendere anche parecchi documenti. Per esempio, sotto "contratto di appalto" bisogna serbare copia di tutti i contratti con ciascuna impresa esecutrice e subappaltatrice. E' obbligatorio disporre del "verbale di elezione del Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza", dei "verbali di avvenuta istruzione degli operatori di macchine e attrezzature", del "libretto del ponteggio con autorizzazione ministeriale e copia del disegno esecutivo".

Due domande: quanta di questa carta risponde ad una reale esigenza di sicurezza e quanta cela fini meramente burocratici? Si rendono conto, coloro che introducono tanti obblighi, che più dei livelli di sicurezza fanno salire i costi?

Tacere
è la prima virtù:
è simile a un dio
chi conosce giusti
silenzi.

Catone

Poiché incerti e pericoli
assediano la vita,
la vacillante vita,
è oro
ogni giorno che ti è dato.

Catone

Impara dall'esempio
di tanti
che cosa seguire, che cosa
fuggire: ci insegna
la vita degli altri.

Catone

La lente sulla casa Tributi di bonifica e accertamento

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Importante decisione (n. 42/05) della Commissione tributaria regionale di Perugia (presidente Righetti, giudice relatore Carignani) a proposito dei tributi, a carico dei proprietari di terreni e di case, pretesi - in forma sempre più gravosa, ed estesa - dai Consorzi di bonifica, nella convivenza di molte Regioni (che in cambio scaricano sugli stessi compiti di spettanza pubblica, per utilizzare in altro modo i proventi della fiscalità generale e dunque, di fatto, raddoppiando l'imposizione tributaria).

La Commissione regionale ha così fissato - sulla scorta, anche, della costante giurisprudenza della Cassazione - alcuni punti fermi: 1) compete ai Consorzi di provare i fatti costitutivi della pretesa impositiva, e cioè che un immobile - agricolo o extragratico

- trae un beneficio diretto da un'opera di bonifica; 2) il beneficio di bonifica non può essere presunto solo per il fatto che di un'opera consortile abbiano risentito favorevolmente altri immobili della zona; 3) il beneficio in questione non può essere accertato a distanza di anni dal compimento dell'opera dalla quale si fa discendere il beneficio stesso; 4) l'accertamento sull'esistenza del beneficio deve essere effettuato da parte dei Consorzi prima di procedere all'applicazione e quantificazione del tributo; 5) all'omissione relativa non può per nessuna ragione supplirsi attraverso accertamenti tecnici in sede giudiziaria, specie (e quindi, non solo) quando non vi è stata acquiescenza o riconoscimento da parte del contribuente.

*presidente Confedilizia

La lente sulla casa

Registro amministratori illegittimo

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

La Corte costituzionale (con sentenza n. 355/05) ha dichiarato costituzionalmente illegittima nel suo complesso la legge della Regione Abruzzo che aveva istituito un Registro (regionale) degli amministratori di condominio.

«Pur mancando nella legislazione statale una disciplina generale delle professioni, dalla normativa vigente può trarsi il principio, affermato in più occasioni da questa Corte - è testualmente detto nella sentenza - con riferimento alle professioni sanitarie, che l'individuazione delle professioni, per il suo carattere necessariamente unitario, è riservata allo Stato, rientrando nella competenza delle regioni la disciplina di quegli aspetti che presentano uno specifico collegamento con la realtà regionale». Esula pertanto - recita ancora la sentenza - dai limiti

della competenza legislativa concorrente delle regioni in materia di professioni «l'istituzione di nuovi e diversi albi (rispetto a quelli istituiti dalle leggi statali) per l'esercizio di attività professionali, avendo tali albi una funzione individualizzante delle professioni preclusa in quanto tale alla competenza regionale».

Com'è noto, la Confedilizia ha istituito un Registro nazionale amministratori (ai cui iscritti vengono forniti gratuitamente servizi vari, compresa la risposta a quesiti anche via e-mail), al quale aderiscono - sempre più numerosi - quei professionisti che ritengono che, dopo anni e anni di insuccessi, la valorizzazione della loro figura (e professionalità) vada ricercata in accordo - e non, contro - l'organizzazione dei condomini e dei proprietari in genere. «Amministratori dalla parte della proprietà», il loro slogan caratterizzante.

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 22.10.05 (rubrica del Presidente confederale)

Capraia: massimo attaccamento alla Confedilizia

Un modello di attaccamento alla Confedilizia viene da Capraia. Nell'isola toscana, in provincia di Livorno, i soci aderenti alla locale Associazione della Confedilizia sono 115. La popolazione del piccolo Comune di Capraia Isola assomma, secondo il censimento 2001, a 333 persone. Una percentuale, quindi, di oltre un terzo fra soci dell'organizzazione storica dei proprietari e popolazione locale. Un primato.

Se hai paura
di tutti gli animali,
sappi:
il più temibile
di tutti
è l'uomo.

Catone

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

16 Dicembre 2005 - Venerdì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

Versamento acconto imposta sostitutiva TFR

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulle rivalutazioni dei fondi per il trattamento di fine rapporto maturate nell'anno 2005.

20 Dicembre 2005 - Martedì

Ici - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2005 (imposta totale dovuta per il 2005 al netto dell'importo del versamento della prima rata). I soggetti non residenti in Italia possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 3%.

31 Dicembre 2005 - Sabato

Benefici tributari per recupero patrimonio edilizio
Ultimo giorno - salvo proroghe disposte per legge

(cfr. Cn ott. '05 relativamente al disegno di legge finanziaria 2005) - per poter effettuare le spese che consentono di usufruire delle agevolazioni tributarie previste in materia di recupero del patrimonio edilizio (detrazione Irpef 36%).

Denuncia pozzi

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

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - DICEMBRE 2005

Tredicesima

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

detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

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

Trasferimenti di proprietà, esentasse la separazione

Sono esenti da tassazione, sia ai fini dell'imposta di bollo che di registro, tutti gli atti con i quali i coniugi separati - in ottemperanza degli accordi intervenuti in sede di separazione - provvedono a dare una nuova sistemazione ai loro interessi economici, compresi gli atti con i quali trasferiscono le proprietà immobiliari ai figli. A stabilire questo principio, anche in considerazione dell'evoluzione della giurisprudenza della Corte costituzionale, una sentenza della Cassazione, la pronuncia 11458/05.

Fa' ciò che puoi: meglio cabotare remando che ansiosi veleggiare al largo.

Catone

Non ti prostrino i trionfi del male: indulge fortuna con i pravi, per ferirli meglio.

Catone

Vogliono il bene della casa o di se stessi?

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

Veniero Spina
Pescara

da la Gazzetta del Mezzogiorno 5.9.05

RECENSIONI

La sussidiarietà, a cura di Pierpaolo Donati e Ivo Colizzi, Carocci ed., pp. 176.

Una serie di saggi che introducono agli elementi fondamentali del principio di sussidiarietà e alle sue immediate applicazioni concrete.

Paolo Fabbri, *Giulio Alberoni e le acque di Ravenna*, Edizioni del Girasole ed., pp. 204.

Una serena biografia del politico ed ecclesiastico che fu primo ministro di Spagna (1664-1752), con una rievocazione della sua opera d'ingegneria idraulica quale legato papale a Ravenna.

Salvatore Scarpino, *Seppellite Musolini*, Boroli ed., pp. 232.

Un ritratto della destra italiana dopo il fascismo, nel mezzo secolo di vita politica, senza condanne e senza compiacimenti.

Confedilizia

Pesano ancora gli effetti dell'equo canone

Risponde Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

1 Il problema casa scotta ancora oggi gli effetti derivanti dall'applicazione dell'equo canone. Il fatto che affittare un immobile significhi molte volte mettersi un "padrone in casa" perché non si sa quando - anche in caso di necessità - si riuscirà ad ottenerne la disponibilità, scoraggia notevolmente la locazione. Se poi si aggiunge

che il 50/60% del canone se ne va in fisco erariale e locale e che al proprietario rimangono ancora tutte le spese di gestione e manutenzione e i rischi di morosità e sfritto, si capisce bene sia perché il mercato della locazione si restringe sia perché i canoni regolari siano alti o perché in molte zone d'Italia si tenda ad affittare irregolarmente.

2 Per la verità è stato fatto poco o niente. È continuata la ritualità del blocco degli sfratti (fare beneficenza con la roba, e la casa in specie, degli altri è uno sport nazionale) e i Comuni, pur gridando di continuo all'"emergenza casa" solo per ottenere finanziamenti dallo Stato, hanno nella maggioranza dei casi continuato ad aumentare l'Ici. Niente si è fatto per il buongoverno dell'edilizia popolare (che si lascia impunemente occupare abusivamente o da persone abbienti, tollerando una morosità che raggiunge su scala nazionale il 30%), mentre a nulla servono, se non agli scopi clientelari dei politici e ai profitti dei costruttori, le proposte di nuove costruzioni.

3 La scelta fatta dal passato governo del doppio binario di locazione è dal punto di vista normativo esatta e se tale costruzione giuridica venisse abolita sarebbe la pietra tombale per ogni tipo di locazione. Ma il canale agevolato richiede che i sindacati inquilini siano disponibili ad accordi ragionevoli (canoni più bassi ma compensati dai benefici fiscali). Per i contratti universitari, addirittura, non si sono fatti accordi e neppure il decreto ministeriale sostitutivo: di qui l'impossibilità di attingere ai benefici fiscali e i conseguenti alti canoni, anche perché i sindacati si sono perfino opposti a che si possa chiedere la garanzia dei genitori sul pagamento dei canoni e sulla restituzione in buono stato degli immobili. (N.S.)

Le Entrate spiegano i nuovi obblighi di comunicazione dei dati catastali per le utenze IL CASO DEI CONDOMINI

La Circolare 19.10.'05, n. 44/E, dell'Agenzia delle entrate illustra la normativa contenuta nei commi 332-334 dell'art. 1 della legge finanziaria 2005 (cfr. Cn genn. '05), con la quale è stato introdotto l'obbligo per i soggetti che erogano i servizi di elettricità, acqua e gas (per i due ultimi servizi, l'obbligo era prima limitato alle utenze *business*) di raccogliere e successivamente comunicare all'Anagrafe tributaria i dati catastali degli immobili presso cui sono attivate le utenze, così come dichiarati dall'utente.

L'obbligo della comunicazione dei dati in esame - precisa anzitutto la Circolare - grava anche sui soggetti diversi dal proprietario o dal titolare di un diritto reale, che abbiano attivato utenze sugli immobili dai medesimi posseduti o detenuti, non potendo assumere alcun rilievo l'eventuale difficoltà, riscontrata da chi non sia proprietario, nel reperire e trasmettere i dati catastali all'ente erogatore.

Secondo l'Agenzia, l'acquisizione dei dati catastali può avvenire in occasione della conclusione del contratto di utenza stipulato o rinnovato per primo, senza necessità di ripetere l'invio del modello di richiesta di informazioni al cliente anche alla stipula dei successivi contratti aventi ad oggetto ulteriori servizi.

Quanto alla decorrenza dell'obbligo, la Circolare precisa che le aziende e gli enti interessati sono obbligati a raccogliere e comunicare i dati identificativi degli immobili in relazione ai contratti stipulati a partire dall'1.4.'05; la norma, infatti, prevede che all'atto della sottoscrizione dei nuovi contratti i soggetti obbligati richiedono ai clienti i dati utili ai fini dell'adempimento dell'obbligo di comunicazione all'amministrazione finanziaria. Per i contratti già in essere all'1.4.'05, l'obbligo di reperimento dei dati e di comunicazione non deve essere assolto immediatamente, ma in occasione del rinnovo ovvero della modificazione del contratto.

Un'altra precisazione contenuta nella Circolare riguarda i contratti di fornitura temporanea di servizi: per tali fattispecie, secondo l'Agenzia, non sussiste l'obbligo di comunicare i dati catastali dell'immobile.

Per quanto concerne gli immobili condominiali, l'Agenzia ritiene che non debbano essere comunicati i dati catastali relativi alle parti comuni degli edifici, neanche se tali parti comuni (androni, anditi, scale, locale centrale termica, rampe, guardiole, corridoi di disimpegno, posti auto condominiali) siano acca-

tate separatamente. In tal caso, la comunicazione dovrà riguardare unicamente lo stabile condominiale nel suo complesso, per il quale l'utenza è stata attivata unitariamente. Se, invece, nel condominio è presente l'immobile del portiere ovvero altri vani e locali condominiali non destinati al godimento comune dei condòmini perché, ad esempio, concessi in locazione a terzi (es.: esercizi commerciali, garage), nella comunicazione (unica) vanno indicati anche i dati catastali di tali im-

mobili oltre a quelli del complesso condominiale, fino al momento in cui il conduttore non acquisisca la titolarità dell'utenza e diventi, per questo, oggetto di richiesta separata da parte dell'ente gestore.

La Circolare si sofferma poi sulle sanzioni. Se l'utente omette di comunicare i dati catastali all'ente erogatore dei servizi ovvero li comunica in maniera inesatta, è prevista, in capo allo stesso, l'applicazione di una sanzione amministrativa da euro 103 ad euro 2.065.

Sfratti, il blocco non c'è

In Italia, non è più in vigore — da oltre 6 mesi — alcun blocco delle esecuzioni di rilascio, ovvero quelli che in gergo sono definiti "sfratti". Insomma, non c'è e non c'è mai stato, dall'1 aprile in poi.

Dopo il decreto legge 240/2004 — che, convertito nella legge 269/2004, differiva le esecuzioni fino al termine massimo del 31 marzo 2005 — è stato, infatti, varato un ulteriore Dl 86/2005 (successivamente convertito nella legge 148/2005). Il nuovo provvedimento d'urgenza stabiliva, all'articolo 4, che il ministero delle Infrastrutture avrebbe dovuto individuare con proprio decreto «i comuni che abbiano un numero di procedure esecutive di rilascio di immobili (relative a categorie di conduttori particolarmente disagiati, socialmente ed economicamente) superiore a 400».

Subito dopo, lo stesso provvedimento di legge stabiliva testualmente che «nei Comuni individuati — e subordinatamente al verificarsi di certe condizioni — il termine per le esecuzioni di rilascio veniva «differito per il tempo strettamente necessario e comunque non oltre il 30 settembre 2005» (per stipulare nuovi contratti o, comunque, dimostrare una nuova possibilità alloggiativa).

Il fatto è che il ministero delle Infrastrutture ha emanato il decreto di sua competenza il 28 settembre (pubblicato in Gazzetta il giorno successivo), individuando per il differi-

mento degli "sfratti" (sino al 30 settembre) i comuni di Milano, Firenze, Roma e Napoli. Ma quel decreto — anche indipendentemente da ogni considerazione sulle precise modalità con le quali le Prefetture hanno fatto gli accertamenti di loro competenza, specie sulla situazione economica dei soggetti interessati — ha avuto effetto solo dal 14 ottobre (quindicesimo giorno dopo quello di pubblicazione, come prevede l'articolo 7 del Dpr 1092/1985). In pratica, ben oltre il termine del 30 settembre fissato dalla legge, per il differimento degli sfratti. Il decreto ministeriale è dunque stato inutilmente emesso.

Il differimento per decreto è arrivato tardi

La Confedilizia ha già fatto notare che non si può "prorogare" un «blocco degli sfratti» che non c'è mai stato, neppure per un giorno (e della cui inesistenza, fra l'altro, nessuno si è accorto). E quanto ai (cospicui) contributi economici per i conduttori disagiati, previsti dal Dl 86/05 (e non assegnati per indolenza dei comuni), per la loro utilizzazione non è necessario istituire alcun "blocco", come sostiene chi non conosce bene la legge. È sufficiente avere rispettato le disposizioni relative alle nuove condizioni alloggiative entro il 30 settembre o, al massimo, prorogare questo termine. Non è certo necessario prorogare un blocco che, come visto, non c'è e non c'è mai stato.

CORRADO SFORZA FOGLIANI
Presidente Confedilizia

da 24 ore 19.10.'05

Finanziaria, Confedilizia: no alla polizza anticalamità

La Confedilizia prende posizione sulle insistenti e ricorrenti voci di pressioni a che sia introdotta nella Finanziaria la previsione di una polizza obbligatoria anticalamità.

«E' un lavoro lobbistico senza precedenti - ha dichiarato il Presidente confederale - perché mai s'è dato un tentativo così forte di cambiare una legge del Parlamento approvata solo un anno prima e, addirittura, ancora priva dei relativi strumenti attuativi».

La Confedilizia ricorda al proposito che i tentativi, da parte del mondo assicurativo, di ottenere una polizza obbligatoria anticalamità sono già stati reiteratamente respinti dal Parlamento in questi ultimi anni, dopo che il Governo stesso l'aveva addirittura proposta. Poi, l'anno scorso il Parlamento ha varato una specifica normativa per una polizza facoltativa (legge 30.12.2004, n. 311) e tuttora non è stato emanato il previsto Regolamento attuativo.

In ogni caso, la Confedilizia sottolinea come prima dell'introduzione di qualsiasi obbligo in punto, bisognerebbe almeno risolvere il problema che la proprietà urbana corrisponde già ai Consorzi di bonifica più di 130 milioni di euro all'anno sempre per essere difesa dalle calamità naturali.

BELL'ITALIA

Occupazioni abusive per ragioni mediche

Gli alloggi occupati abusivamente in Napoli ammonterebbero a un totale fra i sei e i sette mila, su circa 47.000 unità immobiliari. Gli sgomberi effettuati non riescono a rimediare alla situazione: dal 2001 ad oggi ne sono stati disposti soltanto mille, dei quali effettuati appena 400. Secondo l'assessore comunale alla Casa, Ferdinando Balzamo, la maggior parte non sono stati svolti "per ragioni mediche", in quanto "il medico dovrebbe certificare la trasportabilità o meno della persona che si dichiara ammalata; e invece in tanti casi si limita ad attestare genericamente l'esistenza di una patologia che potrebbe essere curata altrove". È stata disposta una "rotazione tra i medici, per cui al momento dello sgombero partecipa un medico che appartiene ad un altro distretto sanitario e che dunque può essere meno soggetto a pressioni".

Persuaditi che la morte non fa paura. "Ma non è un bene". Ma è la fine di ogni male.

Catone

Sopporta ciò che devi se l'hai meritato. Sei reo, ma sei anche giudice: condanna te stesso.

Catone

Newsletter mensile Tecnoborsa

"Panorama di Economia Immobiliare" è la nuova iniziativa on-line di Tecnoborsa, la società consortile per azioni di emanazione camerale del cui Comitato scientifico fa parte la Confedilizia.

Si tratta di uno strumento informativo che mensilmente sintetizza i fatti più rilevanti del mercato immobiliare italiano. La newsletter affronta infatti tutti gli argomenti di economia immobiliare, senza trascurare gli aspetti più squisitamente tecnico-normativi.

Maggiori informazioni al sito www.tecnoborsa.com

Immobili ceduti: la privacy va tutelata

Il Garante per la protezione dei danni personali si è occupato delle norme della Finanziaria 2005 in materia di comunicazione alla pubblica sicurezza di cessione di fabbricati. Le nuove disposizioni, oltre ad estendere l'obbligo di comunicazione alle agenzie immobiliari, prevedono trattamenti connessi di dati per finalità fiscali e di polizia e, a tal fine, la realizzazione di un modello di comunicazione di cessione di fabbricati da trasmettere in via telematica al ministero dell'interno attraverso l'Agenzia delle entrate, anche avvalendosi di intermediari (ad esempio centri di assistenza fiscale e dottori commercialisti). «L'utilizzazione generalizzata e sistematica per finalità di pubblica sicurezza di dati raccolti per altri scopi (ad esempio fiscali) è invece consentita — rileva il Garante — dalla normativa comunitaria solo in via di eccezione e secondo i presupposti selettivi individuati anche dalla giurisprudenza europea». La normativa italiana, inoltre, vieta l'utilizzo delle informazioni contenute nel Ced del Dipartimento di pubblica sicurezza per fini diversi da quelli della disciplina di polizia. E' necessario dunque — secondo il Garante — che il ministero dell'Interno specifichi il ruolo assunto dai soggetti esterni nel trattamento dei dati, cioè dell'Agenzia delle entrate e degli altri soggetti previsti. Così come risulta indispensabile varare istruzioni ministeriali per disciplinare i tempi di conservazione dei dati.

da IL GIORNO-economia 1.10.'05

Non spregiare, padrone,
l'utile consiglio di un servo:
se è buono,
non sdegnarlo di nessuno.

Catone

Con i parolai,
non batterti a parole:
a tutti è data una lingua,
a pochi saggezza.

Catone

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzioni che ci riguardano

La modifica dell'art. 639 del codice penale in materia di deturpamento e imbrattamento di cose altrui, è stata proposta dal deputato D'Agrò (UDC).

Il deputato Sgobio (Com. it.) ha presentato una proposta di legge per determinare l'aliquota Iva applicabile alle forniture di gas metano per uso domestico.

Disposizioni per agevolare l'acquisto dell'abitazione principale sono state sollecitate, con una proposta di legge, dal deputato Didonè (LNP).

Il deputato Lettieri (Margh.) ha sostenuto, in una interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze, come l'utilizzo diffuso, da parte delle società di riscossione dei tributi, dell'iscrizione ipotecaria sulla casa o su immobili utilizzati per attività di impresa, sia una forma coercitiva eccessiva che vessa il contribuente, ne penalizza l'attività e crea angoscia nelle famiglie; ha chiesto quindi al Ministro di adottare le opportune modifiche normative, senza ovviamente ridurre la capacità di riscossione. Nel rispondere all'interrogazione in questione, il Sottosegretario Molgora ha riportato le indicazioni fornite dall'Agenzia delle entrate, che dopo aver ricordato le norme che legittimano la procedura in parola, rilevano che "non risultano pervenute alla stessa Agenzia segnalazioni di diffuse anomalie nell'utilizzo della misura cautelare in questione da parte dei concessionari del servizio nazionale della riscossione".

Con una risoluzione approvata dalla Commissione Finanze della Camera, il deputato Patria (FI), ha preso l'iniziativa di sollecitare il Governo ad adottare provvedimenti volti ad assicurare, da parte dei Comuni, l'esenzione dal pagamento dell'Ici per gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali e destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, garantendo conseguentemente che non venga richiesto il pagamento dell'imposta per gli immobili utilizzati dagli enti per il diritto allo studio universitario, anche a carattere regionale.

Sulla definizione di impianto termico riportata nell'allegato A del decreto 19.8.'05, n. 192, di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia, sono intervenuti i deputati Napoli e Paroli - del Gruppo di Forza Italia - che con una interrogazione al Ministro delle attività produttive, hanno chiesto che venga modificata la definizione in oggetto al fine di assicurare gli utenti in ordine agli obblighi gestionali per il riscaldamento delle abitazioni.

In tema di contributi di allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica, il deputato Annunziata (Margh.), ha chiesto, in una interrogazione ai Ministri dell'economia e delle finanze e delle infrastrutture e dei trasporti, quali iniziative a tutela dei diritti degli utenti consumatori i Ministri stessi intendano assumere per richiedere, presso l'Enel, la dovuta chiarezza e trasparenza nella determinazione degli importi dei contributi previsti nei contratti di fornitura, nonché quali interventi intendano operare per allineare i costi dei consumi alle medie europee.

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

Il rimborso dell'Ici sulla base del cosiddetto "valore da libro"

Con la domanda di accatastamento dell'immobile (nel caso di specie, classificabile nella categoria D), il contribuente adempie a quanto richiesto per l'attribuzione di una corretta rendita catastale. Pertanto, laddove nelle more della procedura gestita dall'UTE abbia versato l'Ici sulla base del cosiddetto "valore da libro", ha diritto al rimborso di quanto eventualmente pagato in più rispetto a quanto è dovuto in base alla rendita catastale.

Cassazione, Sez. trib. - Sent. n. 13077, 17 giugno 2005

Sindaci fuori dalle commissioni edilizie

Sindaci e gli assessori all'urbanistica non possono fare parte delle Commissioni edilizie. E' quanto ha chiarito, con la circolare n. 1 del 27.4.05, la direzione centrale per le autonomie del ministero dell'Interno.

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

Nel parere citato, il Consiglio di Stato ha ritenuto che a seguito dell'evoluzione legislativa che ha introdotto nell'ordinamento il principio, di portata generale, della netta separazione fra le funzioni di indirizzo

politico-amministrativo (proprie degli organi politici e di governo) e quelle di gestione (proprie dei dirigenti), l'assetto normativo attuale non consenta più la presenza di organi politici nella Commissione edilizia, deputata a pronunciarsi su richieste di autorizzazioni e concessioni edilizie.

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

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

da IL GIORNO-economia 8.10.'05

Nel tempo sereno,
temi sempre le avversità;
nel tempo avverso,
spera.

Catone

Se la fortuna, gli averi
non sono più quelli di prima,
vivi contento di quello
che i tempi ti offrono.

Catone

DIRITTO & ROVESCIO

Adriano Celentano, il vuoto in tv. Peraltro seguito con interesse dall'Italia intera. È la banalità al cubo apprezzata da tutti. L'armamentario dell'ex molleggiato è ripetitivo. L'inquinamento è da battere (ma lui va in auto di grossa cilindrata), le guerre da abolire (con delle guerre?), i costruttori sono colpevoli di costruire le case, i politici obbediscono ai partiti, i sindacati non si oppongono, i bambini sono puliti ma, crescendo, diventano malvagi. Siamo all'ideologia della «via Gluck» ma 40 anni dopo. Quando poi Celentano si è messo a spiegare l'illuminismo, la mia tv si è spenta da sola. Per l'imbarazzo, credo. Anche se suppongo che sarebbero molte le università italiane che vorrebbero avere Celentano come docente di filosofia (demagogica). La Lecciso, almeno, per ora, non aspira alla cattedra. Indietro tutta, così.

da *ItaliaOggi* 22.10.'05

DIRITTO & ROVESCIO

Il trattato di Maastricht agisce come una mannaia sui conti dello stato. Ma essendo di competenza degli enti locali più di metà della spesa pubblica italiana, potevano, questi ultimi, essere esentati dall'obbligo dell'efficienza? In Sardegna, per esempio, hanno raddoppiato persino enti inutili come le province, da quattro a otto. Era necessario? E in senato ci sono 28 disegni di legge per istituirne altrettante. La Valle d'Aosta spende 100 mila euro per l'amicizia enogastronomica italo-francese. L'Abruzzo assume d'un colpo 200 portaborse. Formigoni dà 400 mila euro per celebrare il Capodanno celtico. Veltroni paga 25 mila euro per un opuscolo sui danni dei raggi ultravioletti. Sono 13 mila gli euro che Firenze stanziava per censire le rastrelliere per biciclette...

da *ItaliaOggi* 21.10.'05

DIRITTO & ROVESCIO

Un poliziotto ha fermato e portato in questura a Roma due extracomunitari che vendevano prodotti contraffatti. Il suo comportamento, smaccatamente incredibile, non poteva passare inosservato e infatti ha subito insospettito i suoi formali colleghi che, dice un comunicato compiaciuto della questura, per individuare l'intruso, hanno passato al setaccio ben 6.500 chiamate telefoniche. Essi si sono poi appostati per un'intera notte davanti alla casa del sospettato che però, quella sera, non è rientrato a casa. Insistendo nelle indagini, hanno alla fine scoperto che era un portantino ospedaliero con la voglia di fare il poliziotto. Il poveretto non aveva capito che, ostinandosi ad applicare la legge, si sarebbe fatto scoprire subito.

da *ItaliaOggi* 13.10.'05

Publicato il provvedimento per gli edifici di campagna

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto ministeriale 6.10.'05 recante norme per l'individuazione delle diverse tipologie di architettura rurale presenti sul territorio nazionale e la definizione dei criteri tecnico-scientifici per la realizzazione degli interventi.

Il provvedimento - emesso, in attuazione della legge 24.12.'03, n. 378, dal Ministero per i beni e le attività culturali di concerto con il Ministero delle politiche agricole e forestali e con quello dell'ambiente e della tutela del territorio - si propone di perseguire sostanzialmente due obiettivi: individuare le caratteristiche che gli edifici e gli insediamenti rurali devono possedere per entrare a far parte dei programmi di recupero e definire le modalità tecniche e le priorità con cui devono avvenire i restauri (cfr. *Cn* febb. '04).

A tal fine, la nuova normativa qualifica come prioritari solo quegli interventi preordinati alla ricomposizione del rapporto funzionale tra insediamento e spazio produttivo e, in particolare, tra immobili e terreni agrari, e destina i finanziamenti pubblici solo a quei manufatti rurali che rappresentino una significativa testimonianza degli aspetti urbanistici, antropologici, paesaggistici, storici o dell'economia agricola del periodo intercorrente tra il XIII e il XIX secolo.

Naturalmente, in una ottica siffatta, il decreto prevede che gli interventi di recupero siano tesi a salvaguardare il più possibile l'integrità e l'originalità dei vecchi edifici e, di conseguenza, stabilisce che i lavori di restauro siano attuati preferibilmente con l'impiego di materiali risalenti alla tradizione locale, escludendo tassativamente il ricorso ad infissi in alluminio anodizzato o in altre leghe metalliche.

Gli interventi in questione saranno finanziati dalle risorse assegnate ogni anno al Fondo nazionale per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze, a cui la legge n. 378/'03 ha assegnato il compito di ripartire i contributi in proporzione alle richieste di finanziamento relative agli interventi effettivamente approvati da ciascuna Regione.

Casa: crescono immigrati proprietari

Il mercato immobiliare si allarga agli immigrati. È quanto emerge dal rapporto dell'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni dell'Ance.

Secondo il rapporto, che elabora dati di *Scenari Immobiliari*, nel 2004 il 12,6% delle case acquistate in Italia sono state comprate da extracomunitari. Quindi, lo scorso anno, 110.000 hanno acquistato un'abitazione. Le province in cui gli immigrati comprano di più sono Roma (19,6% degli immobili scambiati), Vicenza (16,2%), Modena (15%) e Trieste (14%). Chiudono la classifica Perugia (5%) e Cuneo (2%). Si tratta di dati che in parte coincidono con la distribuzione degli stranieri sul territorio italiano: le regioni in cui sono più presenti sono infatti Lombardia (23,3%), Lazio (14,2%), Veneto (10,2%) ed Emilia Romagna (10,1%).

La casa dell'immigrato costa in media 108.000 euro (coperti in gran parte dal mutuo) e nell'80% dei casi è di livello medio-basso, da ristrutturare, si trova in periferia e ha un'ampiezza fra i 60 e i 90 mq. I nuovi acquirenti vengono in gran parte dall'Europa orientale (26,3%, prevalgono albanesi e rumeni), dall'Africa settentrionale (23,1%, soprattutto marocchini e tunisini). Seguono gli indiani (16%) e i cinesi (15,4%).

Omi: espansione del mercato immobiliare nel primo semestre del 2005

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio conferma, nella nota semestrale che analizza i volumi delle compravendite effettuate in Italia nel primo semestre 2005, la fase di espansione del mercato.

Viene registrata una crescita tendenziale complessiva continua del numero di compravendite del 5,2% rispetto al primo semestre 2004 e del 21% circa rispetto allo stesso semestre del 2000. In particolare, per il settore residenziale si ha un tasso tendenziale annuo pari a circa il 3,5% (406.725 transazioni rispetto alle 393.122 del primo semestre 2004). Vi è un recupero di compravendite nel settore terziario, in cui mediamente le transazioni sono aumentate del 4,9% rispetto al primo semestre 2004. La minor crescita del volume di compravendite (+ 2,3%) viene registrata nel settore commerciale.

La nota - che, oltre ad un riepilogo nazionale, riporta alcune osservazioni sul mercato dei diversi settori per grandi aree geografiche (Nord, Centro e Sud) e con riferimento alle principali provincie - può essere richiesta alla Sede centrale dalle Associazioni interessate.

Immobili: due pronunce della Cassazione in tema di separazione personale dei coniugi

Due recenti pronunce della Corte di Cassazione fanno luce sul complicato mosaico dei rapporti patrimoniali di natura immobiliare tra ex coniugi.

Con sentenza 19.9.'05, n. 18476, la Suprema Corte, infatti, ha precisato che "in tema di separazione personale, l'assegnazione della casa coniugale esonera l'assegnatario esclusivamente dal pagamento del canone, cui altrimenti sarebbe tenuto nei confronti del proprietario esclusivo o del comproprietario dell'immobile assegnato", ma non dalle spese correlate a detto uso, ivi comprese quelle condominiali, che vanno, quindi, "legittimamente poste a carico del coniuge assegnatario". Per i giudici di legittimità, in altre parole, la gratuità dell'assegnazione si riferisce solo all'uso dell'abitazione ma non si estende alle spese correlate, come quelle per il condominio, che vanno messe in conto all'assegnatario dell'alloggio. Unica eccezione riguarda il pagamento dell'Ici, che per i giudici "grava sul proprietario dell'immobile o su un titolare di altro diritto reale sopra di esso" indipendentemente dall'esistenza o meno di un provvedimento di assegnazione.

Con un'altra sentenza, la n. 11458 del 30.5.'05, la Cassazione ha invece chiarito che allorché i coniugi separati trasferiscano le proprietà immobiliari ai figli, in ottemperanza degli accordi stabiliti dal giudice, tutti i relativi atti devono intendersi completamente esenti da qualsivoglia tassa o imposta. Secondo i Supremi giudici, infatti, l'esenzione "dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa di tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti del matrimonio si estende a tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di separazione personale dei coniugi, in modo da garantire l'adempimento delle obbligazioni che i coniugi separati hanno assunto per conferire un nuovo assetto ai loro interessi, anche con atti i cui effetti siano favorevoli ai figli".

RECENSIONI

Conoscere il Credito Cooperativo, Eca ed., pp. 130.

Una mappa per orientarsi nel mondo delle banche di credito cooperativo (casse rurali), con nomi, richiami storici, riferimenti giuridici, statistiche.

Vita di Napoleone scritta da lui medesimo, a cura di Emilio Renzi, Boroli ed., pp. 176.

La biografia di Napoleone, stesa da un autore per il quale sono stati fatti diversi nomi (compreso Benjamin Constant), letta dallo stesso imperatore a S. Elena con commenti divenuti successivamente altrettante note al testo.

Giuseppe Bordoli, Gianfranco Di Garo, *Agente e mediatore immobiliare: diritti, doveri, responsabilità*, Maggioli ed., pp. 472.

Manuale dedicato agli operatori professionali, con modulistica, che approfondisce temi quali gli obblighi, la conclusione dell'affare, la provvigione, le clausole.

Luigi Tramontano, *Il processo di esecuzione civile dopo la riforma del 2005*, Halley ed., pp. 414.

Letture organica dell'articolato normativo (ampiamente riprodotto) della nuova disciplina dell'esecuzione civile.

Giancarlo D'Alessandro, *Dal sam-pietrino alla Nuvola*, pref. di Walter Veltroni, Nutrimenti ed., pp. 174.

Un decennio di amministrazione della Capitale narrato dall'attuale assessore ai Lavori pubblici: Giubileo, abusivismo, grandi opere, condoni.

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

Disciplina e ripartizione delle spese condominiali, argomento sempre discusso, qui esaminato negli aspetti teorici, ma pure con casi pratici.

Michele Plancher, *Le società immobiliari*, Experta ed., pp. 462.

Analisi delle fattispecie peculiari in tema di Iva, imposta sui redditi, registro, Ici, Irap e altri aspetti tributari in materia dei più vari tipi di società immobiliari.

Maurizio Santoloci, Gaetano Benedetto, *Edilizia vincoli paesaggistici e altri illeciti territoriali*, pref. di Pier Luigi Vigna, III edizione, Laurus Robuffo ed., pp. 622.

Vasto spettro di argomenti in tema urbanistico-edilizio, dai vincoli paesaggistico-ambientali agli illeciti urbanistici, dagli incendi boschivi agli aspetti operativi assunti dalla polizia giudiziaria in materia.

Antonio Socci, *La dittatura anticattolica*, Sugarco ed., pp. 248.

Rilettura del Risorgimento italiano, visto con gli occhi di don Giovanni Bosco, in completa polemica con l'affermazione del liberalismo.

NOTIZIE UTILI

Come cambiare cognome (o nome)

E' possibile cambiare cognome? Sono molti i cittadini che desidererebbero modificare il proprio cognome, perché male augurante o di pessima assonanza o di suono ridicolo o osceno. Per provvedere bisogna seguire le disposizioni del titolo X, artt. 84 e segg., del dpr 306/00 ("Regolamento per la revisione e la semplificazione dello stato civile").

Chi voglia cambiare cognome o aggiungersene uno deve fare richiesta motivata al Ministro dell'interno, presentandola al prefetto della provincia di residenza. Il prefetto assume le informazioni e trasmette la domanda al Ministero, con il parere. Se la richiesta pare meritevole di accettazione, il richiedente fa affiggere per trenta giorni un avviso agli albi pretori dei Comuni di nascita e di residenza. Entro i successivi trenta giorni è consentito, a chi ne abbia interesse, fare opposizione. Successivamente, dopo che il Ministro abbia ricevuto dal richiedente, tramite Prefettura, la prova dell'avvenuta affissione e delle eventuali notificazioni che fossero state richieste, provvede con decreto.

Se qualcuno intende modificare il proprio nome o aggiungervi un altro nome oppure sostituire il cognome "perché ridicolo o vergognoso o perché rivela origine naturale", deve presentare domanda al prefetto. L'iter della pratica è parallelo a quello precedentemente sintetizzato, con l'avvertenza che risulta semplificato, in quanto si svolge tutto a livello di Prefettura, fino all'emanazione del decreto, di competenza del prefetto.

COSE DI LINGUA

Domotica e Confedilizia nel nuovo Zingarelli

Puntuale come da molti anni, giunge la nuova edizione - 2006 - del classico Zingarelli, il *Vocabolario della lingua italiana* di Nicola Zingarelli, come sempre edita da Zanichelli (pp. 2.178, con molte ill.). Graficamente ben presentata, con lemmi ricchi di notizie, fondato sulle solide definizioni del primo autore dell'opera, il vocabolario documenta le indispensabili indicazioni etimologiche per ogni parola, compresa la data di presunto ingresso nella lingua italiana. Prendiamo un esempio che tocca l'abitazione: il lemma *domotica*, "scienza che si occupa delle applicazioni dell'informatica e dell'elettronica all'abitazione", segnala che la voce è un composto del lat. *domus*, "casa", e di (*informa*)tica, attestato la prima volta nel 1992.

Nella tabella delle sigle compare la *Confedilizia*, assieme a Confindustria, Confagricoltura ecc..

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione 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 settembre 2004 - settembre	2005	1,9 %	1,42 %
VARIAZIONE BIENNALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%
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 %
Variazione settembre 2003 - settembre	2005	3,7 %	2,77 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione 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 %	
Variazione settembre 2004 - settembre	2005	2,2 %	

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

Citazioni



Le frasi di Catone il Vecchio, tradotte a cura di Giancarlo Pontiggia, riportate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Catone, Distici*, Medusa editore.

Se la sorte in cui sei caduto ti angustia, getta lo sguardo su di un'altra peggiore.

Catone

Frapponi talvolta alle cure un piacere: così l'animo, confortato, sopporta ogni angustia.

Catone



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

Anno 15
Numero 10

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
l'8 novembre 2005