

All'interno

- FINANZIARIA 2006, LE MAGGIORI NOVITÀ PER LA CASA
Compravendita immobili, tutto sui nuovi sistemi di tassazione
- Impugnato il decreto ascensori
- FIMPE, nuova formula di assistenza sanitaria integrativa
- Verifiche impianti elettrici, il ruolo degli amministratori
- Registro nazionale amministratori, tutte le opportunità
- Circolare dell'Agenzia del territorio sul riclassamento degli immobili
- Legge n. 431/'98, gli effetti del rinnovo tacito del contratto
- Solo il Tribunale collegiale può cambiare la data degli sfratti
- Troppa pubblicità nelle cassette postali
- Amministratori di condominio, a caccia di evasori
- Il breviario dell'eredità

LA CASA SOTTO ASSEDIO, DIFESA DALLA CONFEDILIZIA

Anche nel 2005 l'assedio è proseguito. La casa – con il proprietario che in essa abita, vive e lavora, che per essa ha risparmiato, che in essa ha investito, che in essa crede – è stata assediata in continuazione: da tanti, singoli e in gruppo, appartenenti a tante categorie.

Hanno assediato la casa professionisti alla ricerca di un facile lavoro cartaceo, da eseguirsi senza fatica e a soli fini burocratici. Hanno assediato la casa manutentori, costruttori, impiantisti, smaniosi di far cambiare quanti più pezzi fosse possibile nell'immobili, al fine di vendere impianti nuovi. Hanno assediato la casa i responsabili dei Comuni, alla ricerca di sempre nuovi introiti che, con scarsa fantasia invero, vogliono ritrarre dalla sola fiscalità immobiliare. Hanno assediato la casa i Consorzi di bonifica, pronti ad estendere la platea dei propri contribuenti a chi non riceva alcun beneficio dalla loro opera. Hanno assediato la casa, a coronamento degli altri assediati, i politici nazionali e locali, smaniosi di venir incontro alle richieste di lucro di tutte le corporazioni citate, e di altre ancora, sfruttando una sola categoria: i proprietari immobiliari.

I proprietari hanno avuto – su tutti questi fronti – una sola associazione che li ha costantemente difesi: la Confedilizia. Il 2005 è stato un anno duro, ma la nostra Organizzazione – con il proprio prestigio, la propria ramificazione territoriale, i propri responsabili periferici, i propri aderenti, la propria storia, forte di una serietà e autorevolezza riconosciute da tutti gli ambienti istituzionali – ha agito, spesso silenziosamente (conta il risultato e non il vano strombazzamento, come altri fanno), sia sventando iniziative deleterie, sia contestando tentativi pericolosi, sia opponendosi in tante forme, compreso il ricorso alla giustizia amministrativa, all'assedio continuo. Dal Catasto, all'Ici, dal fascicolo del fabbricato, ai contributi di bonifica, all'equità del fisco immobiliare, tanti sono i temi sui quali la Confedilizia si è battuta. Ha prodotto denunce: ha documentato gli sprechi degli enti locali, con un volume che ha ottenuto attenzione sia dai mezzi di comunicazione, sia dal mondo politico. Ha avanzato proposte, concretamente, seminando idee e progetti che la prossima legislatura potrà coltivare.

A proposito della nuova legislatura e delle elezioni politiche di primavera, la Confedilizia ricorda e ammonisce che ciascuna coalizione, ciascun partito, ciascun candidato, per vincere dovrà tener conto dei proprietari di casa, i quali votando – l'hanno dimostrato pure alle regionali dell'anno passato – sanno apprezzare chi li tutela e sanno punire chi li osteggia. Se ne ricordino, i politici. Tutti. Ne parleremo a tempo debito.

Il Presidente incontra Martino

Il Presidente confederale ha incontrato al Ministero della difesa il ministro Martino ed ha avuto un colloquio con il ministro dell'Economia e delle finanze, Tremonti. È poi stato ricevuto, alla Camera dei deputati, dal Presidente della Commissione Finanze on. Patria e, a Palazzo dei Marescialli, dal Consigliere Gianfranco Schietroma. Sempre a Roma, Sforza Fogliani è intervenuto alla Convention RL-Riformatori liberali (conclusa da un intervento del Presidente del Consiglio), al Terzo Summit sulla comunicazione ("L'industria italiana dei media: un ruolo nella crescita del Paese?"), al Convegno Confindustria "Le politiche europee per il rilancio della strategia di Lisbona", al Convegno della Camera di commercio di Roma sul nuovo Codice del consumo ("La disciplina dei rapporti tra consumatore e imprese") e, in Campidoglio, alla presentazione del VII Rapporto sull'economia romana 2004-2005 nonché al XXV Congresso Inu Lazio. Sforza Fogliani ha pure partecipato - al Senato - alla presentazione del volume di Maurizio Gasparri, già ministro delle Comunicazioni, dal titolo "Fare il futuro" e presieduto i lavori della V Conferenza organizzativa della Confedilizia. A Piacenza, il Presidente confederale ha aperto e concluso i lavori del Convegno sulle verifiche degli impianti elettrici (d.p.r. n. 462/01) organizzato dal Registro amministratori Confedilizia unitamente all'Ispesl, presente anche il presidente dello stesso prof. Moccaldi. A Grosseto, ha concluso i lavori del Corso per amministratori condominiali - con consegna dei relativi diplomi ai numerosi partecipanti - organizzato dalla nostra Associazione territoriale in collaborazione con il Sunia.

Il Vicepresidente confederale Michele Vigne ha partecipato all'assemblea dei soci dell'Associazione territoriale di Trieste.

Il Segretario generale ha illustrato la posizione della Confedilizia in un'audizione dinanzi alla Commissione Finanze del Senato sul disegno di legge (primo firmatario il sen. Magnalbò, del Gruppo di An) che prevede il mantenimento allo Stato delle principali funzioni catastali. Ha poi portato il saluto della Confedilizia alla presentazione della nuova edizione del Codice delle valutazioni immobiliari realizzato da Tecnoborsa. Ha inoltre svolto un intervento in tema di fiscalità immobiliare nell'ambito della *Convention* annuale del Gruppo Toscano.

L'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale, è intervenuto ad una audizione dinanzi alle Commissioni Industria e Politiche dell'Unione europea del Senato, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla proposta di direttiva europea sui servizi nel mercato interno (c.d. direttiva Bolkestein).

L'Anaci scrive, la Confedilizia corregge

L'Anaci ha pubblicato su *Italia Oggi* dati relativi al Contratto collettivo nazionale di lavoro Confedilizia/Cgil-Cisl-Uil che hanno determinato l'immediata reazione della nostra Organizzazione.

In una lettera al quotidiano, il Segretario generale ha dovuto anzitutto precisare che, ai sensi dell'art. 43 del Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati sottoscritto tra Confedilizia e Filcams-CGIL, Fisascat-CISL, Uil-tucs-UIL, l'orario di lavoro per i portieri senza alloggio non è attualmente di 47 ore settimanali, come erroneamente fatto pubblicare in un articolo, ma di 46. Orario che peraltro, a decorrere dall'1.7.'06, si ridurrà di un'ora.

Inoltre, la tabella comparativa riportata accanto all'articolo in oggetto risultava imprecisa: non distinguendo, infatti, tra dipendenti che usufruiscono o meno dell'alloggio di servizio, non evidenziava che le indennità di apertura e chiusura portone e di reperibilità (previste solo dal CCNL Confedilizia/Cgil-Cisl-Uil) si applicano *esclusivamente* ai portieri con alloggio.

Infine la lettera rilevava che il dato relativo al salario minimo nazionale comprensivo di scala mobile - riportato nella suddetta tabella - non dava l'esatta dimensione degli importi percepiti complessivamente (secondo il CCNL Confedilizia/Cgil-Cisl-Uil) dai portieri con alloggio, ai quali le tre indennità di cui sopra spettano di diritto.

Il Segretario generale ha concluso la sua lettera precisando che Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil sono le Organizzazioni che da sempre stipulano il Contratto collettivo del settore (essendo alla Confedilizia addirittura sconosciuta una sigla sindacale di cui alla normativa presentata nell'articolo come alternativa), e significando che le Organizzazioni stipulanti da lustrì il Contratto Confedilizia sono certamente rappresentative ai fini della stipula di un valido Contratto collettivo nazionale.

Riaperti i termini per la rivalutazione dei terreni edificabili

Il decreto-legge collegato alla Finanziaria 2006 ha riaperto i termini per la determinazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola con riferimento ai terreni posseduti alla data dell'1.1.'05; l'imposta sostitutiva può essere rateizzata fino ad un massimo di 3 rate annuali di pari importo a decorrere dal 30.6.'06; sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3%, da versarsi contestualmente. La redazione e il giuramento della perizia devono essere effettuati entro il 30.6.'06.

Riforma del condominio in Aula

Al momento di chiudere in tipografia questo numero di *Cn*, la riforma del condominio (cfr., da ultimo, *Cn* ott. '05) è all'ordine del giorno della seduta di mercoledì 11 gennaio dell'Aula del Senato.

Riferiremo del relativo esito sul prossimo numero del notiziario.

Impugnato il decreto ascensori

La Confedilizia ha impugnato il decreto firmato il 26.10.'05 dal ministro Scajola che impone - sulla base di una fonte europea esclusivamente privata (la norma tecnica UNI EN 081-80) - nuove verifiche per tutti gli ascensori installati prima del 25.6.'99 (cfr. *Cn* ott. '05). Il ricorso è stato presentato al Tar del Lazio con l'assistenza dell'avvocato prof. Vittorio Angiolini.

L'impugnativa della Confedilizia fa leva sul fatto - come detto - che vengono imposti a condòmini e proprietari di casa gravosi adempimenti non previsti da alcuna normativa cogente dell'Unione europea.

La Confedilizia calcola che la spesa di adeguamento al decreto Scajola varii, per ogni singolo apparato, dai 10 ai 20mila euro. La spesa globale per condòmini e proprietari di casa - tenendo conto che gli ascensori installati prima del 25.6.'99 risultano essere 700.000 - è calcolata in una cifra che oscilla fra i 7 e i 14 miliardi di euro (fra i 14 e i 28 mila miliardi di vecchie lire).

Il 28 gennaio Convegno a Pisa

"Fisco scriteriato sulla casa". Questo il titolo del Convegno che si svolgerà a Pisa il 28 gennaio, a partire dalle 9,30, presso l'Auditorium Toniolo di piazza Arcivescovo.

Relatori del Convegno - che sarà aperto dal Presidente dell'Associazione di Pisa, avv. Giuseppe Gambini e concluso dal Presidente confederale - saranno il prof. Gianfranco Gaffuri, ordinario di diritto tributario e il dott. Carlo Lotterieri, Presidente dell'Istituto Bruno Leoni.

Draghi Governatore della Banca di Italia

Mario Draghi è il nuovo Governatore della Banca d'Italia.

Il Presidente confederale - subito dopo la sua nomina da parte del Consiglio dei ministri - gli ha inviato un telegramma di felicitazioni ed auguri.

Guido Piran eletto Segretario generale Sicut

Guido Piran è il nuovo Segretario generale nazionale del Sicut-Sindacato inquilini casa e territorio. Sostituisce Ferruccio Rossini.

Il Presidente confederale ha espresso al neo eletto i rallegramenti, e gli auguri, della Confederazione.

Luciano Cecchi Presidente Federcasa

Luciano Cecchi, amministratore dell'Aler di Milano, è stato eletto Presidente di Federcasa. Succede a Vincenzo Guerrini.

Congratulazione dalla Confedilizia.

Giuliano De Risi Direttore Agi

Giuliano De Risi è stato chiamato alla direzione dell'Agenzia Giornalistica Italia-Agi. Sostituisce Vittorio Pandolfi. Vicedirettore vicario, Gianfranco Eminente. Vicedirettore con delega per l'informazione economica, Antonio Lucaroni.

A tutti, congratulazioni e auguri dalla nostra Organizzazione.

DM sostitutivo contratti transitori e per universitari

Il decreto ministeriale sostitutivo degli Accordi territoriali mancanti per i contratti transitori ed universitari si è mosso. Dopo osservazioni dell'Ufficio legislativo del Ministero dell'economia è ora stato redatto nella sua forma destinata a diventare definitiva.

Come noto, il decreto ministeriale sostitutivo per i contratti agevolati è invece stato emanato il 14.7.'04 ed è entrato in vigore il 27.11.'04.

Castelli: presto il Fondo per i fallimenti immobiliari

Sarà attivo a partire da febbraio il Fondo di solidarietà per gli acquirenti di immobili da costruire previsto dal d.lgs. n. 122/05.

Lo ha annunciato il ministro della giustizia, Castelli, nel corso di un Convegno dedicato alla nuova normativa tenutosi a Lecco e nel corso del quale ha svolto una relazione, in rappresentanza della Confedilizia, l'avv. Nucera della Sede centrale.

Le 30 provincie più vicine alla Confedilizia

ordine decrescente rapporto iscritti/popolazione

N. posiz.	Provincia
1	Piacenza
2	Parma
3	La Spezia
4	Genova
5	Bolzano
6	Belluno
7	Forlì-Cesena
8	Savona
9	Grosseto
10	Bologna
11	Trieste
12	Asti
13	Udine
14	Milano
15	Rimini
16	Lodi
17	Arezzo
18	Pisa
19	Novara
20	Bergamo
21	Como
22	Firenze
23	Modena
24	Rovigo
25	Sassari
26	Varese
27	Imperia
28	Perugia
29	Ravenna
30	Terni

IN GAZZETTA

Reddito società

Il S.O. (n. 193/L) alla G.U. n. 280 dell'1.12.'05 pubblica il D. Lgs. 18.11.'05 n. 247 recante "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 12 dicembre 2003, n. 344, in materia di imposta sul reddito delle società, nonché altre disposizioni tributarie".

Collegato fiscale

Il S.O. (n. 195/L) alla G.U. n. 281 del 2.12.'05 pubblica la legge 2.12.'05 n. 248 di "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, recante misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria" (si tratta del cd. "collegato fiscale").

Proprietari di cani, nuove regole

Con Ordinanza 3.10.'05 del Ministro della Salute sono state approvate nuove disposizioni in ordine agli obblighi che fanno capo ai proprietari di cani.

In particolare ("analogo a quanto previsto dall'art. 83, primo comma, lettere c) e d) del regolamento di polizia veterinaria approvato con d.p.r. 8.2.1954 n. 320", che detta norme per la profilassi della rabbia destinate ai Sindaci e la validità - e conseguente obbligatorietà - del cui richiamo nell'Ordinanza di cui trattasi sarà quindi presto sottoposta - deve ritenersi - a verifica giudiziale) si stabilisce che i proprietari e i detentori di cani hanno l'obbligo di "applicare la museruola o il guinzaglio ai cani quando si trovano nelle vie o in altro luogo aperto al pubblico" e di "applicare la museruola e il guinzaglio ai cani condotti nei locali pubblici e nei pubblici mezzi di trasporto".

Altri obblighi (fra cui quello della stipula di una polizza di assicurazione di responsabilità civile per i danni causati dal proprio cane a terzi) sono stabiliti per cani di particolari razze, indicate in un Elenco allegato all'Ordinanza in parola.

L'Ordinanza (il cui testo integrale può essere dalle Associazioni territoriali interessate richiesto alla Sede centrale) non prevede specifiche sanzioni.

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

*amministratori
dalla parte
della proprietà*

Nulle le delibere condominiali che incidono su beni di proprietà esclusiva dei condòmini

Non possono essere oggetto di deliberazioni impositive di spese (e dunque di relativa ripartizione) da parte dell'assemblea del condominio gli interventi di manutenzione relativi ai balconi che "in quanto costituenti appendici o prolungamenti delle unità immobiliari cui accedono", non assolvono, in genere, "a funzioni strutturali riferibili all'edificio condominiale salvo che per i rivestimenti esterni e le parti decorative frontali (che inserendosi nel prospetto dell'edificio contribuiscono all'estetica complessiva dello stesso)".

E' quanto ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza n. 21199 del 31.10.'05, ribadendo ancora una volta (cfr. Cass. n. 14576/04; Cass. n. 637/00; Cass. n. 8159/96) che i balconi devono considerarsi beni di proprietà esclusiva dei condòmini e precisando come "le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose" sono da considerarsi nulle e come tali impugnabili "senza limiti di tempo dagli interessati" perché "sottratte ai termini di impugnativa di cui all'art. 1137, terzo comma per i casi di semplicità annullabilità".

IMPORTANTE

Contratti agevolati: non richiesta la residenza dell'inquilino

E' richiesto, per la stipula di un contratto agevolato ex art. 2, comma 3, della legge 431/98, che il conduttore assuma la residenza nell'immobile che prende in locazione? Nulla prevede al riguardo tale legge: si tratta di una circostanza lasciata alla libera disponibilità dell'inquilino, estranea alla conoscenza medesima del locatore. Tuttavia sarà opportuno rammentare che le agevolazioni fiscali per i conduttori, previsti dall'art. 10 della legge 431/98 e disciplinati dall'art. 5, comma 4, del d.m. Infrastrutture-Economia 30.12.2002, sono riservate "ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliare adibiti ad abitazione principale degli stessi". Tale limitazione non condiziona, invece, le agevolazioni fiscali per i proprietari, siccome previste dall'art. 8 della suddetta legge e disciplinate dall'art. 5, commi da 1 a 3, del citato d.m.

Accesso telematico al Catasto, per tutti

Il Consiglio dei Ministri del 29.12.'05 ha approvato un decreto-legge recante interventi urgenti per i settori dell'agricoltura, dell'agroindustria, della pesca, nonché in materia di fiscalità d'impresa.

Tra le varie norme in esso contenute, sono presenti anche specifiche disposizioni in materia catastale (art. 1, commi da 3 a 5) che estendono l'accesso alle procedure telematiche (comprese le consultazioni ipo-catastali) a tutti i soggetti e a tutti gli atti, comprese le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni nei registri immobiliari, le volture catastali, la presentazione di dichiarazioni di successione e la registrazione di atti e denunce.

Le relative modalità operative saranno stabilite con tre distinti provvedimenti interdirigenziali.

Non necessaria per la Dia l'indicazione dei motivi che ostacolano l'assenso

Non si applica alla dichiarazione di inizio attività in edilizia l'articolo 10 bis della legge 241/90 (sul procedimento amministrativo), così come modificato dalla legge 15 dell'11 febbraio 2005, secondo cui nei procedimenti ad istanza di parte il responsabile del procedimento, prima di esprimere il diniego, è tenuto a comunicare all'interessato i motivi ostativi all'accoglimento della domanda. Questo perché l'istituto della Dia è soggetto ad una disciplina autonoma e speciale, contenuta nel Dpr 380/01 (Testo unico sull'edilizia) il cui articolo 23 comma 6 prevede espressamente che il dirigente dell'ufficio tecnico, in caso di assenza di una delle condizioni richieste dalla legge, ordini all'interessato di non effettuare i lavori denunciati. Il principio arriva dal Tar Veneto che, con la sentenza n. 3418 del 2005, ha dato ragione ad un dirigente comunale il quale aveva imposto il divieto di iniziare l'esecuzione di alcune opere edili ad una società, che aveva presentato una Dia carente di idonea documentazione tecnica, seguendo il procedimento scandito dall'articolo 23 del Dpr 380.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica, criteri di riparto della giurisdizione

In tema di edilizia residenziale pubblica, il riparto di giurisdizione tra giudice ordinario e giudice amministrativo soggiace alle comuni regole correlate alla posizione fatta valere in giudizio. In particolare – tenuta distinta la prima fase, di natura pubblicistica, caratterizzata dall'esercizio di poteri finalizzati al perseguimento di interessi pubblici, e corrispondentemente da posizioni di interesse legittimo del privato, da quella successiva, di natura privatistica, nella quale la posizione dell'assegnatario assume natura di diritto soggettivo, in forza della diretta rilevanza della regolamentazione del rapporto tra ente ed assegnatario – sono da attribuire alla giurisdizione del giudice amministrativo le controversie attinenti a pretesi vizi di legittimità dei provvedimenti emessi nella prima fase, mentre vanno ricondotte alla giurisdizione del giudice ordinario le controversie in cui siano in discussione cause sopravvenute di estinzione o risoluzione del rapporto locatizio, sottratte al discrezionale apprezzamento della P.A., e quindi non solo quelle di opposizione al decreto di decadenza per mancata occupazione dell'alloggio, secondo la specifica previsione di cui all'art. 11 del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, ma anche tutte quelle dirette a contrapporre a provvedimenti di decadenza per altri motivi o di revoca una posizione di diritto soggettivo relativa a detto rapporto. Spetta pertanto alla giurisdizione del giudice ordinario la cognizione della controversia, attinente esclusivamente alle vicende del rapporto di locazione sorto per effetto del provvedimento di assegnazione, con la quale si contesti la decadenza dell'assegnazione in conseguenza ad asserita cessione a terzi dell'alloggio, non autorizzata dalla P.A. (Principio di diritto affermato in relazione a controversia promossa anteriormente al 30 giugno 1998, e quindi prima dei nuovi criteri di riparto di giurisdizione introdotti dal D.L.vo 31 marzo 1998, n.80).

* Cass. civ., sez. un., 23 giugno 2005, n. 13459, Brescia c. Com. Monopoli.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Ricerca Eurisko sugli Ogm

Nella Sala Serpieri della Confagricoltura a Roma è stata presentata la ricerca Eurisko sul tema "Imprese agricole italiane: percezioni, potenzialità e prospettive di sviluppo delle coltivazioni geneticamente modificate".

Emerge dalla ricerca – a smentita di un luogo comune – che gli agricoltori italiani hanno, rispetto alle biotecnologie, opinioni diversificate. Su due aspetti, però, l'orientamento dei produttori è chiaro ed indiscutibile. La richiesta di maggiore conoscenza, soprattutto mediante un'informazione seria, non di parte, che fornisca valutazioni attendibili. Le grandi aspettative verso la ricerca.

"Non sorprende perciò – ha detto il presidente della Confagricoltura, Federico Vecchioni – verificare che, oltre la metà degli intervistati ritiene che le piante gm avranno un futuro in Italia.

Mi sembra di rilevare – ha detto ancora Vecchioni – un progressivo avanzamento nel dibattito, ed ho l'impressione che il modo in cui si sta procedendo, rispetto alla proposta iniziale di decreto legge sulla coesistenza, sia incoraggiante".

Quella che, in origine, era stata concepita come una norma tesa solo a vietare le coltivazioni transgeniche attraverso vincoli più o meno espliciti, ora appare come un complesso di regole, certamente molto severe, tuttavia più equilibrate.

Vecchioni si è quindi soffermato su quello che sta accadendo negli altri Paesi dell'Unione Europea; ricordando che, laddove si sono già definite norme sulla coesistenza, lo si è fatto con un approccio pragmatico e tecnicamente valido.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Agenti immobiliari, occorre un quadro normativo coerente

La legge 57/01 ha introdotto l'obbligatorietà del titolo di studio medio per l'accesso al ruolo degli agenti immobiliari, ma ha anche accolto le richieste di altre associazioni prevedendo un doppio canale di accesso: dopo un corso regionale seguito da prova di abilitazione o, in automatico, al termine di un praticantato di 12 mesi e un corso di formazione.

Questo secondo canale senza esame finale non è mai piaciuto alla Fiaip. Sul punto, il programma del neopresidente Franco Arosio prevede, dopo anni di freddezza, la riapertura del dialogo con le altre associazioni di categoria, in particolare quelle legate al franchising. Perché – ha spiegato Arosio a 24 ore (articolo di Vittorio Nuti, 19.XI.'05) – "potremo avere l'attenzione del legislatore solo dimostrando una compattezza che oggi ancora non c'è". L'obiettivo è tutelare gli acquirenti con un esame post-praticantato. Su questa strada, il primo passo sarà la promozione di un tavolo tecnico della categoria per studiare le basi di una legge quadro sulla professione. Oggi, infatti, sono molte le norme che pesano sul lavoro dell'agente, ma manca un quadro normativo coerente.

Dal recente congresso è emersa la continuità sulle riforme minime sollecitate dalla Fiaip, che ha però imposto un cambio di metodo sul modo per ottenerle, che passerà, grazie allo Statuto rinnovato, anche dai sei nuovi vicepresidenti ai settori cultura e formazione, turismo, estero, mediazione creditizia, comunicazione, previdenza e contratto collettivo.

Con il cambio in corsa del vertice esce invece di scena, o quasi, l'idea di promuovere l'istituzione di una patente Ue per gli agenti immobiliari. La nuova parola d'ordine, su cui dovrà ricalibrare la propria azione anche il recente ufficio di rappresentanza Fiaip a Bruxelles, si chiama "sdoganamento" degli agenti dal sistema degli Albi dominante in Italia. L'obiettivo, in pratica, è quello di far uscire gli agenti dai ruoli delle Camere di commercio per farli diventare soggetti autonomi, strutturati come un'associazione professionale.

Meglio quindi puntare sul concreto, quale appunto la certificazione del lavoro degli agenti, rafforzando il ruolo di formazione e qualificazione della federazione e il decentramento avviato con l'apertura di 12 nuove sedi regionali da completare.

Da qui, la scelta controcorrente del nuovo presidente, che a fronte di 21 Albi professionali in attesa di omologazione in Italia e in un clima europeo non favorevole agli Ordini, suggerisce la strada dell'associazione professionale, con compiti anche di tutela dagli abusi della professione di agente, e di supporto al lavoro degli associati.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Archivi on line al Senato

Navigare in 13 archivi di Fondazioni e Istituti, accedere a un milione di documenti, consultare e incrociare le fonti attraverso un'unica banca dati: questo (e altro) sarà possibile cliccando un solo indirizzo web: www.archivionline.senato.it.

Il progetto è stato promosso dal Senato-Archivio Storico, con l'obiettivo di realizzare una banca dati in rete degli archivi di partiti, gruppi politici, personalità politiche. Finora hanno aderito 13 soggetti: oltre al Senato, l'Archivio centrale dello Stato, l'Associazione nazionale per gli interessi del Mezzogiorno d'Italia (ANIMI), la Fondazione Bettino Craxi, la Fondazione Biblioteca Benedetto Croce, la Fondazione Luigi Einaudi, la Fondazione Istituto Antonio Gramsci, l'Istituto per la storia della democrazia repubblicana, la Fondazione Ugo La Malfa, la Fondazione Giacomo Mancini, la Fondazione Ugo Spirito, l'Istituto Luigi Sturzo, la Fondazione di Studi storici Filippo Turati.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Decreto flussi 2006

Il Governo - come riferisce un comunicato del Ministero del lavoro e delle politiche sociali - ha assunto le proprie decisioni in relazione al decreto flussi 2006, prevedendo per tale anno l'ingresso in Italia di una quota complessiva di 170.000 lavoratori extra-Ue, di cui 45.000 badanti. La pubblicazione del decreto è prevista per il mese di gennaio.

Si ricorda ai datori di lavoro domestico interessati che le richieste di autorizzazione all'assunzione di lavoratori extra-Ue possono essere presentate dal giorno successivo alla pubblicazione del provvedimento in *Gazzetta Ufficiale*.

Per essere informati sulla procedura e i tempi relativi ai flussi 2006 ci si può rivolgere alle sedi locali di Assindatcolf, i cui indirizzi sono reperibili consultando il sito www.assindatcolf.it, oppure si può telefonare al numero verde 800.162.261.

Colf clandestina assunta in nero: non c'è reato se il trattamento è adeguato

Il reato di favoreggiamento della illegale presenza di stranieri extracomunitari nel territorio dello Stato (previsto dall'art. 12, c. 5, del d.lgs. n. 286/98), non è configurabile per il solo fatto dell'assunzione al lavoro di immigrati clandestini, occorrendo anche la finalità di "ingiusto profitto", riconoscibile presente nelle singole fattispecie soltanto quando si esuli dall'ambito del normale svolgimento del rapporto sinallagmatico di prestazione d'opera come, ad esempio, nel caso di impiego dei clandestini in attività illecite o in quello dell'imposizione a loro carico di condizioni gravose o discriminatorie di orario e di retribuzione.

È il principio stabilito dalla Corte di Cassazione, Sezione prima penale, con decisione 28.11.'05, n. 43001, nell'annullare la sentenza con la quale la Corte d'appello di Roma aveva condannato a 10 mesi di reclusione e 2.500 euro di multa un uomo che aveva assunto in nero tre colf ma che applicava nei confronti delle stesse un trattamento tale da non veder configurata la finalità dell'ingiusto profitto.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Salvare le fermate ferroviarie

L'Assutenti è in questo periodo impegnata a salvare importanti fermate ferroviarie sulla riviera ligure e in altre località di importanza turistica nelle Marche, in Puglia e in altre regioni, che Trentitalia è invece intenzionata a sopprimere.

La battaglia dell'Associazione muove - oltre che dalla generale necessità di tutela degli utenti dei servizi pubblici - dalla convinzione che il venir meno del servizio ferroviario incide notevolmente, in negativo, sul valore degli immobili situati nelle zone che di tale servizio vengono privati.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Passaggio consegne e deontologia in Tv

Il Presidente della Gesticond, geom. Diego Russello, e gli avvocati Vincenzo Nasini ed Ivano Martini - componenti del Consiglio direttivo - hanno partecipato ad una puntata della trasmissione di Rai uno "Dieci minuti di...".

Nel corso del programma è stato affrontato il tema della deontologia professionale dell'amministratore di condominio e quello degli adempimenti cui è soggetto l'amministratore stesso nel momento in cui effettua il passaggio delle consegne al professionista che subentra al suo posto nell'amministrazione di un condominio.



ASSOCIAZIONE NAZIONALE FRA LE IMPRESE ASSICURATRICI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

L'Ania riconferma Cerchiai, a Michaud la vicepresidenza

L'assemblea dell'Ania, riunitasi a Milano, ha rinnovato le cariche associative, confermando Fabio Cerchiai presidente dell'associazione per il prossimo triennio e nominando alla vicepresidenza Massimo Michaud, presidente e amministratore delegato di Axa Italia.

L'assemblea ha inoltre rinnovato la composizione del comitato esecutivo. Oltre al presidente ed al vicepresidente, fanno parte di questo organismo: Carlo Acutis (vicepresidente Vittoria Assicurazioni), Pier Ugo Andreini (a.d. Ara 1857), Antonio Silvano Andriani (presidente Montepaschi Vita), Alberto Arnaboldi (vicepresidente e a.d. Unia Assicurazioni), Giulio Basiggio (presidente Effe Vita), Giovanni Bennati (a.d. Poste Vita), Anthony Bradshaw (consigliere Antonveneta Assicurazioni), Cesare Brugola (a.d. Commercial Union Assicurazioni), Fabio Buscarini (direttore generale Assicurazioni Generali), Giovanni Consorte (presidente e a.d. Compagnia Assicuratrice Unipol), Gerard Cuzin (a.d. Finco Vita), Fabio de Puppi (a.d. Helvethia Vita), Charles de Tinguy (a.d. Gan Italia), Marco Fusciani (condirettore generale Hdi Assicurazioni), Mario Greco (a.d. A.I.P.), Francesco La Gioia (a.d. Zurich International), Edoardo Lombardi (consigliere delegato Mediolanum Assicurazioni), Ettore Lombardo (direttore generale Itas Mutua), Fausto Marchionni (a.d. Fondiaria-Sai), Manfred zur Nedden (a.d. Munchener Ruck Italia), Sergio Pacio (presidente Bpu Assicurazioni), Giovanni Perissinotto (a.d. Assicurazioni Generali), Angelo Piloni (direttore generale Società Reale Mutua), Massimo Ratti (a.d. Fideuram Assicurazioni e vice direttore generale A.I.P.), Ezio Paolo Reggia (direttore generale Società Cattolica Assicurazioni), Ivano Sacchetti (vicepresidente e a.d. Compagnia Assicuratrice Unipol), Sandro Salvati (a.d. Toro Assicurazioni), Paolo Vagnone (a.d. Ras), Manlio Visconti (direttore generale Carige Vita Nuova), Salvo Vitale (direttore generale Sara Assicurazioni).



UIPI

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

Celebrata al Parlamento europeo la Giornata internazionale della Proprietà

L'Uipi ha celebrato, nella sede del Parlamento europeo di Bruxelles, la seconda Giornata internazionale della Proprietà, indetta dalla stessa Organizzazione per il 10 dicembre di ogni anno (nello stesso giorno della firma della Dichiarazione dei diritti dell'uomo).

La manifestazione - che si è svolta alla presenza dei Vicepresidenti del Parlamento, Ingo Friedrich (Germania) ed Edward McMillan-Scott (Gran Bretagna), nonché di una nutrita schiera di eurodeputati - è stata aperta da un intervento di Raun Rudiger Dorn, Presidente della Haus & Grund tedesca. Stratos Paradias, Presidente dell'Uipi, ha quindi illustrato l'importanza, per la democrazia, della tutela del diritto di proprietà: un diritto che non deve essere solo inserito, formalmente, nelle Carte fondamentali dei vari Paesi e nei trattati internazionali, ma deve essere, in concreto, rispettato. Di seguito si è avuto l'intervento dell'eurodeputato Konstantinos Hatzidakis, aderente al Gruppo del Ppe, il quale ha auspicato che il Parlamento europeo possa liberare la proprietà dai vincoli che sempre più la avvolgono. Il Vicepresidente del Parlamento, Edeard McMillan-Scott, ha elogiato l'iniziativa posta in essere dall'Uipi ed ha sottolineato come la tutela del diritto di proprietà nell'Unione europea costituisca non solo un diritto dell'uomo ma anche un obiettivo politico, in quanto coinvolge milioni di cittadini europei.

Comitato esecutivo a Bilbao

Si è riunito a Bilbao il Comitato esecutivo dell'Uipi, con la partecipazione - per l'Italia - del Vicepresidente Vigne e dell'avv. Gagliani Caputo della Sede centrale.

L'esecutivo dell'Unione ha approvato la richiesta di adesione pervenuta dalla Camara de la Propriedad Urbana de Bizkaia (Spagna) ed ha provveduto ad eleggere Maria Jesus de Ellacuria - presidente della Camara - quale membro del Comitato esecutivo.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Infortuni domestici, normativa in fase di revisione

Il Sottosegretario al Ministero del lavoro e delle politiche sociali, Alberto Brambilla, rispondendo ad una interpellanza urgente (prima firmataria l'on. Cordoni, del Gruppo Ds) - che chiedeva al Ministro se non ritenesse giunto il momento di procedere con un decreto ministeriale per includere nell'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici i casi di infortunio mortale - ha fatto presente che è attualmente all'esame della Camera una proposta di legge che prevede l'estensione della copertura assicurativa agli infortuni dai quali sia derivata la morte dell'assicurato e, quindi, il riconoscimento di una rendita ai superstiti. La proposta in parola prevede, inoltre, l'aumento dei limiti di età (da 65 a 70 anni) e la riduzione della percentuale di invalidità dal 33 al 26%, oltre all'introduzione di un meccanismo di adeguamento del premio assicurativo al valore della retribuzione.

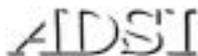


ASSOCIAZIONE DEI BED & BREAKFAST E AFFITTACAMERE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Sconto ai soci Confedilizia

La Confedilizia e l'Anbba hanno sottoscritto una Convenzione che - a partire dal mese di gennaio 2006 - consente agli iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia di usufruire di una riduzione del 10% per il servizio di pernottamento e colazione per soggiorni presso le strutture Bed & Breakfast ed Affittacamere aderenti all'Anbba, su tutto il territorio nazionale.

Maggiori informazioni possono essere richieste - dalle Associazioni territoriali - alla Sede centrale.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Espropriazione beni storico-artistici

La "Rivista dell'Agenzia del territorio" (n. 2/05) pubblica un approfondito studio di Artilio Coletta sul tema "Espropriazione dei beni soggetti ad interesse storico artistico". Ampia anche la bibliografia di riferimento.

Vincolo in itinere e Ici

"Il titolare del diritto reale su di un immobile sottoposto a vincolo, di interesse storico-artistico può beneficiare della riduzione dell'Ici (prevista dall'art. 2, comma 5, D.L. 23.1.1993 n. 16, convertito dalla legge 24.3.1993 n. 75) solamente dopo che il decreto applicativo del vincolo stesso sia stato trascritto nei registri immobiliari avendo la trascrizione natura costitutiva".

Lo ha deciso la Commissione tributaria provinciale di Modena (sent. 8.4.'05, n. 19; Pres. Radino) con una decisione che è per esteso pubblicata sul *Bollettino tributario* (n. 9/05), con argomentata nota critica di Fausta Brighenti.

Tecnoborsa: diffuso il quinto volume dei Quaderni di economia immobiliare

Tecnoborsa ha diffuso il quinto volume dei Quaderni di economia immobiliare, pubblicazione periodica che diffonde i materiali di ricerca del Centro studi della società camerale (del cui Comitato scientifico fa parte la Confedilizia).

Tra gli argomenti illustrati nel nuovo Quaderno, un confronto internazionale su mercati immobiliari, famiglie e strumenti finanziari.


HOMELINK ITALIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

10 REGOLE PER UNO SCAMBIO SENZA PROBLEMI:

- 1) Presentate la vostra casa onestamente sia nella descrizione che nella corrispondenza, senza nascondere, ad esempio, l'esistenza di un animale domestico!
- 2) Lasciate la vostra casa pulita come vorreste trovare quella in cui vi ricate, consapevoli che gli standard delle pulizie variano da persona a persona.
- 3) Create, nei vostri arredi, spazio sufficiente per gli abiti degli ospiti.
- 4) Lasciate almeno due cambi di biancheria pulita, per persona/per letto.
- 5) Raccolgete: mappe turistiche, istruzioni sulle manutenzionimodali d'uso delle apparecchiature che avete in casa e, per scoramarito, anche numeri telefonici utili in caso di necessità, soprattutto il numero verde dell'associazione Homelink.
- 6) Compilate e fate compilare il vostro Accordo di Scambio Homelink per evitare incomprensioni.
- 7) Cercate, all'arrivo, di far accogliere la famiglia ospite da un amico/fornitore che resti in casa e dia le principali indicazioni sulla manutenzione.
- 8) Lasciate il necessario perché si possano preparare un pasto, merenda di specialità: un po' di formaggio, dattero, del latte.
- 9) E' diventata una tradizione Homelink quella di far trovare un piccolo omaggio di benvenuto: una bottiglia di buon vino, una specialità del luogo...
- 10) Alla fine del vostro soggiorno, prima di partire, controllate che la casa sia in ordine e pulita, consumate l'etichetta fornita. Inviata, poi, la scheda di valutazione ad Annulla.

Contratti di utenza e dati catastali

Interrogazione a risposta scritta 4-09928
presentata da sen. Francesco Moro (Lega Padana)
Ai Ministri dell'economia e delle finanze e delle attività produttive.

Premesso che:

in questi giorni, migliaia di utenti della società a responsabilità limitata Agma Energia e Servizi di Udine, fornitrice di acqua, gas ed energia elettrica, si sono visti recapitare una lettera con prestampato allegato, nella quale si impone, a termini di legge, la "comunicazione dei dati catastali identificativi degli immobili presso cui sono attivate utenze gas ed energia elettrica";

il modulo, nella sua predisposizione, chiede anche i relativi al contratto stipulato con l'Agma medesima, come se l'azienda municipalizzata avesse improvvisamente perso le coordinate delle proprie utenze;

a giustificazione di tale richiesta, si fa riferimento al contenuto delle norme della legge finanziaria 2005 (legge 30 dicembre 2004, n. 311), articolo 1, commi 332-333-334, specificando inoltre che, in caso di inadempimento, si applicheranno pesanti sanzioni pecuniarie;

considerato che:

la pretesa di dati che sono già in possesso della società richiedente costituisce una lesione della legge sullo Statuto diritti del contribuente, varati nella scorsa legislatura (legge 27 luglio 2000, n. 212);

già in passato la stessa Agma, aveva cercato di fare una cosa analoga richiedendo la rinuncia al proprio diritto alla *privacy* all'atto della domanda di attivazione di una utenza gas, e l'operazione era stata contestata e per questo annullata, dopo la protesta dell'allora on. Bosco;

nel caso attuale, memore delle discussioni in Parlamento in merito, l'interrogante ha approfondito le norme della finanziaria citate, rilevando che, al comma 333, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, chiaramente si evince che i dati catastali da fornire sono relativi solo alle nuove utenze, "all'atto della sottoscrizione dei relativi contratti", mentre "per i contratti in essere le medesime informazioni sono acquisite dai predetti soggetti solo in occasione del rinnovo ovvero della modificazione del contratto stesso". La data fissata per l'attuazione della norma era fissata al 1 aprile 2005 ed è difficile ritenere che migliaia di cittadini che da anni sono clienti dell'Agma, dall'aprile ad oggi abbiano cambiato contratti o rinnovato gli stessi; diversamente, se la municipalizzata avesse invece cambiato assetti societari, allora avrebbe dovuto procedere all'adeguamento dei propri archivi senza importunare gli utenti; l'interrogante chiede di sapere:

se i ministri in indirizzo siano a conoscenza di questa iniziativa e se la stessa richiesta dati risulti loro avanzata anche da altre aziende del settore; quali iniziative intendano adottare, per quanto di competenza, al fine di bloccare l'illegittima richiesta dati descritta in premessa.

Case affittate: ora i prezzi sono in salita

Netta inversione di tendenza negli acquisti d'immobili. Dopo decenni di consolidata e diffusa preferenza, pienamente confermata dal mercato immobiliare, per l'acquisto di appartamenti cosiddetti «liberi», ossia senza conduttore (al punto che pesanti penalizzazioni, anche superiori a un terzo del mercato ordinario, registravano le abitazioni vendute con «inquilino dentro»), da alcuni mesi la situazione si è rovesciata. Lo rileva una ricerca condotta dalla Confedilizia attraverso le oltre duecento sedi territoriali. I proprietari interessati dimostrano una forte propensione per l'acquisto d'immobili con inquilino presente, purché regolare nei pagamenti. Restano esclusi da tali predilezioni tre distinti settori: gli acquisti cosiddetti terra-cielo; il mercato degli uffici; la compravendita di negozi. Nell'acquisto di singoli appartamenti per investimento, viceversa, si assiste ad una rivalutazione dell'immobile «ben locato», con incrementi che possono variare fra un minimo del 5 e punte del 18% rispetto all'appartamento vuoto. I maggiori aumenti si avvertono nelle metropoli, a causa pure del diffuso accentuarsi della morosità e della conseguente tranquillità offerta al locatore da un conduttore pagante. Il piccolo proprietario che compra un appartamento al fine di impegnare, per esempio, la liquidazione oppure somme disinvestite dalla Borsa, non dimostra più difficoltà o diffidenza, come fino a poco tempo fa, ad acquistare l'unità immobiliare occupata. Se trova un inquilino regolare nei pagamenti e un contratto di locazione adeguatamente remunerativo, è soddisfatto dell'avvenuta scelta e disponibile, quindi, anche a versare per l'acquisto una somma superiore a quella corrente per identico appartamento libero.

Articolo del Presidente confederale
da *QN-economia* 10.12.'05



FONDAZIONE ITALIANA MUTUO PROPRIETARIO
Aderente alla CONFEDILIZIA

NUOVA FORMULA DI ASSISTENZA SANITARIA INTEGRATIVA

La sanità è da sempre uno dei problemi più sentiti dai cittadini, ed oggi ancor di più dati i lunghi tempi di attesa per poter ottenere una prestazione sanitaria adeguata.

FIMPE è la soluzione ottimale.

Grazie alla nuova Convenzione Sanitaria, è possibile rivolgersi tramite la centrale operativa ad un network di strutture convenzionate con EuropAssistance. In questo modo si può accedere agevolmente al convenzionamento senza dover anticipare le spese di cura e/o ricovero, per le quali provvede direttamente la Compagnia di Assicurazioni. La Convenzione FIMPE comprende inoltre la formula tradizionale di rimborso delle spese mediche sostenute secondo le condizioni relegate sul retro.

Per informazioni:

numero verde FIMPE 800.010.064
sito internet: www.fimpe.it
e-mail: info@fimpe.it

QUOTE DI ISCRIZIONE	
FIMPE VERDE Formula completa	FIMPE GIALLO Formula ricoveri
Capofamiglia con età fino a 45 anni	Capofamiglia con età fino a 45 anni
1 persona € 813,20	1 persona € 474,00
2 persone € 1.335,60	2 persone € 568,00
3 persone € 1.858,20	3 persone € 842,00
4 persone € 1.796,40	4 persone € 958,00
5 persone € 1.965,00	5 persone € 1.117,00
Capofamiglia con età compresa tra i 45 e i 65 anni	Capofamiglia con età compresa tra i 45 e i 65 anni
1 persona € 1.184,20	1 persona € 688,00
2 persone € 1.971,80	2 persone € 933,00
3 persone € 2.326,00	3 persone € 1.213,00
4 persone € 2.622,20	4 persone € 1.435,00
5 persone € 2.897,80	5 persone € 1.647,00
Capofamiglia con età oltre i 65 anni	Capofamiglia con età oltre i 65 anni
1 persona € 1.640,00	1 persona € 1.004,00
2 persone € 2.735,00	2 persone € 1.410,00
3 persone € 3.290,00	3 persone € 1.796,00
4 persone € 3.820,00	4 persone € 2.071,00
5 persone € 4.244,00	5 persone € 2.336,00

PRESTAZIONI	FIMPE VERDE Formula completa	FIMPE GIALLO Formula ricoveri	Convenzionamento diretto in Italia
> Cure e prestazioni sanitarie di qualsiasi genere, prestate dai medici a domicilio o in ambulatorio	SI - rimborso del 75% - scoperto minimo € 52,00 - massimo € 1.000 per persona per anno solare, con il limite di € 250,00 per l'assistenza infermieristica domiciliare specializzata	NO	NO
> Esami ed accertamenti diagnostici e radiografici	SI	SI	SI
> Assistenza infermieristica domiciliare specializzata	SI	SI	SI
> Ricovero con o senza intervento chirurgico in conseguenza di infortunio, malattia o di parto	SI - rimborso del 75% - scoperto minimo di € 500,00 - massimo € 50.000,00 per persona e per ogni anno solare	> rimborso del 75% > scoperto minimo di € 500,00 > massimo € 50.000,00 per persona e per ogni anno solare	> nessuno scoperto
> Day hospital	SI	SI	SI
> Spese di cure effettivamente sostenute in caso di "Grandi Interventi"	SI - rimborso del 100% - nessuno scoperto - massimo € 100.000,00 per persona e per ogni anno solare	> rimborso del 100% > nessuno scoperto > massimo € 100.000,00 per persona e per ogni anno solare	> massimale elevato ad € 150.000,00 per persona e per ogni anno solare
> Dieta di ricovero	SI - € 75,00 al giorno - massimo di 45 giorni	SI - € 75,00 al giorno - massimo di 45 giorni	NON APPLICABILE
> Acquisto di protesi ortopediche	SI - massimo € 500,00 per persona e per anno solare	SI	NON APPLICABILE
> Cure termali presso strutture convenzionate	SI - € 150,00 per persona/anno	NO	NO
> Garanzia di assistenza Medico No Stop tramite la Centrale operativa Europ Assistance operativa in tutto il mondo	SI	SI	NON APPLICABILE

Avviato il riclassamento per microzone

Sono state pubblicate in *Gazzetta Ufficiale* tre Determinazioni dell'Agenzia del territorio 30.11.'05 - riguardanti i Comuni di Milano, Ferrara e Casale Monferrato - applicative del comma 335 dell'articolo unico della Finanziaria 2005, che consente ai Comuni di richiedere la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata su porzioni di territorio (le microzone comunali), qualora in tali zone vi sia uno scostamento fra i valori catastali ai fini Ici e i valori di mercato "significativamente" più elevato rispetto allo scostamento medio esistente per l'insieme del territorio comunale.

La legge prevede che l'Agenzia del territorio, esaminata la richiesta del Comune, qualora rilevi la sussistenza dei presupposti, attivi il procedimento revisionale con provvedimento del Direttore dell'Agenzia stessa. Ciò che è per l'appunto avvenuto per i tre Comuni citati, per i quali quindi - con riferimento a determinate microzone - l'Agenzia ha comunicato di avere attivato "i processi di revisione del classamento e delle rendite delle unità immobiliari di proprietà privata, che tengono conto delle variazioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e del mutato contesto urbano".

Si tratta dunque dell'avvio di una procedura che comporterà, al suo termine, la notifica ad ogni interessato dell'eventuale modifica del classamento, con relativa possibilità di impugnativa.

La Confedilizia si è attivata in sede nazionale per conoscere nel dettaglio i processi che hanno portato i Comuni interessati (ai quali si prevede se ne aggiungano altri: i Comuni in questione sarebbero già 75) alle richieste di ri-classamento nonché alle valutazioni effettuate dall'Agenzia del territorio per ritenere tali richieste fondate.

“Dalla critica alla proposta”, tante indicazioni utili

Nel titolo - “Dalla critica alla proposta” - sta la ragione profonda dei tre Convegni organizzati dalla Confedilizia nel novembre scorso sui problemi legati alla casa, inseriti in un ampio quadro d'economia e di finanza pubblica. I tre Convegni hanno registrato un forte successo, sotto più aspetti: di relatori, stante la qualificata e folta presenza di docenti universitari, politici, giornalisti, studiosi professanti i più vari orientamenti; di mezzi di massa, per l'eco che si è registrata su giornali, radio e televisioni; di pubbli-



Avv. Vittorio Angiolini



On. Raffele Costa

sugli enti locali, con un vasto *excursus* storico, ha trattato la relazione di Vittorio Angiolini, ordinario di diritto costituzionale. Polemiche le annotazioni di Giancarlo Pagliarini, ex ministro del Bilancio, sostenitore di un autentico federalismo fiscale che consenta una razionalizzazione del carico tributario. L'opera positiva che può svolgere la stampa per limitare la mala gestione della spesa pubblica è stata oggetto dell'intervento di Fausto Carriotti, Caporedattore di “Liberio”. La sintesi della prima giornata, tracciata dal Presidente confederale (il quale ha pure provveduto all'identica individuazione dei motivi caratterizzanti di ciascun Convegno nelle altre due giornate), sta nella denuncia dell'incessante crescita di spesa pubblica, punteggiata da episodi riprovevoli.

La seconda giornata ha visto gli interventi sulla carenza di criteri del fisco immobiliare. Gianfranco

giornate di discussione, anche per i tanti motivi d'interesse suscitati. Dobbiamo, preliminarmente, ringraziare i tre moderatori, tutti nomi insigni del giornalismo: Mario Giordano, direttore di “Studio Aperto”, il quale ha denunciato l'ampiezza della spesa facile negli enti pubblici, con esempi clamorosi di sciupio del denaro comune; Pierluigi Magnaschi, direttore dell'Ansa, che ha posto l'accento sulla differenza immotivata nella tassazione sugli investimenti immobiliari, pesantemente colpiti rispetto a quelli mobiliari; Oscar Giannino, vicedirettore di “Finanza & Mercati”, il quale ha avuto parole di consonanza con l'attività della Confedilizia.

L'occasione per la denuncia è stata fornita dal volume *Odissea dello spreco*, pubblicata dalla Confedilizia Edizioni a cura di Monica Allegrucci. Si tratta di una raccolta puntigliosa e scrupolosa di sprechi pubblici, segnatamente di Regioni, Province e Comuni, che ha richiamato l'attenzione di diversi organi di stampa, colpiti sia da singoli esempi (clamorosi e che possono apparire perfino risibili, ma indice di una pessima gestione del denaro pubblico), sia dall'insieme dei casi citati, che attestano come ci sia urgenza di procedere a rigorosi tagli in un settore all'evidenza dominato dalla corsa verso la dissipazione di fondi che dovrebbero, invece, essere amministrati con il più scrupoloso rigore. Va sempre rammentato che a sostenere i due terzi delle entrate

tributarie dei Comuni sono i soli proprietari di casa, attraverso l'Ici, e che gli stessi partecipano in maniera forte (dalle addizionali sui redditi al tributo ecologico provinciale) agli introiti fiscali di Province e Regioni.

Il libro è stato presentato da un noto “fustigatore” degli sprechi, il parlamentare Raffaele Costa, più



Avv. Corrado Sforza Fogliani



Dott. Salvatore Sfrecola

co, per il richiamo che si è destato. Gli argomenti sono stati trattati con serietà e in profondità, partendo da una vigorosa e corale azione di denuncia di situazioni intollerabili e gravi e arrivando ad una serie elaborata e variegata di suggerimenti, idee, spunti per modificare la pesante condizione attuale.

Riesce difficile sintetizzare le tre



Prof. Gianfranco Gaffuri



Dott. Pierluigi Magnaschi



Prof. Francesco Forte



Prof. Giuseppe Vitaletti



On. Giancarlo Pagliarini



Dott. Fausto Carriotti

volte Ministro, che ha rimarcato il bisogno di suscitare una sempre più estesa reazione della pubblica opinione nei confronti della spesa facile, motivata sia dall'eccesso di leggi, sia dall'abbondanza di burocrazia, incontrollata. Appunto sui mancati controlli e sulla dilatazione della macchina pubblica si è soffermato Salvatore Sfrecola, Viceprocuratore della Corte dei Conti e Capo di Gabinetto presso la Presidenza del Consiglio, il quale ha citato concreti esempi di possibili azioni. Ancora della mancanza di controlli

Gaffuri, ordinario di diritto tributario, ha con dovizia di dati denunciato la sperequazione fiscale all'interno del comparto immobiliare, ove ogni forma d'investimento viene penalizzata con diversa pressione tributaria, a vantaggio indubbio dei fondi d'investimento immobiliari, favoriti attraverso una legislazione compiacente. La pericolosa strada imboccata verso il deteriorare e tecnicamente immotivato Catasto di valori, in luogo del plurisecolare Catasto di redditi, è stata al centro dell'attenzione di Francesco Forte,

Li dai tre Convegni organizzati dalla Confedilizia



On. Antonio Martino

emerito di scienza delle finanze e già Ministro delle finanze. Giuseppe Vitaletti, Presidente dell'Alta Commissione per il federalismo fiscale, ha trattato le aberranti conseguenze del fiscalismo immobiliare e quali, invece, rimedi possa fornire una riforma specifica, alla luce dell'esperienza svolta nell'Alta Commissione. Il Convegno è servi-



Prof. Renato Brunetta

to a rimarcare come non sia soltanto sperequato il fisco a danno del settore immobiliare, ma nello specifico comparto esso appaia condizionato da irrazionali e schizofrenici comportamenti.

Giornata di proposte migliorative, l'ultima, all'insegna del motto "Più casa meno Stato". L'economista e attuale Ministro della difesa, Antonio Martino, ha sfatato le gratuite polemiche rivolte contro la *flat tax*, l'aliquota unica sui redditi, costituzionalmente ineccepibile e fonte di positivi esiti laddove sperimentata, anche in termini d'incrementi del prelievo complessivo. Il presidente della Commissione Ambiente della Camera, Pietro Armani, ha rimarcato come l'applicazione dell'Ici sulla seconda casa violi il principio che lega contribuzione a rappresentanza. La relazione del costituzionalista Vittorio Angiolini ha trattato del caso paradossale del controllato che paga il controllore, oltre che dei compiti pubblici che vengono caricati ai privati col pretesto della semplificazione amministrativa. Il sottosegretario all'Economia e Finanze, Michele Vietti, ha avanzato proposte legislative in materia di casa. In tale direzione è andato pure Carlo Lottieri, presidente dell'Istituto Bruno Leoni: l'assegno casa è la soluzione vera della cosiddetta emergenza abitativa. Marco Bertoncini, della Confedilizia centrale, ha illustrato i positivi risultati che possono nascere dal progetto dell'economista Dwight Lee, di assegnare le tasse agli enti

locali con l'obbligo di passarne una parte allo Stato. L'ampia manovra, entrata nella Finanziaria 2006, di alienazione del patrimonio immobiliare pubblico è stata esaminata dal suo stesso ideatore, l'europarlamentare Renato Brunetta, Consigliere economico del Presidente del Consiglio. La relazione di Guglielmo Piombini, ricercatore dell'Istituto Bruno Leoni, ha riguardato il progetto, sperimentato all'estero, di affidare alcuni servizi pubblici ai privati, in cambio della diminuzione del carico fiscale. Vittorio Sgarbi, parlamentare e critico d'arte, si è soffermato sui beni culturali e sull'azione sussidiaria che può svolgere il privato, in particolare nel settore del restauro e dell'utilizzo del patrimonio storico-artistico. Sussidiarietà è forse la parola che meglio sintetizza il convegno: anche nel settore immobiliare gli spazi per il privato possono essere tanti. Se sviluppati, consentono di ot-

tenere risultati migliori rispetto all'iniziativa pubblica, che va in ogni caso ridimensionata, sia per alleggerire il peso fiscale, sia per garantire una migliore funzionalità ed efficienza.

"Abbiamo seminato bene". In quest'affermazione del Presidente confederale è contenuto il risultato complessivo del ciclo di Convegni.



On. Pietro Armani



On. Vittorio Sgarbi



Dott. Oscar Giannino



Dott. Marco Bertoncini



On. Michele Vietti



Dott. Carlo Lottieri

Abbiamo seminato in termini di denunce, abbiamo seminato in termini di proposte. Abbiamo trattato le questioni sotto vari aspetti: tecnico, economico, finanziario, politico, sociale, diremmo anche civile ed etico. Le abbiamo analizzate con contributi specifici, incisivi, approfonditi, senza iattanza, senza polemiche gratuite, con realismo. Abbiamo lanciato motivi di riflessione per il mondo economico, per i mezzi di comunicazione, per le istituzioni, per i politici. Non abbiamo guardato tanto all'immediato, quanto al futuro, sapendo che solo con tenacia - *gutta cavat lapidem* - si potranno perseguire obiettivi che sono ardui da coronare per le incrostazioni, i grovigli d'interessi, le pressioni corporative, le tensioni burocratiche, le rendite di posizione politica, istituzionale, personale, che invischiano il comparto della casa. Sul piano più strettamente politico, già la prossima legislatura potrà recepire qualcuna, almeno, delle indicazioni emerse dal lavoro serio che la Confedilizia ha promosso, stimolato e coordinato.

DEPUTATO CURIOSO...

Interrogazione parlamentare sulla legittimità del decreto ascensori

In relazione al decreto del Ministro delle attività produttive 26.10.'05 (cfr. *Cn* dic. '05), che dispone che gli ascensori installati negli edifici civili prima del 25.6.'99 siano obbligatoriamente adeguati alle regole previste dalla norma tecnica UNI EN 081-80, il deputato Foti (An), ha rivolto un'interrogazione al ministro Scajola al fine di sapere "quali siano le fonti normative dalle quali detto decreto promana". L'on. Foti chiede inoltre "se non appare anomalo al ministro interrogato il fatto che le incombenze imposte ai condomini e a tutta la proprietà edilizia dall'applicazione del predetto decreto traggano origine da regole proposte da organismi privati", sottolineando altresì come in Europa la sicurezza degli ascensori non possa differire da Paese a Paese.

Verifiche degli impianti elettrici

I condomini sono luoghi di lavoro? Il ruolo degli amministratori condominiali

Il D.P.R. 22 ottobre 2001, n. 462 (che attende ancora il decreto ministeriale attuativo) ha modificato – con riferimento ai luoghi di lavoro – le procedure di denuncia e verifica degli impianti elettrici di messa a terra, delle installazioni e dei dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche e degli impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione.

Il decreto è intervenuto dopo un lento ma profondo cambiamento della legislazione nel settore elettrico, realizzato con il recepimento delle direttive comunitarie, ma soprattutto con la legge 5 marzo 1990, n. 46, che ha indivi-



I relatori del Convegno, con il Presidente dell'Ispesl prof. Moccaldi (in piedi) e il Presidente confederale

duato altre figure responsabili della sicurezza degli impianti elettrici, quali il costruttore di apparecchiature, il progettista e l'installatore.

Con il controllo a campione delle nuove installazioni previsto dal D.P.R. n. 462/01, l'Ispesl ha assunto un compito di monitoraggio e di sorveglianza dello stato di installazione, costituendo così un importante osservatorio per la prevenzione e la sicurezza elettrica.

Il Convegno – di cui al titolo in questo articolo – organizzato a Piacenza dal Registro amministratori Confedilizia unitamente all'Ispesl si è proposto di chiarire quali siano – con particolare riferimento agli immobili in condominio – obblighi e responsabilità dei diversi soggetti coinvolti, condomini e amministratori in primis.

Le conclusioni sono state di un interesse estremo, ed hanno fatto piena chiarezza sulla normativa.

Dopo le introduzioni al Convegno del Presidente di Confedilizia avv. Corrado Sforza Fogliani e del Presidente dell'Ispesl prof. Antonio Moccaldi sono state svolte le seguenti relazioni:

- ing. Salvatore Siracusa, Dipartimento Omologazione e Certificazione Ispesl-Responsabile settore impianti e apparecchiature elettriche, "Considerazioni sull'applicazione del D.P.R. n. 462/01 – Origine e rapporti con la legge n. 46/90"
- ing. Leone Pera, Direttore dei Dipartimenti territoriali Ispesl di Milano e Piacenza, "Principali carenze e anomalie riscontrate dall'Ispesl"
- avv. Carlo Vito Magli, Dipartimento per la programmazione e la gestione delle risorse economico-finanziarie e del personale Ispesl-Responsabile settore Affari generali, organi collegiali e contenzioso, "Obblighi e responsabilità dei soggetti coinvolti".

Al termine i relatori hanno risposto ai diversi quesiti dei numerosi partecipanti.

Il danno per la democrazia proviene dal fatto che le idee utili e false esercitano un'influenza *indiretta* sugli uomini politici e sugli altri decisori che, andando oltre il messaggio loro indicato dal senso comune, hanno la tendenza a confondere l'opinione degli intellettuali, dei media e delle minoranze attive con l'opinione pubblica.

Raymond Boudon

La "fine delle ideologie" non è affatto andata di pari passo con la fine dell'intolleranza. Si può al contrario identificare, un po' ovunque nel mondo universitario, non solamente un "politicamente corretto", ma un "sociologicamente, un antropologicamente, uno storicamente o un filosoficamente corretto".

Raymond Boudon

Carta della qualità per l'Agenzia del territorio

E' scaricabile da Internet (www.agenziaterritorio.it) la "Carta della qualità", edizione 2005, dell'Agenzia del territorio.

La Carta riporta tra l'altro l'indicazione dei termini di conclusione delle pratiche relative ai servizi catastali e ai servizi di pubblicità immobiliare fissati dal Regolamento 28.2.'02, emanato dall'Agenzia in attuazione della legge n. 241/90.

Le Associazioni interessate possono richiedere alla Sede centrale il documento in questione.

Istituito nelle Marche un Registro (volontario) degli amministratori

Il Consiglio regionale delle Marche ha approvato una legge che istituisce un "Registro regionale degli amministratori di condominio e di immobili".

L'adesione allo stesso è del tutto volontaria e viene anzi specificato che "la mancata iscrizione al Registro non preclude l'esercizio dell'attività di amministratore di condominio e di immobili".

La Confedilizia – attesa le specificità del registro, come sopra precisate – ne ha semplicemente preso atto.

Sconta l'Ici l'immobile ricompreso nel fallimento

Il fabbricato che ricade nel fallimento non è un bene escluso dall'Ici, né un bene esente, né un bene per il quale vale un criterio differente per la determinazione della base imponibile; è semplicemente un bene per il quale sorge l'obbligo della dichiarazione e del pagamento nel momento in cui viene venduto, perché in quel momento viene ad esistenza la somma che serve per far fronte all'imposta.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 24.10.'05, n. 20575.

Depuratori e bollette illegittime

Se un Comune è sprovvisto di impianto di depurazione delle acque reflue, non può richiedere agli utenti alcun corrispettivo per la prestazione del servizio di trattamento fognario. A stabilirlo è stata la Corte di Cassazione con la sentenza numero 14.314 del 7 luglio 2005 che ha confermato la decisione, in via equitativa, del Giudice di Pace di Sorrento che aveva ritenuto assurdo che un cittadino fosse chiamato a sostenere oneri economici per un depuratore inesistente. Tanto più che non v'era alcuna prova che i proventi riscossi dal Comune affluissero in un fondo vincolato e fossero comunque destinati esclusivamente alla realizzazione ed alla gestione delle opere e degli impianti centralizzati di depurazione.

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

Assicurazione utenti gas

“Chiunque usi, anche occasionalmente, il gas fornito tramite reti di distribuzione urbana o reti di trasporto, beneficia in via automatica di una copertura assicurativa contro gli incidenti da gas, ai sensi della delibera n. 152/03 dell’Autorità per l’energia elettrica e il gas. Per ulteriori informazioni si può contattare direttamente il Cig al numero verde 800 929286 o con le modalità indicate nel suo sito internet www.cig.it, alla pagina intitolata Assicurazione utenti finali”.

Questo la dicitura che - per disposizione dell’Autorità per l’energia elettrica e il gas - sarà riportata in bolletta.

La Confedilizia assume che il costo di questa assicurazione è stato spostato dalle imprese del gas agli utenti, e così ha ritenuto anche il Tar Lombardia (differentemente dal Consiglio di Stato).

Il contenzioso proseguirà - ad iniziativa della Confedilizia - avanti l’Autorità giudiziaria ordinaria.

Informazioni in argomento sono attingibili alla Sede centrale della Confedilizia.

Deduzione 15% eliminata definitivamente (o per ora?)

Confedilizia e Assocasa (Ugl) hanno espresso - in rappresentanza, rispettivamente, di proprietari di casa ed inquilini - la propria forte preoccupazione per la norma che elimina la deduzione forfettaria del 15% per gli immobili locati ad uso abitativo dalle imprese (cfr. *Cn* nov. ‘05).

La Confedilizia ha continuato la propria azione di opposizione ed ha ottenuto affidamenti per una correzione della normativa stessa così come oggi entrata a far parte del nostro ordinamento giuridico.

Catasto ai Comuni, proroga con dubbi

Il d.l. 30.12.’05, n. 273, proroga di un anno (pretesamente a far tempo dal 27.2.2006) il termine per l’attribuzione del Catasto ai Comuni.

È comunque da rilevarsi che si proroga con legge un termine inesistente siccome a suo tempo fissato con provvedimento non rispettoso della legge delega n. 59/’97, che attribuiva a decreti del Presidente del Consiglio dei ministri esclusivamente funzioni di tipo amministrativo (e non di differimento della data prevista per il trasferimento delle funzioni catastali ai Comuni, data così a suo tempo inesorabilmente caducata).

Ottima riuscita della 5ª Conferenza organizzativa nazionale

Si è svolta a Roma la 5ª Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia, con la massiccia partecipazione dei rappresentanti delle Associazioni territoriali della Confederazione.

La Conferenza si è aperta con una relazione introduttiva del Presidente confederale, che ha fatto il punto sull’attività dell’Organizzazione, sia a livello nazionale sia a livello territoriale. Il Segretario generale ha poi introdotto e coordinato i vari interventi succedutisi nella giornata.

In particolare, l’avv. Pierpaolo Bosso, Presidente del Fimpe, ha illustrato il nuovo “Servizio garanzia affitti”, in partenza all’inizio del 2006, sottolineandone le notevoli potenzialità ai fini della crescita delle Associazioni territoriali. L’avv. Vincenzo Nasini ha parlato - nella sua veste di responsabile dei Centri studi del Coram e di Gesticond - delle due citate organizzazioni e del sempre maggiore impegno della Confedilizia nello sviluppo delle attività a riguardo degli amministratori condominiali e immobiliari. Il dott. Paolo Figini, che gestisce le attività operative del Fimpe, ha invece spiegato i contenuti della nuova Convenzione sanitaria del Fondo.

Uno spazio della Conferenza è stato riservato all’illustrazione di esperienze vissute a livello territoriale. In questo ambito, hanno svolto apprezzati interventi il Presidente dell’Associazione di Genova, cav. Nicolò Minetti (sui servizi offerti dall’Ape in materia di riclassamento degli immobili), il Presidente dell’Associazione di Como, avv. Giovanni Raitè (sull’esperienza maturata dall’Associazione in tema di lotta ai graffiti sugli immobili), il Presidente del Registro amministratori di Firenze, rag. Antonio Esposito (che ha raccontato l’esperienza relativa all’organizzazione a Firenze della Festa del condominio), l’avv. Giuseppe Arianna (che ha illustrato i primi passi compiuti dalla neonata Associazione di Capraia Isola).

Altri interventi hanno poi riguardato il Ccnl portieri e gli Enti bilaterali (dott. Dario Lupi), l’attività di Asindatcolf (ing. Lelio Casale), la Convenzione fra Confedilizia e Homelink Italia (dott.ssa Annalisa Rossi Pujatti). L’avv. Antonio Nucera, della Sede centrale, ha invece fornito indicazioni alle Associazioni su vari argomenti, in particolare illustrando i Convegni svolti in diverse città d’Italia sulla nuova normativa in materia di tutela degli acquirenti di immobili da costruire.

Sui temi sopra riportati e su altri introdotti dai rappresentanti delle Associazioni si è sviluppato, in vari momenti della giornata, il confronto (delle idee e delle proposte) fra i partecipanti.

Registro nazionale amministratori, tutte le opportunità



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

È poi stato costituito il Coordinamento Registri amministratori (Coram), con lo scopo di riunire, collegare e coordinare l’attività delle Commissioni di tenuta dei singoli Registri. Per la sua iniziativa, il vero anche di un preciso “Mansionario”.

Il Coram ha dal canto suo deciso l’istituzione di un Registro nazionale amministratori. Presupposto per far parte del Registro è l’iscrizione in un Registro amministratori presso una Confedilizia locale nonché la richiesta di adesione degli interessati.

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

L’iscrizione al Registro nazionale amministratori - che avviene a richiesta del singolo iscritto ai Registri locali - dà diritto, senza alcuna spesa a carico degli interessati:

- ad avvalersi del Servizio quanti predisposto dalla Confedilizia, ottenendo le risposte anche via email
- ad avvalersi del servizio di informazioni tramite sms

- a ricevere il periodico mensile “Confedilizia notizie”
- ad ottenere il rilascio di un diploma attestante l’avvenuta ammissione al Registro nazionale amministratori firmato in originale dal Presidente della Confedilizia e dal Presidente del Coram
- a partecipare alle iniziative del Centro Studi del Coram
- a specificare richiesta dell’interessato, a vedere inserito il proprio nome e recapito nello spazio del sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it) con l’elenco degli iscritti al Registro nazionale amministratori
- ad ottenere dalla Sede centrale della Confedilizia-Ufficio Amministrazione le passaporti per l’accesso alla parte riservata del sito Internet della Confedilizia
- all’invio, a richiesta, delle pubblicazioni curate dalla Confedilizia edizioni
- a specificare richiesta dell’interessato, a vedere inserito il proprio nome nell’elenco degli iscritti al Registro nazionale pubblicato nell’agenda tascabile della Confedilizia
- a ricevere mensilmente il numero di Italia Oggi contenente la pagina riservata alla Confedilizia
- ad avvalersi della possibilità di apporre sulla propria carta intestata la dizione “iscritto al n. del Registro nazionale amministratori Confedilizia”
- a dotarsi di timbro, da utilizzarsi nella corrispondenza ed altro, con la dizione “iscritto al n. del Registro nazionale amministratori Confedilizia”
- ad avvalersi dei servizi delle Giunte di conciliazione costituite presso le Associazioni territoriali della Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento condominiale Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento legali Confedilizia

Superficie minima Tarsu, nuove istruzioni

Con la Circolare 7.12.’05, n. 13/T, l’Agenzia del territorio fornisce ulteriori indicazioni - dopo quelle contenute nella Determinazione 9.8.’05 (cfr. *Cn* sett. ‘05) - sulla norma della Finanziaria 2005 che ha previsto che a decorrere dall’1.1.’05, per le unità immobiliari di proprietà privata a destinazione ordinaria censite nel Catasto edilizio urbano, la superficie di riferimento ai fini della tassa rifiuti non possa essere inferiore all’80% della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al d.p.r. n. 138/’98.

La Circolare si occupa in particolare degli aspetti relativi all’interscambio fra Agenzia e Comuni dei dati catastali. Rimanda peraltro a successive istruzioni per ulteriori regolamentazioni di dettaglio. Resta però fermo l’obbligo per i contribuenti - sin dall’1.1.’05 - di dichiarare almeno l’80% della superficie catastale come sopra determinata (su cui si veda anche *Cn* ott. ‘05).

GIURISPRUDENZA CASA

Richiesta aggiornamento nell'uso diverso, va bene anche se orale

La Cassazione ha approfonditamente puntualizzato, in una sua sentenza (n. 15034/04), ogni elemento relativo all'aggiornamento Istat nei contratti di locazione ad uso diverso. Ecco la relativa massima: "Con riguardo alle locazioni di immobili destinati ad uso non abitativo per l'aggiornamento del canone di locazione, dovuto solo se pattuito e dal mese successivo alla richiesta, non necessariamente avanzata in forma scritta, l'art. 32 L. n. 392/78 (come modificato dall'art. 1 L. n. 118/85) pone come dato sul quale operare annualmente l'aggiornamento, il canone iniziale, con le conseguenze che a tale canone di partenza occorre fare riferimento in occasione degli aggiornamenti annuali, considerando unitariamente la variazione verificatasi per tutto il periodo considerato e che, ai soli fini di questo calcolo, è influente che per qualche annualità intermedia non sia stato richiesto in precedenza l'aggiornamento, in quanto detta mancata richiesta impedisce solo l'accoglimento della domanda degli aggiornamenti pregressi (c.d. arretrati)".

Innovazione pregiudizievole, estetica e decoro

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

Indennità di avviamento anche per un locale attiguo?

In passato, s'era creata un po' di confusione. Ma ora la Cassazione (sent. n. 10187/05, inedita) ha chiarito bene il suo pensiero. Ecco la massima della decisione: "In tema di locazione di immobili non abitativi, l'indennità per la perdita dell'avviamento, ai sensi degli artt. 34 e 35 legge n. 392 del 1978, spetta solo in caso di immobili utilizzati per lo svolgimento di attività comportanti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, nel senso che la destinazione dell'immobile all'attività commerciale, oltre che conforme all'uso contrattuale fissato, deve essere primaria e non marginale, tale cioè da caratterizzare il bene locato, con la conseguenza che la suddetta indennità non spetta qualora quest'ultimo, pur attiguo ad altro in cui si svolge un'attività che comporta contatti con il pubblico, non presenti l'identico requisito in ragione della sua autonomia strutturale rispetto al secondo e, a maggiore ragione, nell'ipotesi in cui in esso si eserciti attività commerciale implicante contatti diretti con il pubblico senza le prescritte autorizzazioni, dovendosi negare tutela giuridica a chi versi in situazione illecita".

Attenzione a quel che si scrive nei contratti...

La Cassazione ha richiamato in una sua sentenza (n. 672/05, inedita) l'attenzione dei proprietari di immobili sulle clausole contrattuali. La clausola – ha detto la Suprema Corte – "che prevede la rinnovazione di sei anni in sei anni del rapporto di locazione relativa ad immobile non abitativo, salvo disdetta per i motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392 del 27 luglio 1978, va ritenuta valida in quanto disposizione più favorevole al conduttore e non costitutiva di una durata perpetua del contratto, potendo in ogni momento verificarsi una situazione di necessità del locatore o intervenire il recesso del conduttore".

Locazione ed obbligo di usare il bene

Importante decisione della Cassazione (sent. n. 4753/05, inedita) sul dibattito problema dell'obbligo del conduttore di usare il bene locato. Ecco la massima: "Il conduttore d'immobile destinato ad uso non abitativo non ha di regola l'obbligo di usare il bene locato ad eccezione dei casi in cui il contratto abbia ad oggetto una cosa produttiva o un bene il cui uso sia necessario alla sua conservazione, ovvero quando il prolungato non uso potrebbe provocare un deprezzamento del valore di mercato del bene locato (sia ai fini della locazione, sia ai fini della vendita del diritto di proprietà, sia con riferimento ad altri possibili usi). Nelle suddette ipotesi, come in quella in cui un determinato uso della cosa sia stato specificamente assunto come obbligatorio tra le parti nel sinallagma contrattuale, il giudice di merito deve valutare il non uso della cosa locata posto a base della domanda di risoluzione contrattuale, non ai sensi dell'art. 80 legge equo canone, che contempla il caso d'unilaterale mutamento d'uso dell'immobile locato, bensì alla stregua dei criteri generali in tema d'inadempimento contrattuale, per stabilire se e in che limiti questo sussista (ed in particolare, qualora sussista, quale importanza rivesta ai sensi dell'art. 1455 c.c.)".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Agevolazioni "prima casa", valgono le regole vigenti al momento dell'atto

Lo *ius superveniens* rappresentato dall'art. 3 della legge n. 549/95 - che non richiede, per la fruizione delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa", che il bene venga acquistato nel Comune di residenza od in quello ove l'acquirente svolge la sua attività lavorativa, bastando che questi dichiarati che intende adibire l'immobile stesso a propria abitazione e che ivi stabilisca la residenza entro un anno dall'acquisto - ha carattere innovativo, e non interpretativo, rispetto alla previgente disciplina, di cui alla legge n. 118/85. Pertanto non si applica ai rapporti pendenti, posto che nei rapporti tributari è principio consolidato di diritto che la legge regolatrice del rapporto deve essere quella vigente al momento della conclusione dell'atto, salvo che dal testo della nuova disposizione non emerga chiaramente la portata retroattiva della stessa o per essere espressamente prevista o per avere la norma natura interpretativa della disposizione previgente.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 30.11.05, n. 26115.

RECENSIONI

Luca Ricolfi, *Perché siamo antipatici?*, Longanesi ed., pp. 206.

Analisi garbata, e insieme polemica, degli effetti negativi prodotti dal sentimento di superiorità morale tipico della sinistra italiana, sia nei suoi vertici sia nei suoi aderenti.

Alexis de Tocqueville, *La democrazia in America*, a cura di Mario Tesini, Città Aperta Edizioni, due voll., pp. LXXII + 532 + XLII + 434.

Versione integrale del classico del liberalismo, aderente al testo originale (del quale sono di recente apparse due edizioni critiche): un'opera di vibrante contemporaneità, oltre che di perenne insegnamento, civile ancor prima che politico.

Archivio centrale dello Stato, *Censura teatrale e fascismo (1931-1944)*, a cura di Patrizia Ferrara, Ministero per i Beni e le Attività culturali ed., due voll., pp. XIV + 1.116.

Vasta ricognizione sugli atti, conservati all'Archivio centrale dello Stato, che interessarono la censura teatrale sotto il fascismo: aspetti culturali e storici si alternano a motivi di costume.

Sergio Romano, *Libera Chiesa. Libro Stato?*, Longanesi ed., pp. 156.

Da Pio IX a Benedetto XVI, le tormentate relazioni fra S. Sede e Italia: problemi politici, civili, religiosi, etici, con il decisivo appuntamento concordatario del 1929.

Joseph Ratzinger, *La bellezza. La Chiesa*, introduz. di Luigi Negri, Itaca ed., pp. 62.

Due conversazioni dell'allora prefetto della Congregazione per la dottrina della fede, che anticipano alcune linee pastorali di Benedetto XVI: bellezza e santità per favorire l'incontro dell'uomo con la fede.

Alessandro Monaco, Roberto Monaco, *Urbanistica e rischio sismico*, sistemi editoriali, pp. 544, 1 Cd-rom.

Itinerari tecnici e normativi del rapporto tra pianificazione urbanistica e vulnerabilità sismica.

Christian-Roland Marcel Richard, *La Guardia Svizzera Pontificia nel corso dei secoli*, Leonardo International ed., pp. 254, con ill.

Una cavalcata attraverso mezzo millennio di storia delle celebri guardie del papa: vicende, comandanti, rapporti con i pontefici, regolamenti, curiosità, uniformi, con moltissime illustrazioni.

Filippo Ambrosini, *Camillo Cavour*, Edizioni del Capricorno, pp. X + 190, con ill.

Come l'unione di passione, intelligenza e abilità abbiano condotto "il più grande statista della nostra storia" a costruire lo Stato parlamentare, imponendo il Piemonte in sede internazionale e costruendo l'Unità nazionale.

L'Ape di Como scrive a 24 ore

Ho letto con inevitabile meraviglia l'articolo apparso nella edizione del 19 dicembre 2005 del Suo giornale sotto il titolo: "Facciate - Un fenomeno frequente e difficile da combattere - Si basa sulle convenzioni la strategia antigraffiti".

Succo dell'articolo sembra il suggerimento ai proprietari di mettere mano al portafoglio e pagare il ripristino delle facciate, ma l'obbiezione inconfutabile sarebbe: con quali garanzie che il danno non si ripeta, come prevede del resto lo stesso autore dell'articolo?

È inoltre molto discutibile il messaggio che trapela circa la non gravità del fenomeno e la difficoltà di individuare delle responsabilità.

Vorrei, al contrario, attestare che il danno è grave perché, al di là del costo non indifferente del ripristino e della sua frequente irrimediabilità, denota un alto grado di inciviltà che offende il senso civico della maggioranza dei cittadini.

Basti pensare al fatto che gli imbrattamenti colpiscono anche edifici pubblici e monumenti di valore storico e artistico.

Vorrei altresì attestare che la "resa" non è la reazione idonea a combattere il fenomeno e che esistono delle realtà nelle quali è stato possibile individuare i responsabili.

Mi riferisco alla città di Como nella quale la Procura della Repubblica ha svolto indagini preliminari nei confronti di 21 indagati ed ha chiuso, in data 25 gennaio 2005, l'indagine con l'individuazione dei responsabili di n. 139 episodi.

Quasi tutti gli indagati hanno patteggiato e le persone e gli enti offesi dai reati hanno potuto conoscere chi aveva imbrattato gli immobili di loro proprietà con possibilità di dar corso ad azioni risarcitorie.

Tutti coloro che hanno approvato l'azione della Magistratura ritengono che la tutela della proprietà pubblica e privata comporta quella dell'ambiente ed alza il grado di educazione dei cittadini.

Avv. Giovanni Raite
Presidente A.P.E.
Confedilizia Como

Circolare Agenzia territorio sul riclassamento

L'Agenzia del territorio ha diffuso la Circolare 3.1.'06, n. 1/T, finalizzata a fornire "ulteriori chiarimenti" (cfr. *Cn* sett. '05) sulla procedura di cui al comma 336 dell'art. 1 della Finanziaria 2005 (cfr. *Cn* genn. '05), quello che pone le condizioni per la revisione del classamento per singole unità immobiliari in caso di immobili non dichiarati in Catasto e di situazioni di fatto "non più coerenti" con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie.

L'Agenzia rileva come siano stati segnalati "dubbi interpretativi sulla corretta portata del comma 336 in esame, anche in relazione ad iniziative che sarebbero state assunte da parte di alcuni Comuni e che potrebbero ritenersi non del tutto riconducibili nell'ambito di applicabilità dello stesso comma 336".

Allo scopo di tentare di attenuare la situazione di incertezza venutasi a creare, l'Agenzia fornisce alcune indicazioni ai fini della individuazione dei casi in cui deve essere predisposto un documento di aggiornamento catastale.

La Circolare rileva fra l'altro che, "attese le difficoltà di procedere ad una rappresentazione completa ed esaustiva della casistica in astratto ipotizzabile", nonché, soprattutto, di valutare le fattispecie richiamate nella stessa Circolare, con la Determinazione direttoriale 16.2.'05 "è stato individuato, quale indicatore sintetico e parametro di riferimento, una soglia incrementale del valore (e quindi anche della redditività) dell'unità immobiliare, eventualmente derivante dall'intervenuta variazione, in misura non inferiore al 15%: soglia - com'è noto - corrispondente alla variazione di una classe catastale".

L'equiparazione aumento di valore/aumento di redditività - contenuta nel passaggio della Circolare sopra riportato - è contestata dalla Confedilizia, come del resto risulta alla pratica di qualunque locatore.

Il testo integrale della Circolare dell'Agenzia del territorio può essere richiesto alla Sede centrale. In ogni caso, la Confederazione ha invitato le Associazioni territoriali ad insistere sulla richiesta che siano 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.

La lente sulla casa

Con le nuove classi catastali spese gravose per i proprietari

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 no 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 no tenuti ad un qualche adempimen-

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

to. 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 Bologna sembra essersi messa sulla stessa strada.

È una situazione insostenibile, 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 ha chiesto 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.

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 17.12.'05 (rubrica del Presidente confederale)

La teoria secondo la quale la qualità degli studenti aumenta ha l'aria di essere più utile che vera. Legittima una politica dell'istruzione che, dall'inizio degli anni '70, era stata molto più attenta all'uguaglianza che all'efficacia, più attenta ad affermare alcuni principi generali invece che operare in funzione dell'interesse degli individui e della collettività. La teoria in questione fu ampiamente diffusa e pubblicizzata dai media, i quali sottolinearono soprattutto il fatto che questi studi garantivano un aumento della qualità degli studenti e che qualsiasi affermazione contraria non era altro che una "idea da vecchi, parte del paesaggio ideologico della scuola da ormai duecento anni".

Raymond Boudon

La bussola della casa

zona	REGGIO EMILIA		UDINE		COSENZA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	900	3.000	750	2.500	1.200	1.950
semicentro	850	2.500	550	1.820	1.000	1.700
periferia	800	1.800	450	1.500	850	1.450
	MODENA		BRESCIA		ALGHERO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.150	4.100	1.300	4.100	1.220	2.600
semicentro	1.000	3.000	930	2.750	950	2.000
periferia	900	2.200	680	2.000	700	1.650



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

DI TUTTO UN PO'

La Padania su Odissea nello spreco

Il quotidiano della Lega Nord, *la Padania*, ha dedicato un'intera pagina (numero dell'11.12.'05) alla documentazione sugli sprechi degli enti locali compiuta dalla Confedilizia. "Sprecopoli" è il semplice, ma sintomatico occhio; "Da Mani pulite a mani bucate", il titolo; "In un dossier della Confedilizia centinaia di sperperi di denaro pubblico di Regioni, Province e Comuni", il sommario. Merita rilievo l'adesione del quotidiano leghista alla denuncia della Confedilizia perché indica come le proposte di federalismo e devoluzione siano tenute ben distinte dal pessimo uso che gli enti locali fanno del denaro pubblico loro affidato (che, nel caso dei Comuni, proviene essenzialmente dai proprietari di casa).

Sfitti d'autore

"Sfitto" è parola usata con eccessiva frequenza e facilità, con intenti polemicisti nei confronti comunemente di alloggi tenuti a disposizione dei proprietari o in ogni modo liberi giacché non aventi destinazione locativa, posto che nessuno tiene un alloggio da locare senza inquilino al solo fine di privarsi di una fonte di reddito e di gravarsi di tasse maggiorate. Nei numeri da gioco del lotto che circolano a proposito di alloggi pretesamente "sfitti" ci sono pure quelli, reali, dello sfitto pubblico. Nel caso di Milano, vi sarebbero ben 5 mila alloggi pubblici non occupati. L'ente pubblico preposto alle case popolari è stato costretto a saldare alle porte degli appartamenti vuoti grandi lastre d'acciaio per impedire le occupazioni abusive, che si contano a centinaia ogni anno. E adesso un'associazione milanese intende far dipingere queste lastre, anche con l'aiuto di pittori di vaglia.

Fondi stranieri-fondi italiani 15-11 (miliardi)

Il mercato immobiliare italiano attira sempre più gli investitori stranieri. Secondo Scenari Immobiliari, infatti, i fondi immobiliari stranieri avrebbero accumulato un patrimonio valutabile fra i 12 e i 15 miliardi di euro, contro gli 11 miliardi dei fondi italiani. Il dato attesta come la predilezione per il risparmio nel mattone non costituisca una sorta di anomalia italiana, ma trovi piena rispondenza fra i risparmiatori forestieri, a conferma della tradizionale e consolidata validità dell'investimento immobiliare.

Quant'è arduo votare per la Bonifica!

I Consorzi di bonifica si autoamministrano: è uno dei motti prediletti dalla consorzeria dei Consorzi stessi. Poi, quando si va a vedere il voto, cioè l'espressione prima dell'autoamministrazione, ci si accorge che alle urne si recano percentuali insignificanti: il 5% rappresenta un successo. E se le polemiche contro la contribuzione dilatata all'eccesso determina la ribellione dei tassati contribuenti, ecco che scattano meccanismi di esclusione per gli elettori scomodi. Al presidente della Confedilizia di Pisa, avv. Giuseppe Gambini, è toccato attendere al seggio cinque ore, dalle 18 alle 23, prima di votare, e dopo di lui c'erano ancora trecento persone che avrebbero dovuto votare. Ovvio che tanti se ne siano andati. E così l'autoamministrazione diventa l'amministrazione dei soliti noti.

Impianti: tutti partecipano (tranne chi paga)

Nessuno riesce più a capire quali siano le norme che regolano i controlli sugli impianti domestici, per l'accavalarsi di disposizioni in vigore che si sovrappongono e si smentiscono, mentre altre se ne annunciano (non certo per fare chiarezza, se si andrà avanti con l'andazzo attuale). Una cosa è sicura: c'è chi si butta a pesce, in nome ovviamente della sicurezza, della salute, della vita stessa, invocando (spesso a sproposito, come nel caso degli ascensori) la mitica Europa. Il Consiglio nazionale dei periti industriali lancia, in un bollettino d'allarme per lo stato degli impianti che è al tempo medesimo un canto di gioia per il lavoro che i periti industriali potranno lucrare a spese dei proprietari di casa, il richiamo ad altri professionisti, dagli ingegneri perfino ai medici, ripetutamente chiamati in causa. Tutti devono essere attivati: nella stesura delle prescrizioni di legge, per esempio, si chiede la partecipazione degli ordini professionali, degli "enti formatori" e delle "organizzazioni di categoria degli installatori". E coloro che debbono "subire" (come si esprimono i periti stessi) il funzionamento degli impianti? Per costoro c'è un solo destino: pagare e tacere. Beninteso: in nome della loro sicurezza, della loro salute, della loro vita.

Nuove regole sui fallimenti

Attuata la delega conferita al Governo dall'art. 1, commi 5 e 6, della legge 14.5.'05, n. 80, per la riforma dell'istituto del fallimento e delle procedure connesse.

Il Consiglio dei Ministri - nella riunione del 22.12.'05 - ha approvato infatti il decreto legislativo recante la "Riforma organica della disciplina delle procedure concorsuali", destinato ad incidere su ampie parti del regio decreto 16.3.'42, n. 267.

Tale provvedimento, che entrerà in vigore sei mesi dopo la sua pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* (ad eccezione di alcune sue parti, operative subito dopo detta pubblicazione), costituisce il completamento di un intervento di più ampio respiro iniziato la primavera scorsa con la citata legge n. 80/'05.

Tra le novità, segnaliamo l'ampliamento della platea dei curatori (le cui funzioni possono essere svolte da avvocati, commercialisti, ragionieri, studi professionali associati e da coloro che abbiano esercitato incarichi di amministrazione, direzione e controllo in società per azioni, dando prova di adeguate capacità imprenditoriali e purché non sia intervenuta nei loro confronti una dichiarazione di fallimento); l'ampliamento dei soggetti che non possono essere sottoposti alle procedure fallimentari; l'attribuzione di maggiori poteri al comitato dei creditori (e il correlativo ridimensionamento di quelli attribuiti al giudice delegato); conseguenze personali meno pregiudizievoli a carico del fallito (sia per quanto riguarda l'obbligo di consegna della corrispondenza sia per quel che concerne l'obbligo di residenza) e l'abrogazione del pubblico registro dei falliti.

Viene, infine, introdotta *ex novo* la disciplina dell'esdebitazione, cioè la liberazione del debitore dai debiti residui nei confronti dei creditori in taluni casi di buona condotta.

RECENSIONI

La denuncia di inizio attività edilizia nel testo unico dell'edilizia, seconda ediz., Giuffrè ed., pp. XXII + 314.

La disciplina della d.i.a., con problemi, casi pratici e responsabilità, sulla base delle più varie fattispecie (per esempio, la disciplina nelle Regioni a statuto speciale, gl'immobili vincolati ecc.).

Dominique de Villepin, *I Cento Giorni o lo spirito di sacrificio*, Edizioni dell'Altana, pp. 674.

Il primo ministro francese ricostruisce, in dense pagine, la vicenda di Napoleone dalla fuga dall'Elba fino alla sconfitta di Waterloo: la storia francese s'interseca così con quella europea.

La mia vita col puzzone, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 108.

Divertente, caustico, sanguigno "diario di Tobia, il gatto di Mussolini", apparso nel 1948 sul periodico umoristico *Il Travaso delle Idee*, probabilmente per la penna del direttore Guglielmo Guasta.

Avanzi di galera, pref. di Renato Valanzasca, Guido Tommasi ed., pp. 190.

Curiosissima serie di ricette scritte da detenuti del carcere di san Vittore, con arguti giochi di parole ("le ricette dei poco di buono") e pure con considerazioni pratiche sulle difficoltà di cucinare il cibo dietro le sbarre.

Filippo Ambrosini, *Carlo Alberto Re*, Edizioni del Capricorno, pp. XVI + 416, con ill.

Ampia biografia del sovrano assoluto e riformatore, principe guerriero, uomo enigmatico e religioso e tormentato.

Aldo Alessandro Mola, *la ruota dentata della libertà*, Rotary Club di Cuneo ed., pp. 200.

Accurata e documentata ricostruzione delle vicende del Rotary cuneese sotto il fascismo, esemplare per la comprensione storica del fenomeno rotariano nel suo complesso.

Il liberalismo rappresenta la società come un insieme composto da individui che cercano di massimizzare il loro benessere. I liberali auspicano che le regole del gioco sociale siano le più eque possibili. Ammettono tuttavia che le ricompense materiali e simboliche in termini di status sociale, di salario, di prestigio o d'influenza siano variabili e che certi individui possano avere più successo di altri sul mercato delle competenze e delle capacità.

Raymond Boudon

Area soggetta a vincoli non sconta l'Ici

L'Ici è dovuta sull'area se la possibilità di edificare è concreta ed effettiva. Viene escluso che l'imposta possa colpire il terreno che, pur essendo compreso nel Piano regolatore generale, non è edificabile poiché soggetto a vincoli di salvaguardia locale, cimiteriale ed a prescrizioni tecniche del Genio civile.

Comm. Provinciale di Chieti, Sez. IV – Pres. Venezia, Rel. Diano – Sent. n. 89 del 17 giugno 2005

Iacp Napoli, abusivismo a go-go

L'Iacp di Napoli tenta di lottare contro l'abusivismo dilagante negli immobili di competenza. Impresa ardua. Gli appartamenti di proprietà sono 27.024 nell'intera provincia di Napoli. Di essi, 5.805 sono occupati abusivamente, ma ritenuti "sanabili" sulla base di ben due leggi regionali. Altri 1.522, invece, parimenti occupati, non sono sanabili neppure dalla generosità del legislatore regionale. Non è però chiaro, allo stesso Iacp, chi abbia diritto all'alloggio, anche per i mancati controlli sulle autodenunce degli occupanti.

Bertinotti, necessario sospendere gli sfratti

"Il governo – ha dichiarato il leader di Rifondazione comunista Bertinotti all'Ansa (18.11.'05) – deve contenere gli sfratti, sospenderli per un certo periodo. Inoltre deve indagare su chi sono coloro che non hanno la casa e dare il via ad una politica di calmierazione degli affitti". Una politica possibile, secondo Bertinotti "se sarà reintrodotta l'intervento pubblico in edilizia". Quella della casa "deve essere una scelta prioritaria" ha spiegato Bertinotti, secondo il quale "c'era una politica più decente quando c'erano le case Fanfani".

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

Approvata la riforma correttiva del processo civile

È stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* la legge 28.12.'05, n. 263, recante interventi correttivi alle modifiche in materia processuale civile introdotte con il decreto-legge sulla competitività che, ricordiamo, ha ridisegnato buona parte della disciplina delle esecuzioni immobiliari (cfr. *Cn* giugno '05).

Tale riforma interviene sia sul processo di cognizione (con la riformulazione dell'art. 183 c.p.c. e con la previsione, tra l'altro, dell'esplicita indicazione dei motivi in caso di compensazione delle spese tra le parti), sia su quello di esecuzione.

In particolare, per quanto riguarda la fase delle esecuzioni, viene stabilito l'obbligo di trascrizione, nel precetto, della scrittura privata autenticata (da considerarsi titolo esecutivo qualora contenga obbligazioni pecuniarie), nonché la possibilità, per i creditori non muniti di titolo esecutivo, di intervenire nell'esecuzione, purché al momento del pignoramento essi abbiano eseguito un sequestro sui beni pignorati ovvero abbiano un diritto di pegno o un diritto di prelazione risultante da pubblici registri o ancora siano titolari di un credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili. Viene introdotto, inoltre, nell'atto di pignoramento, l'obbligo di avviso della modalità di conversione nonché semplificata l'istanza di vendita nei pignoramenti immobiliari, con l'eliminazione dell'obbligo di allegazione delle mappe censuarie e del certificato di destinazione urbanistica. Viene, infine, confermato il potere del giudice dell'esecuzione di stabilire le modalità con cui il custode deve adoperarsi perché gli interessati a presentare offerta d'acquisto esaminino i beni in vendita nonché previsto che il medesimo giudice disponga, con provvedimento non impugnabile, la liberazione dell'immobile pignorato quando non ritenga di autorizzare il debitore a continuare ad abitare nello stesso.

Infine, i dubbi suscitati dal primo intervento legislativo in materia di processo civile (cfr. *Cn* lugl. e ott.'05) vengono chiariti definitivamente con le modifiche apportate all'art. 2, c. 3, lett. e) del d.l. competitività, il cui testo non consente più di interpretare come titoli esecutivi idonei ad ottenere il rilascio di immobili a mezzo di esecuzione forzata, i contratti di locazione stipulati per scrittura privata autenticata.

L'entrata in vigore della riforma del processo civile - prevista in un primo momento per il 12.9.'05, successivamente per il 15.11.'05 e da ultimo per l'1.1.'06 (cfr. *Cn* sett. '05) - è stata definitivamente fissata all'1.3.'06.

IL PUNTO SU...

Legge n. 431/'98, gli effetti del rinnovo tacito dei contratti

Per quanto tempo opera il rinnovo tacito dei contratti c.d. liberi nonché dei contratti agevolati? Il problema diventerà presto attuale (a partire dal 2007 per i contratti c.d. liberi, ma già dall'inizio del 2006 per i secondi) ed è merito di Nino Scipelliti di aver per primo posto il problema, nei chiari termini che caratterizzano i suoi interventi. La conclusione, sul particolare problema anzidetto, alla quale l'Autore giunge, è la seguente: "Le condizioni testuali e sistematiche della legge inducono a ritenere che il secondo eventuale rinnovo alla scadenza del secondo periodo contrattuale di quelli previsti dall'art. 2 della legge, dia luogo ad un periodo contrattuale di durata pari al secondo, quindi di quattro anni per i contratti liberi e di due anni per quelli agevolati, e così via nel caso di successivi rinnovi" (N. Scipelliti, *La cessazione e la rinnovazione dei contratti di locazione regolati dalla legge n. 431/'98*, in Arch. loc. 2005, 619).

Facendo leva sulla considerazione che quando la legge 431/'98 parla di "rinnovo alle medesime condizioni" essa si riferisce chiaramente (ed esclusivamente, come fatto palese dal contesto) alle condizioni di carattere economico del contratto (e non, a quelle di durata) e sottolineando - per i contratti agevolati - che il periodo di durata biennale è definito dalla legge come di "proroga" (quindi, si tratta di un istituto coattivo), Paolo Bosi - in un intervento in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni" (*La rinnovazione tacita del contratto di locazione*", rivista citata, 2006, 11) - concorda con Nino Scipelliti sulla durata quadriennale dei contratti c.d. liberi rinnovatisi tacitamente, ma ritiene che i contratti agevolati si rinnovino di 3 anni (e non di 2, come sostenuto dall'altro Autore).

Il dibattito, comunque, è aperto. Non esistono ad oggi, che risulti, pronunce giurisprudenziali. E, nell'incertezza, il consiglio è quello di valutare caso per caso se convenga disdettare i contratti (per stipularne dei nuovi, anche con gli stessi inquilini) o se convenga, invece, lasciare operare il rinnovo tacito.

Contrariamente a quanto sostengono i pensatori illiberali, le disuguaglianze non possono essere considerate una esemplificazione classica degli effetti perversi prodotti dal mercato. In effetti, se le disuguaglianze che si possono osservare sono in parte non giustificate, un'altra parte di ineguaglianze è l'effetto di esigenze funzionali, come ad esempio è il caso delle diverse retribuzioni date a ciascun individuo in funzione della sua posizione nel sistema di produzione o al sistema sociale nel quale si trova. Molte ineguaglianze provengono da misure politiche illiberali. Il protezionismo, ad esempio, ha generato forme di disuguaglianza non giustificate. Ma è piuttosto difficile sostenere che sia stato prescritto dalla tradizione liberale.

Raymond Boudon

Tributi speciali catastali, soggetto passivo è il richiedente

Soggetto passivo dei tributi speciali catastali dovuti in caso di presentazione degli atti di aggiornamento cartografico (tipi mappali, tipi di frazionamento e particellari), è il soggetto "intestato" richiedente, anche se l'esecuzione materiale degli adempimenti avviene attraverso il professionista incaricato.

E' quanto ha precisato l'Agenzia del territorio con la Circolare 6.12.'05, n. 12/T, pronunciandosi anche sul termine di decadenza per richiedere i tributi dovuti e non pagati. Secondo l'Agenzia, tale termine è di 3 anni a decorrere: a) dalla data di presentazione dell'atto di aggiornamento o di esecuzione delle altre formalità (operazioni) catastali che ne costituiscono il presupposto impositivo; b) dalla data di notificazione della decisione delle Commissioni tributarie ovvero della data in cui la stessa è divenuta definitiva, in presenza di procedimento contenzioso. Tale termine triennale trova applicazione anche in relazione alle tasse ipotecarie.

Finanziaria 2006, le mag

Si illustrano le norme di maggiore interesse per la proprietà immobiliare contenute nella legge finanziaria 2006 (l. 23.12.'05, n. 266) oltre alle più importanti norme di generale applicazione. Si ricorda che la manovra finanziaria 2006 si compone anche del decreto-legge c.d. "collegato", di cui si è dato conto nei precedenti numeri di *Confedilizia notizie* oltre che su questo stesso numero.

Proventi degli immobili pubblici per la riduzione del debito

Art. 1, c. 5

Si prevede che a decorrere dall'anno finanziario 2006, i maggiori proventi derivanti dalla dismissione o alienazione del patrimonio immobiliare dello Stato siano destinati alla riduzione del debito. L'eventuale diversa destinazione di quota parte di tali proventi è subordinata alla previa verifica con la Commissione europea della compatibilità con gli obiettivi indicati nell'aggiornamento del programma di stabilità e crescita presentato all'Unione europea.

Meno acquisti di immobili da parte della P.A.

Art. 1, cc. 23-25

Si dispone che a decorrere dal 2006 le pubbliche amministrazioni, con eccezione degli enti territoriali, possano annualmente acquisire immobili per un importo non superiore alla spesa media per gli immobili acquisiti nel precedente triennio. Seguono norme di dettaglio.

La norma non si applica all'acquisto di immobili da destinare a sedi di ospedali, ospizi, scuole o asili.

Condono edilizio per le Ferrovie

Art. 1, c. 88

Viene introdotto un condono edilizio riservato ad una sola categoria di soggetti. Si dispone infatti che i beni immobili appartenenti a Ferrovie dello Stato s.p.a. ed alle società dalla stessa direttamente o indirettamente integralmente controllate "si presumono costruiti in conformità alla legge vigente al momento della loro edificazione". Indipendentemente dalle alienazioni di tali beni, i soggetti in questione, entro 3 anni dalla data di entrata in vigore della Finanziaria (1.1.'06), possono ottenere documentazione che sostituisca quella mancante - attestante la regolarità urbanistica ed edilizia, in continuità d'uso, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti. Segue normativa di dettaglio.

Proroga agevolazioni su gasolio e GPL in particolari zone

Art. 1, c. 115

Vengono prorogate al 31.12.'06 (rispetto al precedente termine del 31.12.'05) le agevolazioni fiscali re-

Pericoli sventati ...

Per la Finanziaria 2006, i timori erano molti. Si temeva che ancora una volta l'immobiliare avrebbe fatto le spese delle esigenze di cassa che attanagliano l'Erario. Invece, non è successo nulla (per la deduzione forfettaria del 15% che interessa le imprese - argomento, tra l'altro, fuori della Finanziaria vera e propria e che è stata l'unica innovazione negativa del periodo, per il nostro settore - abbiamo affidamenti).

La Confedilizia ha vigilato, e si è attivata. E' stato ancora una volta respinto il reiterato (potente) assalto delle Assicurazioni per ottenere (a nostro carico, naturalmente) la polizza obbligatoria anticalamità. Le anticipazioni di un accreditato quotidiano economico relative ad un inasprimento della fiscalità degli immobili storico-artistici, sono state smentite, e la cosa evitata. I pericoli che sarebbero derivati alla proprietà immobiliare dall'istituzione - pure, reclamata a gran voce dalla potente (e trasversale) lobby dei Comuni - dei tributi di scopo, sono stati sventati. Non parliamo di quanto si è operato per far naufragare pericolose ipotesi (provenienti da autorevole fonte) di nuove forme di tassazione immobiliare, nonché per evitare inasprimenti (e anche solo ritocchi peggiorativi) delle manovre in materia catastale legittimate (ma non imposte, è bene ricordarlo ai Comuni) dalla Finanziaria varata nel 2004.

Un bilancio, tutto considerato, positivo, anche se non lo consideriamo sufficiente. Ma siamo soli, tremendamente soli. E' bene che i proprietari per primi, lo sappiano.

lative all'acquisto di gasolio e di GPL impiegati nelle zone montane e in altri specifici territori.

Proroga detrazione Irpef per le ristrutturazioni (ma l'Iva torna al 20%)

Art. 1, c. 121

Vengono prorogate fino a tutto l'anno 2006 le agevolazioni Irpef per gli interventi di recupero edilizio (più precisamente: interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per le parti comuni di edifici; anche interventi di manutenzione ordinaria, solo per le parti comuni). L'importo detraibile annualmente aumenta però dal 36 al 41% mentre resta fermo l'ammontare massimo di spesa su cui calcolare la percentuale del 41% (48.000 euro) oltre a tutte le altre condizioni previste, fra cui l'obbligo di ripartire la spesa in 10 quote annuali di pari importo.

L'agevolazione è prorogata anche per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati eseguiti entro il 31.12.'06 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30.6.'07. Si ricorda che in questo caso la detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, nella misura del 41% del valore degli interventi eseguiti, che si assume pari al 25% del prezzo

dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita

o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro.

Non è stata invece prorogata (ed ha quindi cessato di operare al 31.12.'05) l'aliquota Iva ridotta del 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che torna quindi alla misura ordinaria del 20%. Si ricorda che è invece prevista - in via ordinaria - al 10% l'aliquota Iva per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

"Clausola di salvaguardia" per il 2006

Art. 1, c. 124

Viene previsto che i contribuenti possano scegliere, in sede di dichiarazione dei redditi per il 2006, di applicare - qualora siano più favorevoli - le regole in vigore al 31.12.'04.

Ici e non profit

Art. 1, c. 133

Il decreto-legge collegato alla Finanziaria (n. 203/'05) aveva stabilito che l'esenzione Ici prevista per gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali e destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie,

Piano Brunetta per le case popolari

I commi 597-600 della Finanziaria 2006 contengono le linee guida del cosiddetto "Piano Brunetta", il programma di vendita delle case popolari predisposto dal Consigliere economico del Presidente del Consiglio e finalizzato alla "valorizzazione degli immobili costituenti il patrimonio degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati".

I commi citati prevedono in particolare che entro il 30.6.'06 un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri semplifichi le norme sulla vendita degli immobili di proprietà degli Istituti in questione. La procedura (per giungere alla semplificazione) è complessa: si prevede infatti che il decreto sia emanato previo accordo tra Governo e Regioni e sia predisposto sulla base della proposta dei Ministri del lavoro e delle politiche sociali, dell'economia e delle finanze nonché delle infrastrutture e dei trasporti, da presentare in sede di Conferenza Stato-Regioni.

Il "Piano Brunetta" tradotto in legge dispone che i principi fissati dall'accordo tra Governo e Regioni e tradotti nel decreto di cui sopra prevedano che:

- il prezzo di vendita delle unità immobiliari sia determinato in proporzione al canone dovuto secondo le vigenti leggi regionali (ovvero, se non ancora approvate, ai sensi della legge 8.8.'77, n. 513);
- per le unità immobiliari ad uso residenziale, sia riconosciuto il diritto di opzione all'acquisto all'assegnatario dell'alloggio unitamente al proprio coniuge, se in regime di comunione dei beni;
- in caso di rinuncia da parte dell'assegnatario, subentrino, con facoltà di rinuncia, nel diritto all'acquisto, nell'ordine: il coniuge in regime di separazione dei beni, il convivente *more uxorio* purché la convivenza duri da almeno 5 anni, i figli conviventi, i figli non conviventi;
- i proventi delle vendite siano destinati alla realizzazione di nuovi alloggi, al contenimento degli oneri dei mutui sottoscritti da giovani coppie per l'acquisto della prima casa, a promuovere il recupero sociale dei quartieri degradati e per azioni in favore di famiglie in particolare stato di bisogno.

Il Piano prevede anche che gli enti e gli Istituti proprietari possano affidare a società "di comprovata professionalità ed esperienza in materia immobiliare e con specifiche competenze nell'edilizia residenziale pubblica", la gestione delle attività necessarie al censimento, alla regolarizzazione ed alla vendita dei singoli beni immobili.

Maggiori novità per la casa

didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione e di culto degli enti ecclesiastici si intende applicabile a tali attività "a prescindere dalla natura eventualmente commerciale delle stesse".

Ora la Finanziaria dispone che con riferimento ad eventuali pagamenti effettuati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge citato non saranno concessi rimborsi e restituzioni d'imposta.

Fino a 12 euro non si paga e non si rimborsa

Art. 1, c. 137

A decorrere dall'1.1.06, in sede di dichiarazione dei redditi e con riferimento alla singola imposta o addizionale, non dovrà più eseguirsi il versamento e non potrà più richiedersi il rimborso in caso di importo risultante della dichiarazione fino a 12 euro. La disposizione si applica anche alle dichiarazioni eseguite con il modello 730.

Sospensione aumenti addizionali Irpef

Art. 1, c. 165

Viene confermata fino al 31.12.06 la sospensione degli effetti degli aumenti delle addizionali all'imposta sul reddito delle persone fisiche.

"Bonus bebè"

Art. 1, cc. 331-334

Per ogni figlio nato ovvero adottato nel 2005 è concesso un assegno pari a 1.000 euro. Lo stesso assegno è concesso per ogni figlio nato nel 2006, "secondo o ulteriore per ordine di nascita", ovvero adottato. Condizione è che il nucleo familiare richiedente abbia avuto - rispettivamente, nel 2004 e nel 2005 - un reddito complessivo non superiore a 50.000 euro.

Detrazione asili nido

Art. 1, c. 335

Con riferimento al periodo d'imposta 2005, per le spese documentate sostenute dai genitori per il pagamento di rette relative alla frequenza di asili nido - per un importo complessivamente non superiore a 632 euro annui per ogni figlio - viene riconosciuta una detrazione Irpef del 19%.

Mutui "prima casa" garantiti dallo Stato

Art. 1, c. 336

Viene istituito per il 2006 un fondo di 10 milioni di euro per la concessione di "garanzia di ultima istanza", in aggiunta alle ipoteche ordinarie sugli immobili, agli intermediari finanziari bancari e non bancari per la contrazione di mutui, diretti all'ac-

quisto o alla costruzione della prima casa di abitazione, da parte di soggetti privati che rientrano nelle seguenti condizioni:

- siano di età non superiore a 35 anni;
- dispongano di un reddito complessivo annuo, ai fini Irpef, inferiore a 40.000 euro;
- possano dimostrare di essere in possesso di un contratto di lavoro a tempo determinato o di prestare lavoro subordinato in base a una delle forme contrattuali previste dalla legge Biagi.

Requisiti per ottenere le case delle cooperative

Art. 1, c. 399

Con un intervento sul Testo unico

delle disposizioni sull'edilizia economica e popolare, si modificano i requisiti per l'attribuzione di case costruite da cooperative.

Effetti dismissioni immobili pubblici

Art. 1, c. 400

Si dispone che la dismissione di immobili pubblici non adibiti ad uso abitativo attribuiti in forza di legge ad enti privati e fondazioni faccia venire meno l'uso governativo e l'eventuale diritto di prelazione spettante ad enti pubblici anche in caso di rivendita nonché l'eventuale vincolo di destinazione precedentemente previsto. Restano fermi in ogni caso l'osservanza delle prescrizioni urbanistiche vigenti nonché gli

eventuali vincoli storici, artistici, culturali, architettonici e paesaggistici su tali beni.

Interpretazione autentica sulla tassazione delle indennità di occupazione

Art. 1, c. 444

Il Testo unico degli espropri (d.p.r. n. 327/01) stabilisce che l'indennità di occupazione costituisce reddito imponibile e concorre alla formazione dei redditi diversi. Tale norma (art. 35, c. 6) - prevede ora la Finanziaria - "deve intendersi" nel senso che le indennità di occupazione costituiscono reddito imponibile e concorrono alla formazione dei redditi diversi solo se riferite a terreni

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Compravendita di case: tutto sui nuovi sistemi di tassazione

Guida alla scelta fra i vari regimi impositivi possibili

Dal 1° gennaio, nuovo regime per la tassazione delle compravendite di case: sulla base del prezzo (o del valore) dell'immobile, o sulla base del suo valore catastale. La Finanziaria ha cioè varato un doppio binario per la tassazione, del tutto opzionale. Lo sottolinea la Confedilizia, anche a rettifica di informazioni che hanno creato nell'opinione pubblica la sensazione che tutte le compravendite di case siano ora tassate sul valore catastale. Tra l'altro - precisa ancora la Confedilizia - il sistema del doppio binario è, oltre che opzionale (e, quindi, fondato su scelte di parte), anche limitato ai soli trasferimenti di immobili abitativi (e loro pertinenze) posti in essere fra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. Per chi non vorrà avvalersi del nuovo sistema, la tassazione continuerà ad essere applicata nello stesso modo in uso prima della riforma e cioè con applicazione delle imposte (di registro, ipotecaria, catastale) sul valore commerciale del bene, normalmente rappresentato dal prezzo convenuto (e senza possibilità per l'ufficio tributario di procedere a rettifica del valore se esso è non inferiore a quello catastale). Trattandosi di modalità alternative, che ampliano lo spettro delle scelte operabili dai privati, il nuovo sistema non rappresenta una legittimazione in via definitiva (e contro il dettato costituzionale) del sistema estimale a valore, alla quale la Confedilizia - per i suoi inevitabili risvolti fiscali - si è sempre opposta (senza considerare che sarebbe sempre possibile prevedere, per le compravendite, il riferimento - anziché al Catasto, che ha funzioni fiscali - all'Osservatorio dei prezzi immobiliari dell'Agenzia del territorio).

Dopo la modifica varata con la Finanziaria, a fianco del criterio - che resta quello ordinario - della tassazione del valore (con inibizione peraltro agli uffici di rettifica - come già detto - in caso di valore dichiarato non inferiore a quello catastale), se ne è aggiunto un altro (come detto, opzionale). Su richiesta dell'acquirente al notaio, la base imponibile potrà essere costituita sempre e comunque dal valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal prezzo indicato nell'atto, sul quale saranno comunque corrisposti gli onorari notarili (peraltro ridotti per legge - in questo caso - del 20%). Sul prezzo risultante in atto - e in presenza di atti di cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni ovvero di terreni edificabili - il venditore potrà all'atto della cessione, con dichiarazione resa al notaio, richiedere l'applicazione, sulle plusvalenze realizzate, di un'imposta, sostitutiva di quella sul reddito, del 12,50% (e quindi, più favorevole). In applicazione di questo sistema di tassazione prescelto dal venditore, il notaio provvederà anche all'applicazione ed al versamento dell'imposta sostitutiva della plusvalenza anzidetta, dovendo - per legge - ricevere immediatamente dal venditore il relativo pagamento. Lo stesso notaio dovrà poi - sempre a termini di legge - comunicare in questo caso i dati relativi alla compravendita all'Agenzia delle entrate.

La portata dell'innovazione - sulla base di tutti i limiti illustrati - non appare alla Confedilizia così rivoluzionaria come da qualche parte si è sostenuto. L'applicazione che l'innovazione in questione potrà avere è difficile da stimare, posto che le parti dovranno fare un'attenta valutazione del proprio caso, prima di assumere ogni decisione sul sistema da adottare (anche in considerazione degli effetti che potrebbero aversi sulla valutazione della capacità contributiva dei contribuenti e delle parti acquirenti in specie, oltre che per il fatto che il venditore è ammesso - puntando il Fisco a far emergere il sommerso - al pagamento con aliquota "leggera", che dovrà peraltro effettuare immediatamente). Inoltre, gli interessati dovranno di continuo monitorare (e valutare in relazione al proprio caso) i moltiplicatori delle rendite volta a volta vigenti ai fini della tassazione, oltre che eventuali aumenti generalizzati degli estimi, come già avvenuto, nella misura del 5%, per legge dello Stato nel 1996.

La fattispecie della vendita di prime case (con mutuo o no) è da considerarsi in modo a sé stante, tenendo presente che non è vietato all'acquirente richiedere la tassazione su base catastale, che non esiste per il venditore tassazione di plusvalenza e che l'Agenzia delle entrate richiede che l'ammontare del mutuo non possa essere superiore - ai fini della detrazione degli interessi passivi - al valore dell'immobile dichiarato nel rogito.

I soggetti che si avvalgono delle disposizioni sopra illustrate sono esclusi dalla programmazione dei controlli relativi alle vendite immobiliari nonché - ai fini delle imposte dirette e in caso di falsità delle dichiarazioni - dagli accertamenti effettuati sulla base di presunzioni semplici che siano gravi, precise e concordanti e - ai fini delle imposte indirette - dalla rettifica del valore dichiarato.

Il presente documento è scaricabile anche dal sito Internet confederale.

Finanziaria 2006

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

ricadenti nelle zone omogenee di tipo A, B, C e D, come definite dagli strumenti urbanistici.

Case per i dipendenti pubblici Art. 1, c. 453

Viene prevista una limitazione dei vincoli alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica destinati ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato.

Rivalutazione da parte delle imprese delle aree fabbricabili non ancora edificate

Art. 1, cc. 473-475

Viene estesa anche alle aree fabbricabili non ancora edificate o risultanti tali a seguito della demolizione degli edifici esistenti l'applicazione delle disposizioni sulla rivalutazione dei beni delle imprese di cui agli artt. 10-15 della l. 21.11.'00, n. 342. Per accedere alla rivalutazione delle aree fabbricabili occorre pagare un'imposta sostitutiva pari al 19%, da versare in 3 rate annuali senza corresponsione di interessi, secondo le seguenti scadenze, fissate contestualmente al pagamento del saldo delle imposte sui redditi: 40% nel 2006, 35% nel 2007, 25% nel 2008.

Canoni più bassi per lo Stato? Art. 1, c. 478

Per tentare di contenere la spesa pubblica, si prevede - con una norma che si presenta come una direttiva agli uffici ai fini delle singole trattative - che i contratti di locazione stipulati dalle amministrazioni dello Stato per proprie "esigenze allocative" con proprietari privati siano "rinnovabili" alla scadenza contrattuale, per la durata di 6 anni, a fronte di una riduzione, a partire dall'1.1.'06, del 10% del canone annuo corrisposto. In caso contrario, le amministrazioni dovranno valutare, alla scadenza contrattuale, "ipotesi allocative" meno onerose.

Ritenute fondi immobiliari Art. 1, c. 481

Viene stabilito che se le quote dei fondi immobiliari sono immesse in un sistema di deposito accentrato, la ritenuta del 12,5% sui proventi deve essere applicata dai soggetti residenti presso i quali le quote sono state depositate, direttamente o indirettamente aderenti al citato sistema di deposito accentrato, nonché dai soggetti non residenti aderenti a tale sistema di deposito ovvero a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti allo stesso sistema.

Immobili della Difesa Art. 1, c. 482

Il comma detta disposizioni in

ordine agli immobili di proprietà del Ministero della difesa.

Novità sulle compravendite immobiliari

Art. 1, cc. 495-498

Le norme in questione sono trattate in apposito riquadro.

Arriva la "programmazione fiscale"

Art. 1, cc. 499-520

Viene introdotto a regime (e dettagliatamente regolato), a decorrere dal periodo d'imposta in corso all'1.1.'06, l'istituto della "programmazione fiscale", alla quale possono accedere i titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni cui si applicano gli studi di settore o i parametri per il periodo di imposta in corso all'1.1.'04.

L'accettazione della "programmazione fiscale" determina preventivamente, per un triennio, la base imponibile caratteristica dell'attività svolta: a) da assumere ai fini delle imposte sui redditi con una riduzione della imposizione fiscale e contributiva per la base imponibile eccedente quella programmata; b) da assumere ai fini dell'Irap.

Ai contribuenti destinatari delle proposte di programmazione, l'Agenzia delle entrate formula inoltre una proposta di adeguamento dei redditi di impresa e di lavoro autonomo, nonché della base imponibile dell'Irap, relativi ai periodi di imposta in corso al 31.12.'03 ed al 31.12.'04, per i quali le dichiarazioni sono state presentate entro il 31.10.'05, sulla base di maggiori ricavi o compensi determinati a seguito di elaborazioni effettuate dall'anagrafe tributaria.

Fondo per le case agli studenti universitari Art. 1, cc. 554-555

Viene istituito per il 2006 - in via sperimentale - un fondo di 25 milioni di euro per le spese sostenute dalle famiglie per le esigenze abitative degli studenti universitari. Un decreto ministeriale ne stabilirà criteri e modalità.

Esenzione per le cartolarizzazioni Art. 1, c. 576

L'esenzione dalle imposte indirette di operazioni, atti, contratti, conferimenti e trasferimenti di immobili di proprietà dei Comuni, viene estesa al caso in cui tali operazioni siano effettuate in favore di associazioni riconosciute.

"Piano Brunetta" per le case popolari Art. 1, cc. 597-600

Le norme in questione sono trattate in apposito riquadro.

La lente sulla casa

Le norme per i controlli sugli impianti termici

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Il decreto legislativo sul rendimento energetico nell'edilizia (n. 192/05) contiene anche una nuova disciplina relativa a manutenzione, controlli e verifiche delle caldaie, per la quale anche la Confedilizia si è attivata. 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 35 kW

resta fissata a un anno; per gli impianti inferiori a 35 kW, le cosiddette «caldaiette» 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 combustione - La periodicità per gli impianti uguali o superiori a 35 kW resta fissata a un anno; per gli impianti inferiori a 35 kW, da biennale diventa quadriennale.

Novità emergono anche in tema di verifiche da parte degli organismi pubblici. La normativa dispone 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.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 3.12.'05 (rubrica del Presidente confederale)

L'abitazione

Canone mensile di locazione per un appartamento nuovo di 100 mq in zona semi-centrale (in euro)

Provincia	Euro	Paselli	Provincia	Euro	Paselli
1 Calabria	430	1.000,0	50 L'Aquila	720	397,2
2 Milano	450	164,6	51 Prato	730	389,0
3 Puglia	450	168,6	52 Ancona	740	385,1
4 Val d'Aosta	450	162,6	53 Friuli	740	385,1
5 Oristano	460	104,8	54 Verbano-Custo-Coscia	740	385,1
6 Salerno	470	114,9	55 Imperia	750	373,3
7 Agrigento	470	114,9	56 Livorno	750	373,3
8 Catanzaro	480	166,8	57 Bari	750	373,3
9 Trapani	480	166,8	58 Pescara	750	373,3
10 Crotone	490	177,8	59 Teramo	750	373,3
11 Enna	500	180,0	60 Padova	750	373,3
12 Arezzo	500	180,0	61 Treviso	750	373,3
13 Gorizia	500	180,0	62 Vicenza	750	373,3
14 Sassari	510	183,1	63 Viterbo	750	373,3
15 Cosenza	510	183,1	64 Reggio Emilia	750	373,3
16 Teramo	520	206,4	65 Aosta	750	373,3
17 Trapani	520	206,4	66 Pistoia	750	373,3
18 Chieti	530	211,3	67 Mantova	750	373,3
19 Caserta	530	211,3	68 Novara	750	373,3
20 Ravenna	540	230,3	69 La Spezia	750	373,3
21 Frosinone	540	230,3	70 Sondrio	750	373,3
22 Frosinone	540	230,3	71 Palermo	750	373,3
23 Reggio Calabria	540	230,3	72 Pavia	750	373,3
24 Lecce	540	230,3	73 Ancona	750	373,3
25 Calabria	570	254,4	74 Piacenza	750	373,3
26 Ascoli Piceno	580	241,4	75 Massa Carrara	750	373,3
27 Campobasso	580	241,4	76 Lodi	750	373,3
28 Latina	600	216,7	77 Corsica	750	373,3
29 Frosinone	600	216,7	78 Perugia	750	373,3
30 Frosinone	600	216,7	79 Salerno	750	373,3
31 Frosinone	600	216,7	80 Brescia	750	373,3
32 Sassari	610	234,8	81 Lucca	750	373,3
33 Biella	610	234,8	82 Livorno	750	373,3
34 Lodi	620	263,5	83 Bergamo	750	373,3
35 Belluno	620	263,5	84 Padova	750	373,3
36 Mantova	630	282,5	85 Pavia	750	373,3
37 Alessandria	640	271,5	86 Parma	750	373,3
38 Alessandria	640	271,5	87 Trentino	750	373,3
39 Alessandria	640	271,5	88 Modena	750	373,3
40 Viterbo	650	291,5	89 Reggio	750	373,3
41 Grosseto	650	291,5	90 Lucca	750	373,3
42 Terni	660	301,5	91 Verona	750	373,3
43 Sondrio	670	341,5	92 Trento	750	373,3
44 Pordenone	680	332,4	93 Genova	750	373,3
45 Cremona	680	332,4	94 Torino	750	373,3
46 Messina	690	323,2	95 Biogeno	750	373,3
47 Cagliari	700	314,3	96 Sams	750	373,3
48 Novara	700	314,3	97 Bolzano	750	373,3
49 Asti	700	314,3	98 Bolzano	750	373,3
			99 Napoli	750	373,3
			100 Firenze	750	373,3
			101 Roma	750	373,3
			102 Milano	750	373,3
			103 Venezia	750	373,3
			MEDIA ITALIA	746,74	

Fonte: elaborazione del Sole-24 Ore del lunedì su dati Svcsari Immobiliari

Bonifica, l'“esempio” dell'Emilia

di Corrado Sforza Fogliani

La Regione Emilia-Romagna sta approvando una legge per la Bonifica che scarica sui proprietari di casa e di terreni, oneri che dovrebbero fare capo alla fiscalità generale. Ma il discorso vale probabilmente per ogni altra Regione che in questo momento stia modificando la propria normativa del settore, trattandosi – oramai – di un evidente (e, forse, concordato) “disegno” di carattere generale.

Per rendersene conto, bisogna prendere le mosse da quanto stabilisce la legge fondamentale in materia. Il R.D. 13.2.1933 n. 215 (norme per la Bonifica integrale) stabilisce dunque – art. 1, comma 2 – che le opere di bonifica “sono quelle che si compiono in base ad un piano generale di lavori e di attività coordinate, con rilevanti vantaggi igienici, demografici, economici o sociali, in Comprensori in cui cadano laghi, stagni, paludi e terre paludose, o costituiti da terreni montani dissestati nei riguardi idrogeologici e forestali, ovvero da terreni estensivamente utilizzati per gravi cause d'ordine fisico e sociale, e suscettibili, rimosse queste, di una radicale trasformazione dell'ordinamento produttivo”. Per la straordinaria necessità ed urgenza di questi così importanti interventi “i contributi dei proprietari nella spesa, esecuzione, manutenzione ed esercizio delle opere pubbliche di bonifica” sono riscossi – art. 21 predetta normativa – “con le norme che regolano l'esazione delle imposte dirette” (con ruoli esecutivi, cioè).

Ma vediamo ora cosa dice la proposta di legge regionale sulla Bonifica presentata dalla Giunta emiliana al Consiglio. Dice – al suo art. 53 – che “sono opere e interventi di bonifica”, fra l'altro, “la sistemazione idraulico-agraria e la valorizzazione agronomica del suolo”, “le opere sui corsi d'acqua naturali con prevalenti funzioni di irrigazione e di difesa idraulica di bonifica”, “le opere e gli impianti di captazione, provvista, adduzione e distribuzione delle acque, con particolare riguardo all'irrigazione”, “le opere di contenimento del fenomeno della risalita delle acque del mare lungo i canali emissari della rete scolante e dell'ingressione salina delle falde freatiche”; “le opere di manutenzione e miglioramento della viabilità interpodereale di uso pubblico realizzate dai consorzi di bonifica con finanziamenti pubblici” e – dulcis in fundo, e tanto per essere chiari chiari per chi non avesse ancora capito – “ogni altra attività connessa e funzionale alla difesa del suolo, alla conservazione dinamica del territorio ed alla tutela ed uso delle risorse idriche attribuite ai Consorzi di bonifica dalla normativa vigente”.

Ora, un confronto piano piano - e senza pregiudizi - fra le due normative ed i beneficiari degli interventi considerati (i proprietari di case e di terreni, o gli abitanti in genere) rende evidente questo: che si cerca di dilatare all'infinito, o quasi, il concetto di bonifica, comprendendo in questo termine una serie di attività connesse all'ambiente e al territorio che potranno anche essere utili, ma che certamente nulla hanno a che vedere con la bonifica così come delineata dalla normativa del '33. Il problema fondamentale è che non si tratta soltanto di un equivoco sui termini; infatti, facendo passare le attività in questione come di bonifica, si pretende di applicare la legge sulla contribuzione di cui s'è detto (con i relativi privilegi di riscossione) e di scaricarne i costi sui soli proprietari di immobili, mentre le opere (anche a non voler aprire il discorso dei beneficiari del servizio irriguo, che pure – invece – andrebbe aperto) vanno a vantaggio di tutta la comunità e quindi tutti, mediante la fiscalità generale, dovrebbero contribuirvi. E contribuirvi secondo le regole costituzionali (in primis, progressive) sul concorso dei contribuenti alle pubbliche necessità e spese (non, in ragione della sola loro proprietà immobiliare).

In questa situazione, i Consorzi di bonifica, per puro spirito di autoconservazione, accettano compiti che non gli spetterebbero. Accettando, così, anche che il prelievo tributario generale sia – a carico dei soliti noti - aumentato, visto che i contributi ai Consorzi si vanno ad aggiungere a quelle imposte erariali e locali che, a norma di legge, dovrebbero servire a finanziare le opere pretesamente di bonifica (imposte il cui importo i politici possono invece, così facendo, destinare altrimenti, a scopi più efficacemente collegati ai loro fini diretti). Siccome questo sistema non regge, i Consorzi – prestandosi al gioco – si condannano alla fine con le loro stesse mani. L'autogoverno, in queste condizioni, non si giustifica – infatti - e prepara inevitabilmente la pubblicizzazione (come l'Emilia-Romagna, del resto, comincia di fatto già a fare, in montagna). D'altra parte, per far davvero finire il malgoverno consortile, basterebbe semplicemente stabilire che i Consorzi dovessero ottenere i pagamenti di quanto da loro preteso, allo stesso modo di qualunque altro ente, o privato cittadino: facendo causa agli obbligati inadempienti (esattamente il rovescio - quindi - di quel che capita ora con la Bonifica, dove deve far causa chi ritiene di non dover pagare.

Mutui Si 'detrae' anche la mediazione

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

Ora – con la risoluzione 23.9.'05, n. 128/E – l'Agenzia ha precisato che tra le voci che concorrono a formare la base per il calcolo e gli interessi passivi detraibili, rientrano anche i compensi di mediazione immobiliare, le spese per eventuali autorizzazioni del giudice tutelare e le altre previste in caso di acquisto nell'ambito di procedure esecutive individuali o concorsuali. Un altro caso. Ove il contratto di mutuo non contenga la motivazione, è possibile applicare la detrazione di legge? La motivazione (acquisto dell'abitazione principale) può risultare – ha risposto l'Agenzia – dal contratto di mutuo, dal contratto di acquisto dell'immobile o da altra documentazione rilasciata dalla banca su apposita richiesta del contribuente. In assenza della documentazione comprovante che il mutuo è stato stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale, la detrazione non è ammessa.

DALLE RIVISTE ...

Contratti locatizi non registrati e Finanziaria 2005 Cessazione e rinnovazione dei contratti regolati dalla legge n. 431/98 Mediazione e diritto alla provvigione

Sulla differenza tra delibere condominiali nulle e annullabili, nota a sentenza di Alberto Celeste sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 4/05).

Sul n. 18/05 di *Nuova Rassegna*, accurato studio di Aldo Allegra sulla nullità dei contratti di locazione non registrati alla luce della Finanziaria 2005. Sul successivo numero 19-20/05 della stessa rivista, Margherita Mauriello traccia la distinzione tra complessi turistici e strutture alberghiere.

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.

Sempre molti articoli da segnalare dalla rivista *Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 6/05) diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento in materia immobiliare. “La cessazione e la rinnovazione dei contratti di locazione regolati dalla legge n. 431/98” è l'argomento trattato da Nino Scipelliti mentre Paolo Scalettaris tratta delle tabelle millesimali nel condominio e Maurizio de Tilla del non uso dell'immobile locato.

Su *Le Regioni* (n. 3/05) studio di Domenico Sorace sull'amministrazione pubblica del patrimonio culturale.

Enrico Mazzeotti si occupa della mediazione in relazione alla sussistenza del diritto alla provvigione su *i Contratti* (n. 12/05).

Dei nuovi poteri di contrasto all'evasione nelle locazioni immobiliari si occupa Andrea Gerla sul *Bollettino tributario* (n. 22/05).

“Consumatori e investimenti immobiliari: no al recesso nelle vendite porta a porta”: è l'argomento che tratta Donato Palombella su *D & G* (n. 45/05).

Per finire, *il fisco*. Che sul n. 44/05 pubblica un articolo di Valeria Fusconi sulle nuove problematiche nell'accertamento della Tarsu e sul numero successivo uno studio di

Edoardo Mazzella sul trattamento tributario, ai fini Iva dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale ed un altro di Antonino Gentile sulla potestà normativa degli enti locali.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Il grado di autofinanziamento dei Comuni capoluogo

Accertamenti 2003

Comuni capoluogo	%
I primi dieci	
1 Ascoli Piceno	29,8
2 Siena	23,8
3 Campobasso	23,2
4 Belluno	20,3
5 Urbino	19,8
6 Piacenza	18,7
7 Pescara	18,5
8 Aosta	18,5
9 Udine	18,3
10 Pavia	18,1
Gli ultimi dieci	
97 Venezia	3,8
98 Genova*	3,7
99 Palermo	3,7
100 Benevento*	3,5
101 Foggia	3,3
102 Bari	3,0
103 Catania	3,0
104 Messina*	3,0
105 Brindisi	2,7
106 Taranto	1,2

(*) Dato da bilancio di previsione 2003

Elaborazione Centro Studi Sintesi su dati Ministero dell'Interno e bilanci comunali (Ansa).

L'università di massa ha l'effetto di diminuire il peso della tradizione del pensiero liberale, che aveva visto la sua massima influenza nelle istituzioni che erano considerate i luoghi privilegiati deputati alla creazione del sapere.

Raymond Boudon

Valutazione automatica e prezzo pagato

La circostanza che i contribuenti abbiano fatto riferimento, ai fini della dichiarazione del valore del bene oggetto di compravendita, alla cosiddetta valutazione automatica, non preclude alla Amministrazione una diversa valutazione del bene, ove venga accertato l'occultamento di parte del prezzo, non potendo riconoscersi alle parti un diverso valore (rispetto al prezzo pagato) ai soli fini fiscali.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza 23.11.'05, n. 24566 (in senso analogo la stessa Cassazione con sentenza n. 18150/'04, in Cn ott. '04).



"Odissea dello spreco"

per noi poveri tartassati

di Antonio Biella

Mentre la Corte Costituzionale stabiliva con sentenza che lo Stato non può dire agli enti locali "dove" tagliare le spese, la Confedilizia editava un agile e interessantissimo libretto dal titolo "Odissea nello spreco". Cento pagine in tutto, ma dense di ben 170 casi di spreco tutto italiano. In premessa si afferma che, a tirare le somme degli sprechi conosciuti (ma chissà quanti sono sommersi) in un anno si getterebbero dalla finestra (per essere raccolti dai soliti furbi) qualcosa come 4.700 miliardi di lire.

In questa velocissima carrellata di alcuni degli sprechi segnalati (a proposito, il libro è stato redatto utilizzando quanto pubblicato sulla stampa nazionale, in particolare da *Il Giornale* e *Libero* che hanno condotto vere e proprie inchieste sul-

l'argomento), per meglio comprendere la portata delle "vergogne", riferiremo gli importi in lire. Andiamo avanti velocemente in drastica sintesi. Il Comune di Roma ha speso 30 miliardi di lire per 4000 punti luce: circa 7,5 milioni a lampione. A Milano un lampione è costato, invece, due milioni; a Bologna un milione.

Sempre a Roma, un presidente di Cirsoscrizione, dotato di auto blu, ne ha chiesto e ottenuto una seconda (noleggiata da un privato) per gli impegni serali. Cinquanta miliardi è costata una sorta di Hollywood a Terni, ma in sette anni Benigni è stato l'unico a usare quegli studi per "La vita è bella".

Quasi impossibile parlare di portaborse e uffici stampa. Solo due esempi: l'ufficio stampa della Regione Calabria ha anche un'auto con autista a disposizione; e l'addetto stampa di Bergamo percepisce mensilmente 13 milioni e 800mila lire: quasi due milioni più del sindaco.

Sempre nell'ambito della comunicazione, la Regione Sicilia ha speso 200 milioni per la composizione dell'Inno ufficiale della Regione.

La maggior parte degli sprechi se ne va in consulenze. A Ravenna c'è il consulente per

l'industria; a Roma il delegato per l'abbronzatura (50 milioni l'anno); sempre a Roma c'è l'homeless manager, ovvero il consulente per i barboni (200 milioni l'anno); la Provincia di Roma, per soli 80 milioni annui, ha "l'esperto di politica della pace"; Firenze ha il consulente contro gli ingorghi; solo una Cirsoscrizione di Firenze, Quartiere 5, nel 2003 ha speso quasi otto miliardi in consulenze esterne; ancora il Comune di Roma ha il consulente per i bambini: in sei anni è costato 680 milioni e ha prodotto un opuscolo di 20 pagine; l'Emilia Romagna ha l'"esperto in sardine" (40 milioni);

Il Comune di Milano non si fa mancare niente: quasi 400 milioni per celebrare il trentennale del gemellaggio con Dakar; 600 milioni per partecipare al 450° anniversario della fondazione di San Paolo del Brasile; e altre 600 milioni per il progetto "apertura verso Est".

Certo troppi soldi e dalle motivazioni incomprensibili. Ma sempre meno degli 800 milioni del Comune di Genova per "manifestazioni aquilonistiche". Una buona parte dei soldi, poi, se ne va in feste per il popolo. A Torino, per festeggiare l'ab-

battimento di un ecomostro, il Comune ha pagato 100 milioni per una festa in piazza di Edoardo Bennato.

La Regione Emilia Romagna, per far suonare "Romagna mia" a Casadel Fete de la Musique, in Francia, ha speso 25 milioni.

Ma Roma è Roma. Così, l'estate scorsa, sono stati spesi un miliardo per il concerto di Simon&Garfunkel, e tre miliardi per il concerto di Sting.

Ma torniamo alla fantasia pura. Il Comune di Firenze, anni fa, ha pagato 24 milioni a un'associazione ambientalista per censire le rastrelliere per bici.

La Regione Calabria ha stan-

ziato 400 milioni per uno studio sulle piste ciclabili.

Il Comune di Milano, per un gabinetto pubblico in piazza Duomo, tra vigilanza e pulizia spende 600 milioni l'anno.

Non parliamo, poi, della mania delle Regioni di avere una "ambasciata" all'estero. L'Abruzzo, per tre miliardi, ne ha comprata una a Bruxelles, ma non può usarla perché non si può trasformare i locali in ufficio; la Regione Campania ha aperto una sede a New York, costata 11 miliardi: per i primi sette mesi di attività si sono spesi già altri due miliardi; la Regione Liguria, a Bruxelles, è passata

da un ufficio da 40 metri quadri a uno di 830 (2,7 miliardi). Poi ci sono i familiari... sotto tutte le latitudini.

Dopo il recente scandalo alla Regione Calabria, dove quasi tutti i consiglieri avevano assunto parenti come portaborse, una "medaglia" la merita un assessore della Regione Val d'Aosta che ha sistemato come consulenti un figlio ingegnere (260 milioni), un fratello medico (poco più di un miliardo) e una figlia esperta in beni culturali per soli 30 milioni.

Ma la Val d'Aosta è anche quella che ha inventato la consulenza per "studiare i rapporti tra i bovini e gli uomini delle Alpi nord-occidentali"; e per "ritrovare i segnali stradali nel tratto autostradale Aosta - Ponte S. Maria. Che volete... una piccola spesa di 42 milioni per contare quindici cartelli stradali in sessanta chilometri di autostrada.

Voi capite che quest'elenco potrebbe non finire più. L'importante è capire come Comuni, Province e Regioni spendono i soldi sottratti alla nostra busta paga. E sapere cosa pensare quando i responsabili di enti locali si mettono a piangere all'annuncio dei tagli statali.

Antonio Biella
direttore@corgiorno.it

da Corriere del giorno 4.12.'05

Lo scadenziario 2006 del datore di lavoro domestico

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2005.

Denuncia di assunzione*

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

Marzo 2006

Certificazione della retribuzione

Entro questo mese è utile rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2005 ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

10 Aprile 2006 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2006.

Denuncia di assunzione*

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre gennaio-marzo 2006.

Giugno-Settembre 2006

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi. Si ricorda che sulla base del vigente Ccnl il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati fra le parti.

10 Luglio 2006 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2006.

Denuncia di assunzione*

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre aprile-giugno 2006.

10 Ottobre 2006 - Martedì

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2006.

Denuncia di assunzione*

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre luglio-settembre 2006.

Dicembre 2006

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.

* Il datore di lavoro, quando assume un nuovo lavoratore domestico, deve effettuare una denuncia di assunzione anche all'Inail. Tale adempimento deve essere effettuato entro le ore 24 del giorno dell'assunzione (circa il computo del termine, cfr. Cn dic. '03). È necessario inviare la comunicazione di avvenuta assunzione, entro 5 giorni, anche al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento). In caso di lavoratore extracomunitario, si deve provvedere, entro 48 ore, anche ad effettuare la comunicazione di inizio rapporto in Questura, indicando specificatamente se si ospita il lavoratore (fattispecie della convivenza); sempre in caso di assunzione di lavoratore extracomunitario si deve inviare - entro 5 giorni - il contratto di soggiorno, compilato su apposito modulo, allo Sportello Unico per l'immigrazione. In caso di interruzione del rapporto di lavoro, il versamento dei contributi deve essere effettuato entro 10 giorni dalla data di cessazione del servizio, comunicando contestualmente all'Inps - nell'apposito spazio previsto nello stesso bollettino di versamento - la data di cessazione anzidetta. Sempre in caso di cessazione del rapporto, si debbono fare le relative comunicazioni all'Inail, al Centro per l'impiego e, per i lavoratori extracomunitari, alla Questura e allo Sportello Unico per l'immigrazione.

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

Solo il Tribunale collegiale può cambiare la data degli sfratti

di Corrado Sforza Fogliani

L'ultima proroga degli sfratti per categorie di conduttori particolarmente disagiate è scaduta da tempo. E il meccanismo di rinvio degli stessi previsto dall'art. 6 della legge n. 431/98 non è più applicabile. Sono le conclusioni alle quali è giunto il Tribunale di Parma (est. Pres. Bruno) in un'articolata ordinanza, che giunge argomentatamente alle stesse conclusioni alle quali sono giunti, in più provvedimenti (analogamente motivati), i giudici della Sezione locazioni del Tribunale di Milano.

Dopo aver fatto osservare che - come già ritenuto dal Tribunale di Padova con decisione 11.2.'04 - l'istanza di differimento del termine di esecuzione dello sfratto deve comunque essere proposta prima della scadenza del termine concesso dal giudice del-

l'art. 56 della legge 392/78, e prevedendo che il giudice con il provvedimento di rilascio debba fissare la data dell'esecuzione entro il termine di sei mesi e nei casi eccezionali di 12 mesi (per i morosi è previsto un termine massimo di 60 giorni) dalla data del provvedimento, tenendo conto delle condizioni del conduttore comparate a quelle del locatore nonché delle ragioni per le quali era stato disposto il rilascio e nei casi di finita locazione del tempo trascorso dalla disdetta", prevedendo altresì "che il locatore e il conduttore, ai soli fini della fissazione della data dell'esecuzione, possano in qualsiasi momento proporre al Tribunale in composizione collegiale l'opposizione di cui all'art. 6 comma 4 della legge 431/98".

L'ordinanza di Parma - come visto - fa leva sulla modifica dell'art. 56 legge n. 392/78 (a suo tempo promossa dalla Confedilizia) per sostenere l'efficacia temporale e transitoria della procedura di cui all'art. 6 legge n. 431/98, in questo allineandosi ad almeno tre ordinanze nello stesso senso del Tribunale di Milano. In una di queste ultime (giudice est. Pederzoli) si prendono le mosse dalla sentenza Corte Costituzionale n. 482/2000 (che aveva sottolineato che il più volte citato art. 6 "si caratterizza per la limitazione temporale e spaziale dei suoi effetti, poiché contiene disposizioni evidentemente volte a regolare e a definire situazioni sorte nel vigore delle precedenti normative") per osservare acutamente che le argomentazioni concernenti la transitorietà dell'art. 6 "si sono appalesate ancor più suffragate dalla nuova formulazione dell'art 56 di cui al D.L. 240/2004 convertito dalla legge n. 269/04 che, introducendo il comma 3 e richiamandosi all'art. 6 legge n. 431 solo quanto all'opposizione, appare considerare quest'ultimo effettivamente non più in vigore". Invero - continua la perspicua ordinanza milanese - "la introduzione, questa certamente in via ordinaria e non transitoria, di un procedimento di opposizione al giudice perché riconsideri, su istanza di parte, la data fissata per l'esecuzione non può giustificatamente e ragionevolmente configurarsi come una "aggiunta" al procedimento di rifissazione in cui già il giudice era chiamato a rivalutare e contemperare le contrapposte esigenze delle parti". La eventuale applicazione concorrente ai due procedimenti - conclude il Tribunale di Milano - "comporterebbe infatti una gravosa duplicazione di riesame della data di esecuzione e riserverebbe in ipotesi ora al conduttore la possibilità, facendo ricorso appunto ai due procedimenti, di procrastinare maggiormente la data di esecuzione rispetto al passato. Ciò che è incongruente."

Il terrorismo che sopravvive oggi non è l'espressione delirante di una sofferenza che contraddistingue il mondo arabo-islamico, come si è sentito dire in seno all'Onu. Ancora una volta un errore da imputare alla tendenza della conoscenza ordinaria all'olismo e alle visioni causaliste del comportamento umano. Il terrorismo è piuttosto l'espressione della volontà di minoranze attive, dettata in molti casi da una vera sofferenza, e la manifestazione di una strategia comprensibile, cosa che si può facilmente constatare anche solo osservandone l'efficacia. Nessuna arma ha prodotto tanti effetti con così pochi costi che quella utilizzata per gli attacchi dell'11 settembre 2001.

Raymond Boudon

la convalida ai sensi dell'art. 56 della legge n. 392/78, il Tribunale di Parma sottolinea che la procedura di cui al predetto art. 6 prevista per i provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione emessi dopo la data di entrata in vigore della legge n. 431/98 (30.12.'98) "è applicabile ai soli provvedimenti emessi entro il termine di proroga del 27 giugno 1999, mentre per i provvedimenti emessi successivamente a tale termine può applicarsi esclusivamente la disposizione dell'art. 56 della legge 392/78 nella attuale formulazione prevista dall'art. 7 bis del D.L. 240/2004 convertito in legge 12 novembre 2004 n. 269". Quest'ultima disposizione - dice sempre il Tribunale di Parma - "ha introdotto una nuova procedura in sostituzione



Diplomi Registri amministratori (nazionale e locale), calendarietto tascabile, calendario da tavolo. Si tratta di parte del materiale (fra cui anche un'agenda tascabile e un calendario a muro) distribuito alla Conferenza organizzativa svoltasi a Roma insieme a documentazione varia, anche strettamente riservata ai partecipanti

Lo scadenziario 2006 del propri

16 Gennaio 2006 - Lunedì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2005, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

20 Gennaio 2006 - Venerdì

Tassa smaltimento rifiuti (Tarsu)

Ultimo giorno per la presentazione al Comune della denuncia delle superfici tassabili per le quali nel 2005 è iniziata l'occupazione o la detenzione nonché delle denunce integrative o modificative.

Per gli adempimenti relativi alla tariffa rifiuti, dovuta nei Comuni che l'hanno istituita in sostituzione della Tarsu, si rinvia alle relative disposizioni locali.

31 Gennaio 2006 - Martedì

Tosap - Versamento

Ultimo giorno per il pagamento annuale o rateale (rata di gennaio) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

16 Febbraio 2006 - Giovedì

Inail - Dichiarazione retribuzioni

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2005.

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 gennaio 2006, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2005 e all'anticipo 2006.

Versamento saldo imposta sostitutiva TFR

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a saldo, sulle rivalutazioni dei fondi per il trattamento di fine rapporto maturate nell'anno 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 gennaio 2006 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2006, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

15 Marzo 2006 - Mercoledì

Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore), da parte del condominio, della certificazione riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2005 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

16 Marzo 2006 - Giovedì

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 febbraio 2006.

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 febbraio 2006 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2006, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Inail - Dichiarazione retribuzioni per via telematica

Ultimo giorno per la presentazione per via telematica da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2005.

18 Aprile 2006 - Martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di marzo 2006.

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 marzo 2006 a seguito

delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2006, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

2 Maggio 2006 - Martedì

Irpef - Presentazione Mod. 730 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2006 (redditi 2005) al sostituto d'imposta, da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale soggetto.

Integrazione domanda condono edilizio

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

Tosap - Versamento rata

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

Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

16 Maggio 2006 - Martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di aprile 2006.

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 aprile 2006 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2006, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Maggio 2006 - Mercoledì

Irpef - Presentazione Mod. 730 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2006 (redditi 2005) al Caf (Centro di assistenza fiscale), da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale ente.

16 Giugno 2006 - 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 maggio 2006.

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 maggio 2006 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2006, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

20 Giugno 2006 - Martedì

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2006 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2005 ed in acconto per il 2006.

30 Giugno 2006 - Venerdì

Ici - Versamento acconto

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata per il 2006, pari al 50% dell'imposta comunale sugli immobili calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2005.

Rivalutazione terreni

Ultimo giorno per avvalersi della possibilità di rideterminare, ai fini del calcolo della plusvalenza, il valore di acquisto di terreni edificabili e con destinazione agricola, con riferimento ai terreni detenuti alla data dell'1.1.'05.

17 Luglio 2006 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di giugno 2006.

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 giugno 2006 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2006, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

etario di casa e del condominio

31 Luglio 2006 - Lunedì

**Irpef - Presentazione
Mod. Unico cartaceo**

Ultimo giorno per la presentazione, da parte delle persone fisiche e delle società di persone, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2006 (redditi 2005) a banche e poste.

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno (salvo diverse disposizioni del Comune) per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino a banche e poste la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2005.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la presentazione a banche e poste - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2005 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Tosap - Versamento rata

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

Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

16 Agosto 2006 - Mercoledì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di luglio 2006.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di luglio 2006 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2006, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

18 Settembre 2006 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori auto-

nomi, con riferimento al mese di agosto 2006.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di agosto 2006 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2006, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Settembre 2006 - Sabato

**Trasmissione dichiarazione
sostituiti d'imposta**

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio - da effettuarsi per via telematica - della dichiarazione dei sostituiti d'imposta (Mod. 770 semplificato) relativa all'anno 2005.

16 Ottobre 2006 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di settembre 2006.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di settembre 2006 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2006, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Ottobre 2006 - Martedì

**Irpef - Trasmissione telematica
Mod. Unico**

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2006 (redditi 2005).

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno (salvo diverse disposizioni del Comune) per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino per via telematica la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2005.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte degli ammini-

stratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2005 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Tosap - Versamento rata

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

Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

16 Novembre 2006 - Giovedì

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 ottobre 2006.

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 ottobre 2006 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2006, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Novembre 2006 - Giovedì

**Irpef - Versamento
seconda rata acconto**

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2006 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

18 Dicembre 2006 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di novembre 2006.

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 2006 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 2006, 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 2006.

20 Dicembre 2006 - Mercoledì

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 2006 (imposta totale dovuta per il 2006 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 2006 - Domenica

**Benefici tributari per recupero
patrimonio edilizio**

Ultimo giorno per poter effettuare le spese che consentono di usufruire delle agevolazioni tributarie previste in materia di recupero del patrimonio edilizio (detrazione Irpef 41%).

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

Eventuali variazioni saranno riportate nello scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio, presente - continuamente aggiornato - sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

L'assalto romano a quelle case....



Il 31.3.2004 nell'Aula di Montecitorio i deputati hanno discusso una legge identificata dal numero 4738-A, meglio nota col nome di "decreto sulla cartolarizzazione".

Vi spiego cosa prevede quella legge con un esempio.

Pensate a un signore di Roma che era inquilino in una casa di un ente statale. Supponiamo che abbia comprato l'appartamento dove abitava e che abbia fatto il rogito il 7 aprile 2003. Se nell'aprile del 2003 il valore di mercato era di 100 euro quel signore ha pagato l'appartamento circa 55 euro, perché la regola era di fare uno sconto di circa il 30% agli inquilini e di un altro 15% quando gli inquilini si mettevano assieme e comperavano tutta la casa.

Quel signore ha fatto un ottimo affare. Perché ha avuto uno sconto significativo, dato che l'appartamento era occupato. Col piccolo particolare che lo occupava lui, e dunque per lui era "libero". Perché i tassi dei mutui erano molto bassi. E anche perché dopo il rogito il valore del suo appartamento è molto aumentato. Già, negli ultimi tempi il valore delle case a Roma è aumentato di almeno il 20%.

Comunque se ha fatto un buon affare meglio per lui: lo Stato, se non altro, ha incassato 55 euro, realizzando il famoso detto "pochi, maledetti e subito".

Dunque erano tutti contenti: gli ex inquilini ma anche lo Stato e soprattutto la sua Ragioneria Generale, e il ministero del Tesoro, che in questo modo aveva trovato i soldi da trasferire all'Inps per pagare le pensioni.

Però adesso arriva questa legge che prevede che quella vendita non doveva avvenire calcolando il costo partendo dal prezzo di mercato al momento del rogito o del compromesso (100 euro nell'esempio che abbiamo fatto), ma partendo dai prezzi di mercato del 31 ottobre 2001.

Ho detto: "Partendo dal prezzo di mercato al momento del rogito o del compromesso" perché, lo ripeto, era-

no già previste significative riduzioni rispetto al mercato libero per gli inquilini (30%), e per gli acquisti collettivi di più inquilini (15%).

Ebbene, pensate che dopo l'approvazione di questa legge lo Stato, utilizzando i soldi di tutti i cittadini che pagano le tasse, deve restituire dei quattrini ai suoi ex inquilini che hanno comperato case da alcuni enti dello Stato dopo il 31 ottobre 2001! Si tratta di un sacco di soldi, circa un miliardo di euro. Un miliardo di euro sono la cifra che servirebbe per sistemare la tangenziale di Mestre. Un miliardo di euro sono più dei 750 milioni di euro che servirebbero per costruire la Bre-Be-Mi, la nuova autostrada che dovrà finalmente collegare Brescia con Milano. E sono più del doppio di quell'altro regalo fatto sempre a Roma, quel prestito ponte di 400 milioni di euro all'Alitalia previsti da un'altra sciagurata legge approvata la sera di sabato 31 luglio. Questo miliardo di euro sono soldi che lo Stato adesso deve trovare per darli a ex inquilini di suoi enti pubblici che hanno già fatto un ottimo affare.

Naturalmente la maggior parte di questi appartamenti, guarda caso, era a Roma.

Giancarlo Pagliarini

Il valore di un immobile non è un "fatto notorio"

Non rientra nella nozione di fatto notorio il valore di un determinato immobile, quando ne sia richiesta una precisa determinazione ai fini dell'individuazione della base imponibile di un tributo: tra le nozioni di comune esperienza non sono, infatti, ricomprese le acquisizioni specifiche di natura tecnica e quegli elementi valutativi che richiedono il preventivo accertamento di particolari dati estimativi, come la determinazione del valore corrente degli immobili.

Lo ha sancito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenze 25.11.'05, nn. 24959 e 24960, in materia di Invim.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

Condono edilizio, entro il 2 maggio l'integrazione della domanda

Può essere integrata entro il 2.5.'06 la domanda di definizione degli illeciti edilizi di cui al condono previsto dal d.l. n. 269/'03 convertito dalla l. n. 326/'03.

Lo ha disposto il d.l. 30.12.'05, n. 273, che ha fissato la nuova scadenza al 30.4.'06, rispetto alla precedente data del 31.10.'05. Cadendo però il 30 aprile di domenica ed essendo anche l'1.5. giorno festivo, il termine slitta a martedì 2.

Si ricorda che la domanda di sanatoria deve essere integrata con i seguenti documenti:

- denuncia in catasto dell'immobile oggetto di illecito edilizio e documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e al frazionamento;
- denuncia Ici;
- denunce Tarsu e Tosap.

I principi della tradizione liberale, messi in evidenza nel XVIII secolo, attraversano i secoli che seguono e sono presenti ancora oggi, anche se la vita intellettuale può dare una diversa impressione. Andando contro un comune pregiudizio, va detto che non è vero che questi principi sono condivisi solo dagli economisti. Ispirano al contrario la maggior parte dei migliori lavori provenienti dalla sociologia, dall'antropologia, dalla criminologia o dalla scienza politica.

Raymond Boudon

Arriva la legge sul risparmio (e torna il reato di mendacio bancario)

E' stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la sofferta legge sulla tutela del risparmio (l. 28.12.'05, n. 262).

Si segnala che l'art. 33 del provvedimento reintroduce nell'ordinamento italiano il reato di mendacio bancario: il reato, cioè, di chi racconta falsità a un istituto di credito per ottenere un affidamento, reato inopinatamente abrogato qualche anno fa, senza giustificazione alcuna, ed il cui ripristino era stato richiesto dalla Confedilizia (cfr. Cn apr. '05)

CONFEDILIZIA RISPONDE

CASSETTA POSTALE Troppa pubblicità

La mia cassetta delle lettere viene costantemente riempita di volantini pubblicitari, accartocciati a forza nella buca, tanto che si fa fatica perfino a estrarli. Con pazienza, tutti i giorni, la svuoto, tolgo eventuali involucri in cellofan e butto quei fogli colorati nel mucchio della carta straccia. Ne consegue però che il postino, trovando la cassetta ostruita, non può che consegnare la corrispondenza agganciandola in qualche modo nei piccoli spazi lasciati liberi e lasciandola così esposta alla pioggia, al vento e alla possibile violazione da parte dei passanti. Questo tipo di consegna di pubblicità è compiuta spesso contro la volontà del destinatario e quindi in palese violazione della sua sfera personale, della quale si presume faccia parte anche la cassetta postale. In conclusione: è legittima la distribuzione indiscriminata di materiale pubblicitario non richiesto e non gradito mediante invasione degli spazi riservati dei cittadini?

Aldo Frau
Longare (Vi)

da Corriere della Sera 30.11.'05

No, la cosa non è legittima. E la Confedilizia lo ha precisato al quotidiano milanese. Una sentenza che sancisce il principio è disponibile sul sito confederale.

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

DI TUTTO UN PO' ...

Poste, disservizi a catena

Che cosa sta succedendo alle Poste? Disservizi ce ne sono sempre stati, ma in questi ultimi mesi hanno superato la soglia della decenza. Due mesi abbondanti per un gruppo di cartoline inviate da una cittadina del Sud a Milano; biglietti di auguri (con tanto di affrancatura "prioritaria") mai giunti a destinazione da una via all'altra del capoluogo lombardo; cinque numeri di fila di una rivista culturale mensile, a cui sono abbonato da decenni, spartiti nel nulla. Tutto questo nel giro di pochi mesi!

Mario Bollicchi - e-mail

GLI SCRITTI ACCOSTANO LA RIFLESSIONE LIBERALE SU UNA DELLE QUESTIONI CRUCIALI DI OGNI TEORIA SOCIALE.

IL DIRITTO DEI PROPRIETARI

Henri Lepage (1941), liberale puro, è stato tra i più noti *notarii economici*, conosciuto in particolare per il fondamentale e anticonformistico studio *Demain le capitalisme*. Murray N. Rothbard (1926-1995) resta il maggior interprete della teoria libertaria, il più "politicamente scorretto". I due scritti qui riuniti (il primo risalente al 1986, il secondo al 1974) si collocano nel filone della più schietta e consolidata tradizione liberale, nel Novecento quasi completamente annullata dal trionfo di concezioni egualitarie e antiliberali, impregnate dal socialismo di ogni colore: comunismo, socialdemocrazia, nazional-socialismo, laborismo.

La proprietà è al cuore della teoria liberale, ne è il fondamento. Sin dalla riflessione di John Locke (*Il secondo trattato sul governo*), il liberalismo classico è una concezione dei rapporti sociali che muove dall'identificazione tra la giustizia e la protezione dei titoli di proprietà, come avverte Lottieri nell'introduzione al volume (promosso dall'Istituto Bruno Leoni e patrocinato dalla Conedilizia). Per questo motivo, i liberali autentici si soffermano su quel che rende legittima una proprietà e, conseguentemente, sulle istituzioni che meglio tutelino un ordine proprietario.

I due saggi rigettano la concezione della libertà dovuta propria del Leviatano di Hobbes, respingendo la diffusa interpretazione contemporanea che identifica libertà e licenza. Sulle orme di Locke, la libertà coincide con la facoltà di disporre dei titoli legittimamente detenuti, quel che per esempio non avviene nel Terzo Mondo, incapace di darsi tali titoli e quindi di sviluppare la libertà: individuale, politica, economica. Quando la proprietà non è più considerata frutto di diritti innati, comuni a tutti gli uomini, bensì il risultato di decisioni politiche (come avviene nei si-



stemi socialdemocratici contemporanei), la giustizia vede alla legge del più forte e alla prepotenza di quanti piegano la legislazione ai loro personali interessi.

La libertà di usare in totale autonomia i propri beni è all'origine della continua creatività del mercato, che s'impone in ogni società in cui i titoli di proprietà siano conosciuti prima, coltivati e rispettati poi. Una rigorosa protezione dei diritti individuali pone le basi per un generale sviluppo civile e politico, dell'economia e della società, in ogni suo aspetto, rispondendo alle sempre nascenti domande ed esigenze dei consumatori, ossia dei sovrani i quali quotidianamente votano con le loro scelte espresse appunto nel libero mercato.

Marco Bertoracini

H. Lepage - M. N. Rothbard
Il diritto dei proprietari
Rubbettino e Leonardo Facco Ed.

da notizie n. 292

Amministratori di condominio, a caccia di evasori

La vera arma speciale ed esclusiva dei Comuni per la caccia alla ricchezza occulta potrebbe rivelarsi, a sorpresa, un'altra.

Le amministrazioni locali, infatti, a differenza di quelle statali, possono chiedere informazioni sui contribuenti, oltre che agli enti pubblici, anche agli amministratori di condominio. In pratica, gli uffici comunali possono chiedere in qualsiasi momento e senza particolari motivi a ciascun amministratore di condominio un elenco completo di tutte le persone che "occupano" i locali e le aree dello stabile.

* * *

Il "monitoraggio condominiale" potrà contribuire anche a rivelare finte residenze in paradisi fiscali: sarà più difficile, infatti, per chi sarà inserito dall'amministratore nell'elenco degli inquilini dichiararsi residente a Montecarlo.

da: Sara Arnella - Francesca Balzani
ATTUALITÀ. Fisco
L'Espresso 3.11.'05

Ddl del sen. Greco su uno studio dell'architetto Telesforo

Con le case da costruire il Comune si arricchisce

Le proposte pugliesi al congresso dell'Inu

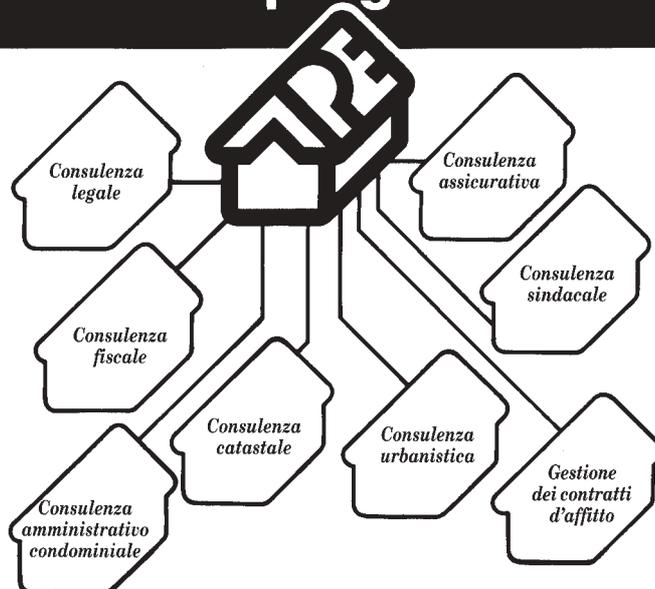
La riforma della legge urbanistica è alla ribalta del 35° congresso dell'Inu, l'Istituto nazionale di urbanistica, che si svolge nella sede regionale, dal presidente, Francesco Bellacam. Il ministro si guarda alle nuove norme e si discosta di pro...

da La Gazzetta del Mezzogiorno 1.12.'05

Si ha spesso l'impressione che oggi il marxismo sia morto. In effetti, se non vi sono dubbi che lo sia sul piano delle sue applicazioni politiche, certamente non lo è sul piano delle sue manifestazioni intellettuali. Anche se la dottrina marxista è ormai ripudiata ai nostri giorni dalla quasi totalità degli intellettuali, la sua vulgata è radicata in *schemi esplicativi* che sono comunque abbondantemente sfruttati, anche da coloro che non accetterebbero di essere chiamati marxisti.

Raymond Boudon

servizi per gli associati



Casa: fisco sempre più iniquo

Torchia il cittadino proprietario ma agevola i fondi immobiliari

Basta. Fisco iniquo sulla casa. Non solo perché tasse gli immobili in maniera piuttosto esosa, ma anche perché discrimina tra un proprietario e l'altro. Così, per uno stesso immobile, le tasse cambiano e cambiano di molto a seconda che il proprietario sia un cittadino oppure un fondo immobiliare. È un sistema che, sebbene...

da Secolo d'Italia 24.11.'05

LOTTA CONTINUA...

Sulle case vive una fiscalità del 50-60 per cento

In relazione a una lettera pubblicata sul *Giornale* del primo dicembre e alla qualificata risposta di Paolo Granzotto, segnaliamo che dopo la trasmissione di *Terra* (giustamente) criticata dal lettore, Confedilizia ha scritto alla redazione del programma segnalando che, al di là della realtà oggettiva sul problema abitativo oggi presente in Italia, sarebbe stato opportuno evidenziare anche la grave fiscalità che colpisce il settore immobiliare, determinando un conseguente livello dei canoni, dato che il 50-60 per cento degli stessi viene dai proprietari-locatori riversato in fiscalità erariale e locale.

Altrettanto la nostra Organizzazione ha sottolineato che non può non evidenziarsi la situazione del settore dell'edilizia residenziale pubblica, in gran parte sottratta ai suoi compiti istituzionali (cioè che meriterebbe un'inchiesta) da occupazioni abusive, occupazioni senza titolo e morosità.

Ufficio Stampa Confedilizia - Roma

da *il Giornale* 12.12.'05

CARO AFFITTI

Il problema ha un nome: l'Ici

La lettera di Luigi Nale, a proposito del caro affitti - pubblicata il 1° dicembre u.s. - dimentica che il 50-60% del canone di locazione se ne va in fiscalità erariale e locale (Irpef, Ici, imposta di registro ecc.). Sul problema del caro affitti non si dirà mai niente di nuovo e di risolutivo fin tanto che non si dirà a chiare lettere che il problema vero è l'Ici, con le relative conseguenze.

Confedilizia - Ufficio Stampa
Roma

da *Libero* 9.12.'05

PRIVACY

Nuovi adempimenti entro il 31 marzo

È stato prorogato al 31.3.'06 il termine per l'adeguamento alle nuove misure minime di sicurezza - fra cui il documento programmatico sulla sicurezza (DPS) - previste dal codice della privacy.

Lo ha stabilito il d.l. 30.12.'05, n. 273.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

Successo del libro Confedilizia sugli sprechi degli enti locali Affitti meno cari, la ricetta Piano cessione case popolari e caro ascensori Fondi immobiliari fiscalmente privilegiati

Angelo Rossi, di Bolzano, così scrive all'*Alto Adige* (25/11): "Basta leggere il libro di Confedilizia sugli sprechi degli enti locali per capire come siamo amministrati e, se a questo aggiungiamo anche lo spreco del governo centrale, ci passa la voglia di andare a votare, ma diventa anche più difficile pagare serenamente le tasse. Mi vengono in mente le parole di Einaudi quando narrava che, nella sala della bouvette, i camerieri offrivano caffè e caffelatte ai senatori: «Uno si sapeva che recandosi in tasca il pane faceva di quel caffelatte il principale suo pasto quotidiano, poi si aggiunsero due biscotti, prima a pagamento poi gratuiti». Oggi pare proprio che la pubblica amministrazione spenda un po' di più di allora".

Sempre sugli sprechi questa lettera di Livio Costa (indirizzo e-mail) a *Libero* (29/11): "La Sicilia vanta, fra dirigenti e dipendenti, ben 120.000 stipendi da pagare tutti i mesi. Con un bilancio annuale di 21,3 miliardi di euro, riesce a chiudere il bilancio con un buco di 1,4 miliardi di euro. La Valle d'Aosta ha promosso il progetto di amicizia gastronomica italo-francese «Fontina e Champagne», che è costato 100mila euro. In Campania è stato istituito un corso per «veline» per la modica cifra di 1,3 milioni di euro. Il Trentino invece ha organizzato un corso per detective ed uno per operatori di piercing, ma non so qual è stata la spesa. La provincia di Caserta, in occasione delle Olimpiadi di Atene, ha speso 35mila euro per portare le mozzarelle di bufala in aereo, tutti i giorni, ad Atene per rifocillare i nostri baldi atleti. A Forlì la giunta comunale, ritenendo troppo costoso assumere nuovi vigili, ha deciso di ricorrere ai vigili di cartone. È nata una denuncia da parte del vigile il cui volto era stato usato senza autorizzazione. Morale: 10mila euro di risarcimento danni per lo sfruttamento improprio dell'immagine e 5mila euro per la realizzazione delle sagome di cartone".

Su *La Provincia* di Cremona (30/11) questa lettera firmata G.B., di Castelvetro: "Ho ricevuto dal presidente di Confedilizia (avv. Corrado Sforza Fogliani) e dal suo segretario generale (avv. Giorgio Spaziani Testa) un libricino di un centinaio di pagine che mette i brividi. Titolo: «Odissea dello spreco». Sottotitolo: Viaggio allucinante nelle spese pazze degli enti locali. Un libro, come dice il presidente, «per rendere chiaro a tutti dove vanno a finire i soldi di chi paga le imposte locali. In particolare, i soldi di condomini e proprietari di casa. Che, oltre al resto, pagano anche l'Ici, l'imposta più odiata dagli italiani: una patrimoniale che tassa anche se non c'è reddito e quindi espropriativa per definizione». Caro direttore, lei lo ha letto? È una vergogna. E se penso che gli enti locali sono in gran parte nelle mani del centro-sinistra mi rendo conto che questi baracconi, se vincerà Prodi, saranno difficilmente smantellabili. Il nostro declino è segnato". Il direttore del diffuso quotidiano così risponde: "Il libro da lei citato, finito di stampare il mese scorso dalla Tipolito Farnese di Piacenza, l'ho appena sfogliato. Giusto il tempo, però, di rendermi conto che i brividi venuti a lei sono venuti anche a me. Il libro è una piccola antologia di articoli di giornali (*Libero*, *il Giornale*, *il Piccolo*, *Giornale di Sicilia*, *il Tempo di Roma*, *La Nazione*, *La Padania*, *Adnkronos*) che denunciano sprechi di ogni genere o quantomeno singolari. Ad esempio Ravenna si è fatta il consulente per i nudisti, Firenze il consulente anti-ingorghi, eccetera. Clamoroso il capitolletto delle Regioni che si sono fatte le proprie ambasciate di lusso a New York o a Bruxelles. La celebrata Emilia-Romagna si è inventata persino «l'esperto di sardine» retribuendolo con 20.700 euro. La Regione Siciliana ha la metà degli abitanti della Lombardia ma ha quattro volte i suoi dipendenti pubblici. E taccio i viaggi all'estero, il concorso per «97 aspiranti veline televisive» al prezzo modico di quasi tre

LE LETTERE DEL MESE

Pagamenti Ici più facili

Perché la maggioranza dei Comuni non attiva la convenzione con l'Agenzia delle Entrate per il pagamento Ici con modello F24? La comodità dell'utilizzo del modello di pagamento F24 è la possibilità della compensazione con altre imposte a credito (Iva, Irpef, Irap, Inps, eccetera). Nella provincia Verbania-Cusio-Ossola risultano a oggi solo tre Comuni convenzionati e autorizzati per il pagamento Ici con F24: Arizzano, Omegna e Stresa. In provincia di Novara solo Borgomanero e Gozzano.

Marco Regaldi - Miazina - VB

da 24 ore 8.12.'05

Sugli ascensori un controllo a peso d'oro

Il ministro delle Attività produttive, Claudio Scajola, ha firmato un decreto con il quale si moltiplicano a dismisura i controlli sugli ascensori, in una forma e in una quantità che non ha riscontro alcuno in altri Stati dell'Unione Europea. Senz'altro saranno grati al ministro installatori e manutentori di ascensori, così doviziosamente beneficiati. Un po' meno saremo grati noi condòmini, costretti a subire un salasso senza equivalenti e senza alcuna motivazione razionale.

Arnaldo Vittadini - Roma

da *il Giornale* 5.12.'05

miliardi di vecchie lire spese dal mitico governatore Bassolino. Concludendo: dopo la denuncia del diessino Cesare Salvi (sui binari tracciati dal liberale piemontese Raffaele Costa), ecco questa «bomba» annunciata di Confedilizia. Credo che in materia sia stata aperta una breccia. In campagna elettorale ne sentiremo di cotte e di crude".

"Lettera firmata" da Ancona al *Resto del Carlino* (3/12): "La Consulta ha bocciato i tagli agli enti locali previsti dalla Finanziaria 2004. Niente da dire: ritengo che abbia fatto le cose giuste (politica permettendo). Ma quando sento che ci vanno di mezzo anche le «consulenze esterne» - scatenando le ire dei politici - allora mi arrabbio. Sarebbe ora che certi posti fossero occupati da competenti e non da gente ignara della materia".

Ancora sugli sprechi, questa "lettera firmata" alla *Nazione* (3/12): "La mia pensione di novembre ha evidenziato una trattenuta rilevante. Chiesti chiarimenti all'Inps, mi è stato riferito che si trattava di un'addizionale sui redditi stabilita dalla Regione e dal Comune di Firenze. C'è da rimanere allibiti: anziché ridurre gli sprechi (consulenze varie e remuneratissime, assessorati ideologici, alla pace e alla fratellanza, ma con tanto di onerosa struttura) si preferisce introdurre le mani nelle tasche dei cittadini, che non hanno modo di difendersi. E non si usa la solita cantilena che è colpa del governo, che altrimenti si sarebbero dovuti ridurre gli interventi sociali ecc. La realtà è che è molto

più facile tosar e il gregge, per mantenere invariato il gettito, piuttosto che ridurre le spese inutili. Mi rammarico di aver contribuito, nelle precedenti elezioni amministrative, alle fortune del centro sinistra: vedrò di ricordarmene alle prossime”.

Anche Carlo Cerofolini, di Firenze, scrive sugli sprechi alla *Nazione* (4/12): “E’ ormai noto che gli sprechi degli Enti locali sono enormi e vanno dalle consulenze inutili, alle società partecipate in deficit, passando per assessorati più o meno fantasiosi, fino ai viaggi e scambi «culturali» e alla politica estera con apertura di uffici e «ambasciate» nel mondo. Per tagliare alla radice questi sperperi basterebbe un articolo di legge che imponesse che almeno il 95% delle risorse di cui dispongono Comuni, Province e Regioni – esclusi, ovviamente, gli stipendi – siano investiti sul territorio di loro competenza e su quelli circostanti, e solo per realizzare economie di sistema e opere di cui si avvarranno i cittadini interessati”.

Fortunato Berardi, di Perugia, riferisce la proposta di Berlusconi sulle case popolari scrivendo alla *Nazione* (11/12): “L’on. Berlusconi, Presidente del Consiglio, ha prospettato l’opportunità di facilitare l’acquisto di una abitazione a quel 19% degli italiani che non ne possiedono. Alcuni esponenti dell’opposizione, deridendo il Premier, hanno definito questa proposta come «la trovata di un piazzista alla fine della carriera». Dimostrando estrema acredine, massimo disprezzo della dignità altrui, mancanza di qualsiasi rispetto per le Istituzioni e inesistenti valori nei rapporti interpersonali”.

Sul caro affitto, così Antonio Negri di La Spezia scrive al *Giornale* (13/12): “Gli affitti delle abitazioni sono attualmente troppo cari per la maggior parte degli utenti: il modo più semplice ed efficace per far diminuire gli affitti è ridurre drasticamente le tasse che gravano sulle case date in affitto, infatti queste tasse arrivano ormai ad assorbire più della metà degli affitti pagati dagli inquilini. Con affitti meno cari diminuirebbe innanzi tutto il numero delle famiglie bisognose di umilianti sussidi per potersi pagare l’affitto; e tali sussidi sono a carico della comunità, cioè tasse da pagare. Inoltre sarebbe più facile mettere su casa per le giovani coppie che intendono sposarsi e formare una famiglia; e sarebbero facilitati anche coloro (sempre più numerosi) che devono trasferirsi per motivi di lavoro”.

Del decreto Scajola sugli ascensori si occupa Riccardo Motta di Mantova in una lettera al *Gazzettino* (13/12): “Grazie a un decreto del ministro dell’Industria dovrò pagare un migliaio di euro per adeguare l’ascensore del mio condominio (sempre regolarmente sottoposto alle verifiche di legge) a nuove disposizioni che non hanno eguali in Europa quanto a rigore, anzi a vessazioni. Non capisco perché soltanto in Italia deve esserci un ministro che d’improvviso s’inventa simili norme; a meno che non abbia voluto fare un grosso regalo alle ditte che costruiscono o fanno manutenzione agli ascensori e che da anni battevano il chiodo sulla necessità di rifare del tutto gli impianti esistenti. Finora, però, le loro interessate pretese erano rimaste senza seguito; adesso, grazie all’appoggio dato loro dal ministro Scajola, potranno lucrare dal mio come da migliaia e migliaia di altri condomini”.

Chiudiamo con questa lettera di Rinaldo Giammarco di Chieti a *Liberò* (15/12): “Poiché sembra che il mondo politico sia indaffarato a recuperare fondi, suggerisco di pareggiare le tasse che (non) colpiscono i fondi immobiliari a quelle che colpiscono i normali proprietari di casa. Il sottoscritto versa al Comune, allo Stato e ad altri enti pubblici ben oltre la metà del modesto canone di affitto che percepisce su un appartamento dato in affitto. Come mai i fondi immobiliari pagano in tasse un quarto di quel che pago io?”.

a cura dell’UFFICIO STAMPA della Confedilizia

IN G.U.

Fondo immobiliare patrimonio uno

Sono stati pubblicati sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 302 del 29.12.05 tre decreti del Ministero dell’economia e delle finanze che trasferiscono al “Fondo immobiliare patrimonio uno” i beni immobili ad uso diverso da quello residenziale dello Stato, dell’Amministrazione autonoma dei Monopoli di Stato e degli enti pubblici non territoriali, individuati dai decreti dirigenziali dell’Agenzia del demanio.

PROPRIETARI DI CASA,

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

È UN MODO
PER FARCI SENTIRE

Il relativismo nega che i valori possano essere oggettivamente fondati. Si accorda dunque con facilità con il presupposto secondo il quale gli esseri umani aderiscono a questa o a quella credenza *esclusivamente* perché è una credenza accettata nell’ambiente culturale in cui vivono.

Raymond Boudon

LA SITUAZIONE

**OCCUPAZIONI ABUSIVE
ALER MILANO
dal 1989 al 30/09/2005**

OCCUPAZIONI ABUSIVE
al 30/11/1989 **1.994**

OCCUPAZIONI ABUSIVE
al 31/12/2003 **2.328**

OCCUPAZIONI ABUSIVE
al 31/12/2004 **2.749**

**TOTALE OCCUPAZIONI
ABUSIVE al 30/09/2005 2.926**

GLI SGOMBERI

ANNO	SGOMBERI PROGRAMMATI AL TAVOLO INTERISTITUZIONALE DELLA PREFETTURA	SGOMBERI ESEGUITI IN FLAGRANZA
2004	93	147
2005	47	134
Totale	140	281
TOTALE SGOMBERI ESEGUITI ANNI 2004/2005		421

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

Lettera di un socio sulla Confedilizia

Desidero esprimere alla Confedilizia la mia più ampia riconoscenza per avere con intelligenza e senso di responsabilità risolto con esito favorevole tante complicate situazioni riguardanti il vasto mondo della casa. In mancanza del suo determinante e lodevole contributo, tante delle nostre pur legittime richieste sarebbero rimaste purtroppo inascoltate. Sappia la Confedilizia che, come tanti soldati, siamo al suo fianco, e nessuno ha intenzione di rassegnarsi di fronte ai pesanti gravami ed ai continui balzelli fiscali che da molte parti vengono prospettati per colpire sempre più pesantemente il patrimonio immobiliare. Dobbiamo tutti renderci conto che la giusta battaglia che la Confedilizia porta avanti con tanto e lodevole impegno, richiede l’aiuto di tutti i proprietari di casa, grandi e piccoli che siano. Ognuno di noi deve contribuire alla causa comune promuovendo una sempre più vasta adesione alla Confedilizia, unica grande organizzazione in grado di interpretare e far sentire in modo autorevole la voce dei tanti proprietari di casa. La difesa è un valore specie se basata su un insieme di capacità in grado di recepire e valorizzare gli interessi legittimi di tutti. Molte delle ingiuste leggi che riguardano la proprietà della casa, rappresentano una mortificazione della memoria stessa e dell’operosità delle generazioni che ci hanno preceduto. La semplice elencazione dei numerosi balzelli gravanti sulla casa è un compito avvilente. Mi rifiuto persino di pensare che alcuni personaggi politici possano un domani far parte del governo della nazione, perché certe vulcaniche proposte incutono timore e sconforto. Oggi esiste ancora, per modo di dire, la proprietà. C’è purtroppo però chi opera per trasformarla anche in tempi rapidi in un mero ricordo. Lascio i più importanti argomenti alle persone esperte ed illuminate che, nell’ambito della Confedilizia locale e nazionale, ci assistono quotidianamente nella soluzione dei molti problemi che ci assillano. Biasimo il sistema di questa nostra società che ha perso molti dei valori umani e morali oltre che la capacità di comprendere i valori positivi e fondamentali della vita dell’uomo.

Umberto Fanteria
Grosseto

Da sei mesi, nessun "blocco sfratti"

di **Corrado Sforza Fogliani***

In Italia, non è in vigore – da più di 6 mesi – alcun blocco delle esecuzioni di rilascio (degli "sfratti", in gergo). Non c'è e non c'è mai stato, dall'1 aprile in poi. Dopo il decreto legge 13.9.2004 n. 240 (che, convertito nella legge 12.11.2004 n. 269, "differiva" le esecuzioni fino al termine massimo del 31.3.2005) è stato dunque varato il decreto legge 27.5.2005 n. 86 (convertito nella legge 26.7.2005 n. 148). Stabiliva, quest'ultimo, al suo art. 4, che il Ministero 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 disagiate, socialmente ed economicamente superiore a 400". Subito dopo, lo stesso provvedimento di legge testualmente disponeva: "Nei comuni individuati" con il (detto) decreto - e subordinatamente al verificarsi di certe condizioni - il termine per le esecuzioni di rilascio "è differito per il tempo strettamente necessario (per stipulare nuovi contratti o, comunque, dimostrare una nuova possibilità alloggiativa) e comunque non oltre il 30 settembre 2005". Il fatto è che il ministero Infrastrutture ha emanato il decreto di sua competenza il 28 settembre (in Gazzetta il giorno successivo), individuando, per il differimento degli "sfratti"

(sino al 30 settembre), i comuni di Milano, Firenze, Roma e Napoli. Ma quel decreto (anche indipendentemente da ogni considerazione circa le precise modalità con le quali le Prefetture hanno fatto gli accertamenti di loro competenza, specie sulla situazione economica dei soggetti interessati) è entrato in vigore solo il 14 ottobre (quindicesimo giorno dopo quello di pubblicazione: art. 7 Dpr 28.12.1985 n. 1092) e cioè ben oltre il termine del 30 settembre fissato, come visto, dalla legge, per il differimento degli sfratti. Il decreto ministeriale è dunque stato inutiliter emesso. 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 nessuno s'è accorto). E quanto ai (cospicui) contributi economici per i conduttori disagiati previsti dal d.l. n. 86/'05 (e non assegnati per neghittosità, o noncuranza, dei comuni) per la loro utilizzazione non è necessario istituire alcun "blocco", come qualcuno ignaro della legge sostiene. E' sufficiente aver rispettato le condizioni (relative alle nuove condizioni alloggiative stabilite) 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.

**presidente Confedilizia*

da *L'opinione* 29.10.'05

La nozione di lotta di classe è sempre e comunque presente nell'atteggiamento mentale di molte persone. Vi si trova anche un'altra idea di origine marxista: quella secondo la quale un governo moderato è per sua natura al servizio della classe dominante. O, ancora sulla stessa linea, l'idea secondo cui, attraverso la globalizzazione, il liberalismo ha esteso la lotta di classe su scala planetaria, mettendosi al servizio degli interessi del Nord del mondo a scapito degli interessi dei Paesi del Sud.

Raymond Boudon

Cadute e infortuni in condominio

Chi risponde se un condomino cade in condominio, a causa di insidie (ad esempio sulla rampa d'accesso alle autorimesse, scivolando su una macchia d'olio?). L'essere condomino e, come tale, utilizzare da tempo la rampa del garage in cui si verifica l'infortunio, consente di imputare i danni alla (imprudente) condotta di chi cade? Le conclusioni cui si ritiene di giungere, confermate dall'orientamento della giurisprudenza (da ultimo: Cassazione 20/10/05, n. 20317), portano ad affermare alcune regole generali:

- il condominio, custode di beni e servizi comuni, deve adottare **tutte le misure** necessarie affinché non derivi pregiudizio ad alcuno e risponde (in base all'art. 2051 c.c.) dei danni cagionati, da parti comuni e impianti, a un condomino (oltre, ovviamente, a un terzo estraneo)
- si tratta di **responsabilità oggettiva** per i danni cagionati da cose in custodia
- il danneggiato deve solo dimostrare il legame (**nesso causale**) tra cosa o impianto in custodia (del condominio) e fatto dannoso; può comunque sussistere un concorso di colpa del danneggiato
- la responsabilità è esclusa (solamente) dal **caso fortuito**, che attiene non già a un comportamento del responsabile bensì al «profilo causale» dell'evento
- funzione della norma è imputare responsabilità a chi si trova nelle condizioni di controllare i rischi inerenti cose e impianti (cioè il condominio), senza che rilevi la **condotta in concreto** del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza. [p.p.bosso - Confedilizia]

da *La Stampa* 21.11.'05

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

La sede del condominio

Nell'attuale ordinamento giuridico, il condominio è privo di autonomia e di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti. Dal codice civile (articoli 1130 e 1131) deriva che il condominio agisce, sostanzialmente e nel processo, attraverso l'amministratore, che ne è l'organo esecutivo e deve: 1) eseguire le delibere dell'assemblea; 2) disciplinare l'uso di parti e servizi comuni; 3) riscuotere i contributi dai condòmini e provvedere alle spese; 4) compiere gli atti conservativi dei diritti sulle parti comuni. Tra gli ulteriori incarichi: rappresenta i partecipanti al condominio e agire in giudizio (contro terzi ma anche contro i singoli condòmini); può essere convenuto in giudizio per ogni azione concernente le parti comuni e a lui vengono notificati i provvedimenti dell'autorità giudiziaria e amministrativa. Per preciso obbligo, quando la citazione o il provvedimento esorbiti dalle sue attribuzioni, deve convocare l'assemblea per informare i condòmini (e ricevere disposizioni); per correttezza verso i condòmini (e tranquillità sua) è comunque buona norma che investa sempre l'assemblea dell'insorgenza di vertenze.

Il condominio, quindi, non ha una sede «in senso tecnico» per cui, al fine della notifica di atti giudiziari, se non risulta indicato nell'ambito dell'edificio condominiale un luogo indicato espressamente e di fatto utilizzato per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione condominiale (il che è rarissimo), ha il domicilio coincidente con quello dell'amministratore (Cassazione 28/9/05, n. 18896). [p.p.bosso - Confedilizia]

da *La Stampa* 31.10.'05

DIRITTO & ROVESCIO

I Verdi integralisti sono per la mummificazione del paese. E se la mummificazione può servire ai cadaveri, essa è incompatibile con i viventi. Per esempio, a causa dell'ultima nevicata che si è verificata a Milano (poco più di una spruzzatina, 5 centimetri di neve), si sono schiantati nella notte, fortunatamente solo sulle auto e sulle linee elettriche, ben 1.500 rami, molti di grosse proporzioni. Essi, travolgendo i cavi di alimentazione dei mezzi pubblici, hanno bloccato 18 linee di tram su 20 e tutte le linee di filobus. A che cosa è dovuta questa ecatombe? Al fatto, ha spiegato il vicesindaco Riccardo De Corato, che «Comitati, Verdi e associazioni ambientaliste ci hanno impedito di abbattere a suo tempo 400 alberi di alto fusto malati». Si sapeva che prima o poi sarebbero caduti ma si è preferito aspettare che cadessero.

da ItaliaOggi

Casa dolce casa, quanto mi costi

Egregio Dottor Granzotto, non so se ha avuto occasione assistere al programma settimanale *Terra* trasmesso domenica 20 novembre. Oggetto dell'inchiesta giornalistica era il problema degli sfratti in Italia, con conseguente «analisi» del mercato delle locazioni.

Da avvocato che si occupa della materia, posso dirle che si è trattato di un pessimo esempio di giornalismo spettacolo, volto alla mera ricerca del caso pietoso da «sbattere in prima pagina», totalmente superficiale e incurante della realtà dei fatti.

I giornalisti si sono limitati a mostrare le pur tragiche storie di poveri anziani sfrattati, gettati sulla strada da perfidi locatori bramosi di profitti, storie intervallate da interviste al sindacato inquilini e da primi piani delle scritte sui muri «La casa è un diritto».

Non una parola sulla tassazione degli immobili (da una recente indagine di Confedilizia pur pubblicata sul sito www.confedilizia.it risulta che oltre la metà dei canoni percepiti finisce nelle casse di Stato e Comune), non una parola sui costi delle manutenzioni (se si rompe un bagno, l'alloggio di fatto non produce alcun reddito per tutto l'anno), non una parola sui tempi per rientrare in possesso del proprio alloggio, non una parola sul fatto che ormai l'85 per cento degli italiani possiede la prima casa, non una parola sul fatto che il mercato sta vivendo una fase di riduzione dei canoni, non una parola sul fatto che le distor-

sioni del mercato degli immobili sono state causate da vent'anni di politiche di blocchi e canoni imposti... I padroni di casa, insomma, indicati al pubblico disprezzo come perfidi affamatori della società! Roba da Telekabal, ma di un tempo.

Prego quindi, per il suo tramite, chi volesse occuparsi seriamente del settore di documentarsi un po' meglio, evitando così servizi di facile presa sul pubblico della televisione del dolore, ma dal contenuto falso, ingannevole, gravemente distortivo della realtà.



Edoardo Pezzoni Mauri - Torino

Io non ho mai posseduto un alloggio, caro Pezzoni Mauri. Sempre in affitto. So bene che il mattone è un ottimo investimento, uno di quelli ritenuti sicuri, a prova di bomba. So di non adeguarmi al sentire comune di noi italiani, ovvero ambire più che mai alle quattro mura di proprietà. Tuttavia, resto in affitto. Un po' perché mi piace cambiar città (o per dirla giusta, perché dopo un po' la città dove risiedo mi viene a noia quando non in antipatia), un po' perché da affittuario ci ho messo poco a rendermi conto delle spese e delle grane che affliggono i locatori. Quando lei dice che se si guasta un bagno o l'impianto di riscaldamento o ci sono perdite dal

tetto se ne va, in spese, l'intero reddito annuale forse esagera un po'. Però ci va vicino. Poi ci sono le tasse, l'Ici e quella sulla spazzatura calcolata - roba da matti - in base alla metratura e non al numero degli occupanti che l'immondizia producono. Poi ci sono gli inquilini che non schiodano ritenendo quello alla casa un diritto riservato solo a chi la occupa, non anche a chi la possiede. Sarà mica perché la proprietà (della casa, non dell'auto o del televisore satellitare) è un furto? Ma allora l'85 per cento degli italiani sono ladri matricolati. E aspira a diventare, ladro, il 15 per cento restante.

Che tuttavia per avidità del locatore o per contingenze che non dipendono dalla sua volontà possano verificarsi situazioni drammatiche per inquilini a reddito basso o bassissimo, è un fatto. Io so di una coppia di pensionati che dovrà lasciare - perché il proprietario si è deciso (o è stato costretto) a ristrutturare il fatiscante immobile - l'appartamento che affittavano a due lire. E pare che gli amministratori di una città che spende milioni in luminarie natalizie (ma d'artista), per favore, in ponti tibetani che traversano il Po, in «artissime» e «ilmissimi», amministratori che in quattro e quattr'otto hanno tirato su faraonici villaggi per dare ospitalità ai giornalisti e agli atleti nelle due settimane dell'Olimpiade della neve, non trovino un buco dove alloggiarli. Questa è la realtà, caro Pezzoni Mauri. Il resto è demagogia. Il resto è ipocrisia.

Paolo Granzotto

da il Giornale 1.12.'05

**CONFEDILIZIA
ON LINE**

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tablette per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti dei Tribunali

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

SU INTERNET
www.confedilizia.it

LA CONFEDILIZIA NON È SOLTANTO UN SINDACATO
NON È SOLTANTO UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA
NON È SOLTANTO UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI
MA È QUESTO TUTT'INSIEME

MENO ICI E CITTADINI CON PIÙ RESPONSABILITÀ

di ALBERTO MINGARDI

LE "polemiche estive" di quest'anno, pur destinate a durare lo spazio di pochi giorni, hanno più volte ripreso temi e prospettive liberali. Si tratti dell'aliquota unica. Si tratti del taglio delle accise. Si tratti del corretto rapporto fra regolatori e regolati, della legittimità di intercettazioni rese pubbliche per ragioni opache, della trasparenza e dell'apertura dei mercati, comunque in queste settimane la coperta del liberalismo è stata stratonata da più parti. Se agli anni Novanta va riconosciuto un merito, è quello di aver reso un aggettivo prima assolutamente impopolare, roba da 2%, ambitissimo, anche se inflazionato. A parole, "liberali" siamo tutti. Diventare un "Paese normale" è anche questione di vocabolario.

Naturalmente, le parole non bastano - e lo sappiamo bene: le riforme, persino quelle all'apparenza unanimemente avvertite come urgenti, languono. Tuttavia, spesso ci si dimentica che il tasso di liberalismo di una compagine di governo si può misurare soprattutto dalle piccole cose. In un Paese come l'Italia; dove la connivenza fra pubblico e privato genera ancor oggi

metastasi difficili da curare, pochi colpi ben assestati possono mettere in crisi la mentalità interventista.

Facciamo un esempio. Il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha proposto una piccola rivoluzione liberale nella gestione del territorio. I Comuni tagliano in modo significativo e non estemporaneo l'Ici, e in cambio di questa riduzione trasferiscono a comitati spontanei di cittadini e imprese l'organizzazione dei servizi, la realizzazione di parchi e giardini, la cura dell'arredo urbano, la manutenzione di strade e piazze e quant'altro serva a rendere più vivibile e confortevole lo spazio cittadino. «Lo si fa a New York e negli Stati Uniti in genere, con una vasta applicazione del principio di sussidiarietà», rammenta Sforza Fogliani. Purtroppo, l'unica voce ad essersi spesa a favore di questo suggerimento è stata quella di Oscar Gianni-

no. Eppure, Confedilizia non ha chiesto una rivoluzione copernicana, non ha disegnato scenari ariosi e perciò difficili da realizzare scavalcando i rimbalzi clientelari della politica. La sua polemica è stata tutta all'interno di quel «principio di sussidiarietà» che mette d'accordo l'Unione Europea e la Chiesa cattolica: i

livelli di governo di ordine superiore facciano quello che i livelli inferiori non possono. Non solo: il liberismo di Sforza Fogliani è esemplarmente "solidaristico". Propone di mettere in pratica un principio che sta nei manuali di educazione civica: quello del rispetto per gli spazi comuni, che evidentemente deve partire dai cittadini. La posta in gioco è la loro responsabilizzazione, che - si converrà - pesa in termini di valore ben di più della sforbiciata ad un' imposta peraltro evidentemente odiosa come quella sulla casa.

In realtà, la proposta è esemplare proprio per questo motivo: la crisi della responsabilità individuale è un dato che tutti tristemente siamo portati a constatare, e che tutti biasimiamo. Ma la rivalorizzazione della responsabilità non può che misurarsi sui passi indietro dello Stato, giacché non si può pretendere che i cittadini accettino di farsi tassare, senza vedersi perlomeno sottrarre il peso di preoccupazioni gravose.

Incentivare ad un comportamento virtuoso è l'unico modo per preparare corpi intermedi più consapevoli, istituzioni spontaneistiche che possano sollevare lo Stato di pesi che esso non può più portare. Più comunità vuol dire meno statalismo.

DIRITTO & ROVESCIO

Cesare Salvi, ds, vicepresidente del senato, ha aperto un fronte contro «la partitocrazia senza partiti» che alimenta l'attacco alla diligenza delle risorse pubbliche. Salvi, nella sua denuncia, non risparmia nemmeno i suoi amici di partito. «È vero», dice, «che le ultime elezioni regionali sono state stravinte dal centro-sinistra. Ma se analizziamo attentamente i dati elettorali scopriremo che il partito più votato è stato quello degli astenuti: 28%, un record mai raggiunto prima. Sarà un segnale?». Ecco perché Salvi ha varato una campagna (basterà?) «contro gli sprechi e per la moralizzazione pubblica».

da ItaliaOggi 27.10.'05

da Il Tempo 2.9.'05

Il breviario dell'eredità

Alcune utili nozioni per potersi destreggiare nel campo delle successioni

Eredità. È l'insieme dei rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo al defunto, detto anche *de cuius*.

Erede. Soggetto che, chiamato a succedere per legge (cd. "erede legittimo") o per testamento (cd. "erede testamentario") ha accettato l'eredità, subentrando in tutto o in parte nei rapporti giuridici attivi e passivi trasmissibili, facenti capo al defunto.

Erede legittimo. Soggetto che, in assenza di testamento, è chiamato dalla legge per subentrare nella titolarità del patrimonio del *de cuius*: eredi legittimi sono (in quote diverse e tenendo presente che, di regola, il parente di grado più prossimo esclude la successione del parente di grado più remoto) il coniuge, i discendenti, gli ascendenti, i fratelli e le sorelle e gli altri parenti fino al sesto grado. In mancanza di essi, nel patrimonio del defunto subentra lo Stato.

Erede testamentario. Soggetto che il defunto, mediante testamento, ha designato per subentrare in tutto o in parte nella titolarità del proprio patrimonio.

Testamento. Atto col quale taluno dispone, per il tempo in cui avrà cessato di vivere, di tutte le proprie sostanze o di parte di esse. Esso è definito "pubblico" allorché sia redatto da un notaio e sottoscritto dal testatore alla presenza di due testimoni; "segreto" se il notaio si limita a ricevere e conservare la scheda testamentaria tra i suoi atti; "olografo" quando sia scritto per intero, datato e sottoscritto di pugno dal testatore.

Successione. In linea generale indica il subentrare da parte di un soggetto in una posizione giuridica appartenente ad altro soggetto.

Successione a titolo universale. Nella successione a titolo universale un soggetto subentra in tutti i rapporti patrimoniali attivi e passivi di altro soggetto. Il nostro ordinamento riconosce solo la successione universale mortis causa, vale a dire a causa di morte (ma un fenomeno simile può rinvenirsi per le fusioni di società), che persegue la finalità di assicurare la continuità dei rapporti patrimoniali facenti capo al *de cuius*. Nell'ambito della successione mortis causa può essere individuata una successione legittima ed una successione testamentaria. Il complesso di regole che riserva, invece, una parte del patrimonio del *de cuius* a determinati soggetti, va sotto il nome di successione necessaria.

Successione legittima. È l'individuazione di chi subentra nel patrimonio di un defunto quando il testamento non c'è oppure dispone solo di una parte dei beni del *de cuius*.

Successione testamentaria. È l'individuazione di chi subentra nel patrimonio di un defunto in base a un testamento.

Successione necessaria. È il complesso di norme che prescrivono di riservare una parte ("quota di legittima", "quota di riserva" o "quota indisponibile") del patrimonio ereditario a determinati stretti congiunti del defunto ("eredi necessari" o "legittimari" o "riservatari").

Successione a titolo particolare. Si realizza quando è trasferita solo una determinata posizione soggettiva attiva o passiva. Essa può essere *mortis causa* (legato) oppure *inter vivos*, vale a dire tra vivi.

Legato. È una disposizione *mortis causa* a titolo particolare, in base alla quale un soggetto, legatario, succede al defunto in uno o più determinati diritti reali o in uno o più rapporti determinati.

Legittima. È la quota del patrimonio del defunto di cui non si può disporre, né a titolo di liberalità, né *mortis causa* (cd. "quota indisponibile" o "riserva") in quanto spettante per legge a soggetti, denominati "legittimari" o "eredi necessari" o "riservatari", legati al *de cuius* da stretti rapporti di parentela o da un rapporto di coniugio. Essa si calcola sommando il valore dei beni che si trovano nel patrimonio di un soggetto al momento della morte con il valore dei beni di cui egli ha disposto per donazione (diretta o indiretta) in vita.

Legittimari. Sono coloro a cui la legge attribuisce il diritto intangibile ad una quota del patrimonio del defunto indipendentemente dalle disposizioni testamentarie. Sono legittimari: il coniuge, i figli, i discendenti dei figli (se mancano i figli, ad esempio perché già morti) e gli ascendenti (se mancano i discendenti).

Azione di riduzione. Azione che la legge concede ai legittimari per ottenere la reintegrazione della legittima mediante la riduzione delle disposizioni testamentarie e delle donazioni eccedenti la quota di cui il testatore poteva disporre (cd. "disponibile").

Azione di restituzione. Azione che consente ai legittimari, che hanno esperito con successo l'azione di riduzione ma non hanno trovato soddisfazione nel patrimonio di chi per donazione o per testamento ha ricevuto l'attribuzione di beni di valore superiore alla quota disponibile, di rivolgersi direttamente all'attuale proprietario dei beni per pretenderne la "restituzione".

Disponibile. È la quota di patrimonio di cui un soggetto, a differenza della quota di legittima, può liberamente disporre (per donazione diretta o indiretta ovvero per testamento) a favore di chiunque.

Donatum. Valore di ciò che il defunto ha donato durante la vita, con donazioni dirette o indirette. Sommando "relictum" (quanto lasciato) a "donatum" (quanto donato) si ottiene il valore della "massa fittizia" sul quale calcolare le quote di "legittima" e la quota "disponibile".

Donazione (diretta). È il contratto con il quale una parte (donante), per spirito di liberalità (cioè senza alcun corrispettivo a suo favore), arricchisce l'altra (donatario), disponendo a favore di questa di un suo diritto o assumendo verso la stessa una obbligazione. La donazione va fatta per atto pubblico in presenza di due testimoni, a pena di nullità.

Donazione indiretta. Sono donazioni indirette quelle attività o atti giuridici che, pur producendo il depauperamento del patrimonio di un soggetto e il corrispondente arricchimento di quello di un altro, e, quindi, il risultato di una donazione, vengono realizzati ricorrendo ad atti diversi dal vero e proprio contratto di donazione: ad esempio, la moglie che paga un debito del marito, il padre che paga il prezzo di un bene comprato dal figlio, la vendita a prezzo irrisorio etc.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

PAROLE SANTE

Meno burocrazia, più politica

All'Unione Europea si perde tempo per creare intoppi burocratici in luogo di occuparsi della soluzione di problemi concreti. La Confedilizia ha sempre segnalato le barriere create alla libertà di mercato da orpelli imposti dalla burocrazia, con pretesti formalmente non contestabili, quali la sicurezza o la salute, ma in realtà col fine di agevolare, a spese dei cittadini interessati, gruppi di pressione. Va quindi meditata la confessione che Franco Frattini, vicepresidente della Commissione Europea, ha esternato in un dibattito al PalaVolkswagen di Cortina d'Ampezzo, lo scorso 9 agosto: "Qual è la grande opportunità per noi a Bruxelles? È di cercare di chiedere alla gente: qual è per voi il problema che l'Europa può risolvere? Allora si ricostruisce l'Europa sulla base di un nuovo consenso: non dicendo che noi stabiliamo da Bruxelles quanto devono essere grandi gli ascensori per essere omologati a livello europeo, ma stabilendo una politica comune dell'Europa per fronteggiare i flussi d'immigrazione clandestina." Appunto: non è tormentando i proprietari di casa con obblighi smodati sugli ascensori che si costruisce l'Europa.

ATTENZIONE

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

CONFEDILIZIA
ON LINE

IL SITO CONTIENE
UNA PARTE
RISERVATA AI SOCI

Password personali richiedibili
alle Associazioni territoriali

SU INTERNET
www.confedilizia.it

Il Consorzio di bonifica deve provare il beneficio

I

Commissione Tributaria regionale di Perugia
Sez. n. 5 – 22 giugno 2005, n. 42

L'onere di provare i fatti costitutivi della pretesa impositiva, e tra questi l'esistenza del beneficio dipendente dalla bonifica, incombe all'ente creditore, e, pertanto, se contestato, come nel caso di specie, detto beneficio va provato indiscutibilmente da parte del consorzio di bonifica, fermo, peraltro, l'ulteriore principio, secondo il quale, il beneficio non può essere presunto solo per il fatto che ne abbiano risentito favorevolmente altri immobili della zona, né può essere accertato a distanza di anni dal compimento dell'opera, ma deve essere effettuato prima di procedere all'applicazione e quantificazione del tributo, sì che alla eventuale omissione di detto preventivo accertamento non può supplirsi in alcun modo, neanche attraverso accertamenti tecnici in sede giudiziaria, e specie quando non vi sia stata acquiescenza o riconoscimento da parte del contribuente (1).

II

Commissione Tributaria provinciale di Piacenza
Sez. n. 2 – 1° aprile 2005, n. 9 – Pres. Guidotti – Rel. Brigati

Nulla è dovuto a titolo di contributo di bonifica per un'opera costruita da un Consorzio che non abbia comunque modificato il Piano di classifica aggiornandolo con l'indicazione del beneficio attuale, concreto, diretto e specifico ritraibile – con riferimento a ben individuati immobili urbani – dall'opera stessa (2).

La ritenuta legittimità di un Piano di classifica – dichiarata dal TAR – non esonera in ogni caso il Consorzio di bonifica interessato dall'onere di indicare in giudizio il beneficio ricavato dall'immobile al quale si pretende di applicare il tributo consortile (3).

(1-3) I Giudici tributari di merito hanno, sostanzialmente, fatto applicazione, alle particolari fattispecie, dei principi desumibili dalla, ormai, numerosa e, sufficientemente, univoca, giurisprudenza di legittimità (cfr., per tutte, Cass., sez. un., 14 ottobre 1996, n. 8960; e Cass., sez. un., 14 ottobre 1996, n. 8957).

ACQUISTO IMMOBILI DA COSTRUIRE

Pretendete polizze fideiussorie a prima richiesta

Informazioni presso le Associazioni territoriali Confedilizia e presso la Sede centrale

Delegazioni Confedilizia Italiana all'estero

Argentina

Nueve de Julio, 545 - settimo b
8000 Bahia Blanca (Argentina)
Asperio Clementi

Belgio

Galerie Centre,
Bloc II Bureau 216-217
Rue des Fripiers, 17
1000 Brussels (Belgium)
Salvatore Conte

Francia

200 Boulevard Voltaire
92600 Asnieres
Paris (France)
Daniel Gioia

Germania

Wasserburger Landstr. 212
81827 München (Deutschland)
Claudio Saverino

Inghilterra

134 Clerkenwell Rd - EC 1 R 5DL
London (England)
Lorenzo Losi

Spagna

San Sebastián, 10
Jimena de la Fra
11330 Cadiz
(España)
Juan Luis Ruiz Lobillo

Svizzera

Via Clemente Maraini, 31
6900 Lugano (Svizzera)
Paolo Gasparini

U.S.A.

722 Burns Street
11375 Forest Hills
New York (U.S.A.)
Silvana Chiappelloni

Confedilizia

San Marino

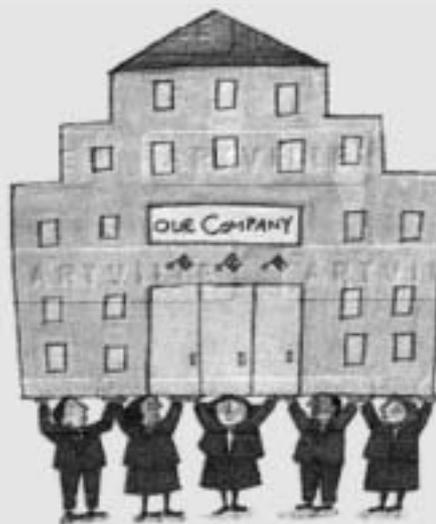
Confedilizia Sammarinese

Via Palma il Giovane, 21
47895 Domagnano (R.S.M.)
Enrico Drudi

Rubrica di condominio

di Corrado Sforza Fogliani

presidente Confedilizia



“Chi scelgo come amministratore?”

La Confedilizia pone a disposizione dei condòmini un nuovo strumento finalizzato a fornire - per i condomini che debbano provvedere alla nomina degli amministratori - l'esatta definizione dei compiti degli amministratori stessi in relazione al compenso da fissare per le relative prestazioni. Il nuovo strumento integra il Mansionario dell'amministratore condominiale, già a suo tempo varato dalla Confedilizia e ormai di generale applicazione in Italia. Oltre che di uno "Schema tipo Confedilizia per la determinazione del compenso dell'amministratore di condominio", il servizio dell'organizzazione storica della proprietà edilizia si avvale anche di una precisa "Proposta di assunzione dell'incarico di amministratore del condominio", comprensivo dell'indicazione di tutti gli elementi utili ai condòmini per fare una scelta consapevole.

Il servizio "Chi scelgo come amministratore?" (utilizzabile, comunque, anche per ogni rinnovo, oltre che per la prima scelta, iniziale, di un amministratore) è effettuato in tutte le oltre 200 sedi della Confedilizia, presso le quali i condòmini possono ottenere anche informazioni sulla vita condominiale e sul modo di comportarsi nelle assemblee oltre che su diritti e obblighi dei singoli condòmini. Presso le Associazioni territoriali della Confedilizia sono istituite anche Giunte di conciliazione per la soluzione di controversie tra condòmini e tra condominio e amministratore. In sede nazionale e locale sono inoltre costituiti i Registri amministratori, nei quali sono iscritti amministratori condominiali e immobiliari professionalmente aggiornati (anche per la frequenza ai corsi per amministratori che la Confedilizia organizza periodicamente) e di provata capacità e tradizione.

Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

RECENSIONI

Michele Belletti, *Lo scioglimento della Camera dei Deputati nel periodo statutario*, Gedit ed., pp. 426.

Analisi storica e politica dei problemi connessi con lo scioglimento della Camera dal 1848 al 1924: le questioni giuridiche e di metodo s'innervano con i mutamenti storici.

Hans-Günther Richardi, *Ostaggi delle SS nella Alpenfestung*, Edition Raetia, pp. 312.

Storia della deportazione dalla Germania all'Alto Adige, come ostaggi, di famosi internati nei campi di concentramento, negli ultimi mesi della seconda guerra mondiale.

Elena Savino, *"Lo Stato Moderno". Mario Boneschi e gli azionisti milanesi*, FrancoAngeli ed., pp. 234.

Le vicende della rivista di critica politica, economia e sociale "Lo Stato Moderno", vissuta a Milano fra il 1944 e il '49 nell'ambito del Partito d'Azione.

Giovanni Adamo, Valeria Della Valle, *2006 parole nuove*, Sperling & Kupfer ed., pp. XVI + 510.

Un comodo dizionario di neologismi tratti dai giornali degli ultimi anni, alcuni già divenuti d'uso comune, altri più labili, con definizioni, citazioni ed etimologie.

Thomas Paine, *Senso comune*, pref. di Pietro Di Muccio de Quattro, liberilibri ed., pp. XXX + 90.

Pubblicato anonimo nel 1776, questo libello (testimonianza di libertà e individualismo) ebbe una diffusione straordinaria, in centinaia di migliaia di copie, dando un contributo decisivo alla Rivoluzione americana.

Piero Marini, *Liturgia e bellezza*. *Nobilis pulchritudo*, Libreria Editrice Vaticana, pp. 140.

Il maestro delle cerimonie pontificie tratta della liturgia, soprattutto dopo la riforma introdotta dal concilio Vaticano, con peculiari accenni alle celebrazioni cui presenzia il Papa.

Domenico Bruno, Elena Bruno, *Formulario commentato della nuova procedura civile*, Halley ed., pp. 302, 1 Cd-rom.

Come applicare praticamente la riforma operata dalla legge 80/05: una serie di atti con commenti introduttivi e note, non solo giurisprudenziali.

Ruggero Zangrandi, *Mussolini*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 92.

Un dimenticato profilo di Mussolini, steso negli anni Sessanta, incentrato su aspetti psicologici miranti a chiarire le posizioni di politica interna e internazionale assunte dal capo del fascismo.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni che ci riguardano

Il deputato Rampelli (An) è il primo firmatario di una proposta di legge che prevede disposizioni per il recupero e la valorizzazione delle città e dei nuclei di fondazione in Italia.

Disposizioni in materia di esenzione Ici per la prima casa e di agevolazioni ai fini del pagamento dell'imposta stessa, vengono proposte, dal senatore Magnalbò (An), con un disegno di legge.

L'interpretazione autentica del comma 3 dell'art. 33 della Finanziaria 2001, in materia di trasferimenti di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, è il tema di una proposta di legge che vede, quale primo firmatario, il deputato Benvenuto del Gruppo dei Democratici di sinistra.

Con un'interrogazione al Ministro degli affari esteri, il deputato Serena (Misto), sollecita il Governo ad attivarsi affinché l'ingresso della Slovenia e della Croazia nell'Unione Europea sia condizionato alla restituzione agli esuli dei beni loro sottratti, dopo la seconda guerra mondiale, dall'ex regime comunista.

Rendimento energetico, dubbi di costituzionalità

Come noto, con d.lgs. n. 192/05 è stata recepita nell'ordinamento italiano la direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

Come riferito su *Cn* sett. '05, la normativa italiana prevede che i relativi obblighi si applichino anche in caso di ristrutturazione di immobili esistenti, in misura diversa a seconda del tipo di intervento effettuato sull'edificio (in particolare, si impone l'obbligo di effettuare determinati interventi sull'immobile in caso di "ristrutturazioni totali o parziali e manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio", "nuova installazione di impianti termici" o "ristrutturazione degli stessi", "sostituzione di generatori di calore"). Ciò, nonostante la direttiva europea concedesse agli Stati la facoltà di prevedere una qualche applicazione della stessa solo allorché edifici di metratura totale superiore a 1000 m2 subissero "ristrutturazioni importanti" e "per quanto tecnicamente, funzionalmente ed economicamente fattibile".

La legittimità dell'estensione operata dal legislatore italiano è fortemente posta in dubbio dall'Ufficio legale della Confedilizia.

In merito si rinvia anche ad un articolo del prof. Vittorio Angiolini in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione 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 ottobre 2004 - ottobre 2005	2,0 %	1,50 %
Variazione novembre 2004 - novembre 2005	1,8 %	1,35 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione ottobre 2003 - ottobre 2005	3,8 %	2,85 %
Variazione novembre 2003 - novembre 2005	3,5 %	2,62 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
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 %
Variazione ottobre 2004 - ottobre 2005	2,6 %
Variazione novembre 2004 - novembre 2005	2,4 %

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

Citazioni



Le frasi di Raymond Boudon riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Perché gli intellettuali non amano il liberalismo*, ed. Rubbettino.

È facile spiegare la reticenza degli intellettuali nei confronti del liberalismo economico. Non è difficile capire che, per esempio, alcuni si fidino più dello Stato invece che del mercato (anche se ciò non significa che abbiano ragione). Come ha detto Friedrich von Hayek, è più facile capire un ordine "costruito" che un ordine "spontaneo".

Raymond Boudon



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

Anno 16
Numero 1

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma

Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489 (r.a.)
Fax. 06/6793447

Impaginazione
e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 10 gennaio 2006