



L'EQUITA' ESIGE ANCHE PER GL'IMMOBILI UNA FISCALITA' REDDITUALE

La fiscalità immobiliare è oggi caratterizzata da disequaglianze e sacche di privilegio: si può a ragione parlare di fiscalità iniqua e nello stesso tempo esasperata. La maggiore negatività è costituita dal fatto che il settore immobiliare viene colpito sulla base del valore dei beni e non della loro redditività. E questo, in un momento in cui i valori sono aumentati, ma i redditi sono paurosamente diminuiti (tant'è che nessuno acquista più un immobile, come una volta avveniva, per locarlo ed assicurarsi un reddito, magari per l'età della pensione).

In più, la tassazione patrimoniale (che, come insegnano gli studiosi di scienza delle finanze, è in sé espropriativa) è un corpo estraneo – e l'Ici ne è l'esempio più eclatante – rispetto al nostro ordinamento tributario, uniformato al costituzionale criterio della redditività.

Chiediamo alle forze politiche italiane di prendere posizione sul problema nei loro programmi e, comunque, nella campagna elettorale in corso.

Chiediamo, in buona sostanza, l'avvio – a quindici anni dall'introduzione della patrimoniale per antonomasia, l'Ici – di una grande "operazione equità" a favore degli italiani che hanno investito i risparmi nella casa, a cominciare da una revisione in senso reddituale del Catasto, sulla base dei dati al proposito raccolti dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

Chi si candida alle pubbliche magistrature deve sapere che vi sono condòmini e proprietari di case, anche di valore, che non hanno i mezzi per pagare le imposte e che – per farlo – non possono certo vendere una stanza e tenersi le altre.

La gente è esasperata, e i politici devono rendersi conto della situazione.

All'interno

- La Confedilizia dal Papa, a 60 anni dalla ricostituzione
- Decreto ascensori, pubblicata la norma tecnica
- Immobili storici ad uso diverso, l'Agenzia capitola
- Riscaldamento ridotto per Decreto, dubbie le sanzioni
- Sugli sfratti, sempre (e solo) decisione collegiale
- Controlli caldaie, intervento del Ministero
- Antitrust, no all'Elenco amministratori
- Il decalogo dello sciatore
- Tutela degli acquirenti, chi ne paga i costi?
- Ici "seconde case", nuovo stop ai Comuni
- Indennità di avviamento, dubbia l'assoggettabilità ad Iva
- Nuova idea, requisire le case

Il Presidente incontra Pera e Casini ed i ministri Buttiglione e Tremonti

Il Presidente confederale ha incontrato il Presidente del Senato, Pera, e il Presidente della Camera dei deputati, Casini. Ha anche incontrato i ministri dei Beni culturali, Buttiglione, e dell'Economia, Tremonti. Al Ministero dell'Economia è pure stato ricevuto dal Sottosegretario Vietti. Insieme al Segretario generale, Spaziani Testa, ha poi incontrato il nuovo Segretario generale del Sicet, Piran. A Roma, Sforza Fogliani è altresì intervenuto – alla Sagrestia del Borromini, presso Sant'Agnes in Agone – alla presentazione dell'*Index of Economic Freedom 2006*. In Campidoglio, ha preso parte alla cerimonia per il conferimento del Premio "Il Campidoglio" e all'Auditorium della Tecnica (Confindustria) alla "Giornata della logistica". Ha pure presenziato al Convegno Igi "Il Pre-contenzioso in sede di gara".

Numerosi, come al solito, gli interventi sui mass media. Segnaliamo, tra le altre, le presenze a Uno mattina – Spazio Tg (Rai uno) e quelle radio a Istruzioni per l'uso (Radio uno), al Giornale radio Rai e a "Nuovo spazio radio".

Consultazioni elettorali, norme del Garante

Il Garante per la protezione dei dati personali, con Provvedimento del 12.2.'04, ha dettato "Disposizioni in materia di comunicazione e di propaganda politica". In particolare, ricordiamo che è in esso previsto che l'utilizzazione a fini di propaganda dei dati relativi agli iscritti - fra l'altro - ad associazioni sindacali (fra le quali rientrano, come ben noto, le Associazioni territoriali della Confedilizia) "è possibile solo quando ricorrono le seguenti condizioni: venga disposta legittimamente in base all'ordinamento interno; le modalità di utilizzo dei dati a fini di propaganda siano compatibili con gli scopi principali perseguiti dall'associazione o altro organismo; sia prevista specificamente nell'informativa resa agli iscritti al momento dell'adesione o del suo rinnovo".

In argomento è anche da aggiungersi che, da ultimo, il Garante è intervenuto con un nuovo provvedimento generale in materia di propaganda elettorale, per chiarire come possono essere utilizzati i dati personali dei cittadini (ad es.: indirizzo, telefono, e-mail etc.) nel rispetto dei loro diritti fondamentali. Il provvedimento in questione è, nel suo testo integrale, richiedibile dalle Associazioni territoriali alla Sede centrale.

UN'ALTRA VITTORIA DELLA CONFEDILIZIA

Decreto ascensori, pubblicata in Gazzetta la norma tecnica

Con decreto direttoriale 16.1.'06 è stata disposta la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* della norma tecnica richiamata nel decreto del Ministero delle attività produttive 26 ottobre 2005. Come noto, quest'ultimo decreto - che impone, sulla base di una fonte europea esclusivamente privata (la norma tecnica UNI EN 81-80), nuove verifiche per tutti gli ascensori installati prima del 25.6.'99 - è stato impugnato dalla Confedilizia avanti il Tar per diversi motivi e tra l'altro perché non veniva pubblicata in allegato la norma tecnica ora pubblicata (cfr. *Cn* genn. '06).

Il decreto direttoriale ha vigore dal 17.2.'06 e sorgono quindi dubbi sui criteri validi medio tempore per le verifiche, oltre che sulla effettiva norma che si è voluto pubblicare, dato che nelle premesse si parla di norma UNI EN mentre nell'articolato si dispone poi la pubblicazione della norma EN.

La Confedilizia ha preso comunque atto con favore che il Ministero delle attività produttive si è finalmente accorto, dopo la polemica della Confederazione stessa, che non si poteva pretendere che venisse rispettata una norma tecnica che per essere conosciuta doveva essere acquistata con licenza d'esercizio.

"E' una prima vittoria di cui ci compiacciamo - ha dichiarato il Presidente confederale - ma rimangono ferme le perplessità della nostra Organizzazione, posto che quello ora finalmente eliminato era solo uno dei vizi di legittimità che abbiamo denunciato al Tar. Assicurarsi l'uso della norma costava 64 euro e considerando che gli ascensori interessati sono circa 700.000 in tutta Italia, valutino gli italiani quanto la Confedilizia ha già fatto risparmiare a condomini e proprietari di casa con la propria iniziativa giudiziaria".

In attesa di informare gli utenti sugli esiti del giudizio instaurato contro il Ministero delle attività produttive, la Confedilizia ha reso disponibile sul proprio sito Internet la norma di cui il Ministero ha disposto la pubblicazione, consigliando ad amministratori condominiali, condomini e proprietari di casa in genere di tenere a portata di mano la stessa, così da controllare - in attesa della pronuncia del Tribunale - i soggetti abilitati alle verifiche sugli impianti.

Riforma del condominio

Al momento di chiudere in tipografia questo numero di *Cn*, i tentativi di varare in Senato la riforma del condominio, con obbligo per gli amministratori di iscriversi alla Camera di commercio (tentativi sostenuti da Anaci e da una forte pressione mediatica, ma contrastati da Confedilizia e da numerose organizzazioni di amministratori) sembrano destinati a fallire definitivamente. Ma rimangono ancora alcune sedute (teoricamente) utili.

Sul prossimo numero di *Cn* riferiremo del definitivo esito della vicenda (malamente portata avanti e - comunque finisca - malamente finita, perchè, in ogni caso, non avrà alcun esito legislativo effettivo).

Più gli uomini hanno da perdere, meno sono disposti a correre rischi. I ricchi di solito sono schiavi della paura, e si sottomettono al potere della corte con l'ipocrisia tremebonda di un cortigiano.

Thomas Paine

Decreto legge sfratti

A 10 mesi dalla scadenza (senza che nulla di eccezionale sia successo) dell'ultimo blocco generale degli sfratti (31.3.'05) e alla vigilia delle elezioni - con riguardo a quelle amministrative in grandi città, per quanto risulta - il Governo ha approvato un nuovo blocco delle esecuzioni di rilascio per la durata di sei mesi, che riguarda Roma, Napoli e Milano e fa riferimento alle consuete categorie disagiate, fissate già nel 2000 (famiglie con handicappati gravi, ultrassessantacinquenni ecc.).

Il testo del decreto legge in parola è scaricabile dal sito Internet confederale.

Confedilizia ha fortemente criticato il provvedimento di blocco. Il Presidente confederale ha fatto rilevare che, al di là della sua portata ed estensione territoriale, esso avrà comunque "effetti psicologici devastanti in tutta Italia", ulteriormente aggravando la disaffezione ad investire in immobili da locare.

Galassi eletto Presidente Confapi

Il Consiglio Federale della Confapi-Confederazione italiana della piccola e media industria privata ha eletto Presidente della Confederazione il dott. Paolo Galassi.

Il Presidente confederale gli ha espresso rallegramenti ed auguri.

Oliva Presidente dell'Inu

Il prof. Federico Oliva, ordinario di urbanistica al Politecnico di Milano, è stato eletto Presidente dell'Inu - Istituto nazionale di Urbanistica.

Vivissime felicitazioni dalla Confedilizia.

De Angelis sul trust nell'ordinamento italiano

Il prof. Lorenzo De Angelis ha pubblicato, nell'ambito del Trattato di Diritto tributario internazionale coordinato da Victor Uckmar (terza edizione), un approfondito studio sul tema: "Il riconoscimento del trust nell'ordinamento italiano: lacune normative e prospettive di regolamentazione".

Provvedimenti Garante su dati sensibili e giudiziari

Il Garante per la protezione dei dati personali ha pubblicato (sul S.O. n. 1 alla G.U. n. 2 del 3.1.'06) "Provvedimenti concernenti il trattamento dei dati sensibili e giudiziari". Riguardano - in particolare - i rapporti di lavoro, gli organismi di tipo associativo, i liberi professionisti, gli investigatori privati e - per quanto riguarda i dati giudiziari - i privati, gli enti pubblici economici ed i soggetti pubblici.

Istat: nel nuovo paniere, casa e bollette al 9%

L'Istat ha rivisto il paniere dei beni utilizzati per il calcolo dei prezzi al consumo. Un incremento del peso relativo viene registrato dalla voce normalmente definita "casa": è dovuto agli aumenti nelle bollette delle utenze domestiche. L'insieme di "abitazione, acqua, elettricità e combustibili" peserà, nel 2006, per il 9,188% sul complesso dell'indice per le famiglie di operai e impiegati, ex "costo della vita", utilizzato per gli aggiornamenti dei canoni nei contratti regolamentati (nei contratti non regolamentati si possono usare altri indici o anche altre forme di adeguamento). Tale percentuale, rileva l'Istat, è commisurata "alle spese sostenute da tutte le famiglie, sia da quelle che abitano in un'abitazione di proprietà o in usufrutto o in uso gratuito (l'81,4% del totale), sia da quelle che vivono in un appartamento in affitto o in subaffitto (il restante 18,6%)".

La Confedilizia dal Papa a 60 anni dalla ricostituzione



In occasione dei 90 anni dalla formale costituzione della Federazione nazionale della proprietà edilizia e dei 60 anni dalla ricostituzione della Confedilizia nel II Dopoguerra, una delegazione della nostra organizzazione - guidata dal Presidente confederale Sforza Fogliani e dal Segretario generale Spaziani Testa - ha partecipato ad un'udienza dal Papa. Conversando col Presidente, Benedetto XVI ha avuto parole di apprezzamento per la proprietà edilizia ed i valori che essa esprime.

All'udienza (alla quale - per il ristretto numero di partecipanti ammessi - hanno potuto essere invitati, unitamente al personale della Sede centrale, i soli componenti della Giunta esecutiva confederale, del Collegio probiviri e del Collegio revisori) hanno preso parte - col Presidente della Fiaip Arosio ed i Vicepresidenti confederali Scipelliti, Vigne e Tesan - anche Daniela Barigazzi, Salvatore Bentivegna, Alberto Boscarolli, Pier Paolo Bosso, Elisabetta Brunelli, Ciro Castellano, Giovanni Gagliani Caputo, Ermanno D'Artista, Giovanni de Lutio di Castelguidone, Dario dal Verme, Mario Del Chicca, Achille Frattini, Adolfo Gardenghi, Francesco Genzano, Dina Greco, Giuseppe Lombardo, Cesare Magnano, Sestilia Marcelli, Neri Martini Bernardi, Alessandra Meucci Egidi, Antonio Nucera, Paolo Pietrolucci, Giovanna Procopio, Claudio Romagnoli, Primo Rufini, Paolo Scalettaris, Luca Segalin, Carlo Emanuele Traina Chiarini.

La Confedilizia era stata ricevuta in udienza privata, nel 1995, anche da Papa Giovanni Paolo II.

Sopra, nella foto Felici, il Papa col Presidente confederale. Visibili, nell'istantanea, anche il cardinale Luigi Poggi (che ha accolto la delegazione confederale) ed il Vicepresidente Vigne.

Accordi locali per le locazioni, in diverse lingue

Il testo dell'Accordo territoriale fra organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato per il Comune di Gorizia è stato tradotto in friulano, a cura della Confedilizia, e depositato presso il Comune. L'iniziativa, avviata dal presidente della Confedilizia goriziana avv. Carlo del Torre, e curata dalla Società filologica friulana, ha richiesto un accurato lavoro per la versione di termini tecnici, tanto che risultano introdotti autentici neologismi.

Va ricordato, sempre in tema di testi di Accordi territoriali in altre lingue, che esiste del medesimo Accordo goriziano la versione in sloveno, mentre in Alto Adige gli Accordi locali sono sempre stati sottoscritti in edizione bilingue, italiana e tedesca. Non solo: la Confedilizia di Bolzano ha curato la versione in tedesco dei testi che non sono modificabili nella trattativa locale, vale a dire i tipi di contratto e la Tabella degli oneri accessori.

Modificata la disciplina della legittima difesa

È stata approvata in via definitiva dal Parlamento la legge recante "Modifica all'art. 52 del codice penale in materia di diritto all'autotutela in un privato domicilio" che, intervenendo sulla norma che disciplina la legittima difesa, riconosce l'esistenza di un rapporto di proporzionalità tra offesa e difesa se, in caso di violazione di domicilio, la persona ivi legittimamente presente usi un'arma regolarmente detenuta o altro mezzo idoneo a difendere la propria o altrui incolumità ovvero i propri o altrui beni, a condizione che non vi sia desistenza e vi sia pericolo di aggressione.

La nuova disposizione si applica anche nel caso in cui il fatto avvenga all'interno di "ogni altro luogo ove venga esercitata un'attività commerciale, professionale o imprenditoriale".

"Decreto milleproroghe", ne riferiremo

Al momento di licenziare alle stampe il nostro notiziario, il c.d. "decreto milleproroghe" (cfr., per diversi argomenti, *Cn* gennaio) non è ancora stato convertito in legge. Ne riferiremo compiutamente, come è nostra consuetudine, a testo definitivamente varato.

Su Internet le novità della finanziaria sulla casa

Tutte le novità di interesse di condòmini, proprietari di casa e amministratori di condominio - oltre alle più importanti norme di generale applicazione - contenute nella legge finanziaria 2006, sono illustrate sul sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it). La Finanziaria - com'è noto - è entrata in vigore il 1° gennaio.

Nel sito sono trattate, fra l'altro, le disposizioni sul "doppio binario" per la tassazione delle compravendite di case, quelle sulla tassazione delle plusvalenze da compravendite immobiliari e quelle del "Piano Brunetta" sulla vendita delle case popolari.

Nuova idea, requisire le case

Rifondazione comunista ha presentato al Consiglio regionale della Liguria una proposta di legge per "dare ai Comuni la possibilità di requisire unità immobiliari sfitte da oltre 12 mesi", da conferire poi all'ente pubblico che gestisce l'edilizia economica e popolare. La proposta ha fatto da apripista ad un progetto che sta partendo in sede nazionale e, difatti, apprezzamento per la proposta ligure è subito stato espresso dal partito dei Comunisti italiani del Veneto.

Segnaliamo la cosa ai lettori ed alle Associazioni territoriali aderenti, per ogni più opportuna considerazione e iniziativa.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

BELL'ITALIA

Valore e redditività per l'Agenzia del Territorio

"Attese le difficoltà di procedere ad una rappresentazione completa ed esaustiva della casistica in astratto ipotizzabile, nonché, soprattutto, di valutare le fattispecie sopra richiamate, con la determinazione direttoriale 16 febbraio 2005 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".

Così dice, testualmente, l'Agenzia del Territorio nella sua Circolare (allegato B) n. 1/06 del 3.1.06 (*Cn* gennaio '06).

Ma l'assimilazione - data per pacifica - dell'incremento del valore all'incremento della redditività, ci lascia semplicemente allibiti.

L'Agenzia, ci sembra fuori del mondo.

Sappiamo noi da quanto (e di quanto!) si incrementino i valori e diminuiscano invece i redditi, compresi da una fiscalità che si fa finta (e solo finta) di ignorare, oltre che dalle sempre crescenti spese di gestione e manutenzione.

Sarebbe ora che si facesse, su questa problematica, un discorso - finalmente - serio. Invece, non vediamo in giro (tra i politici, ma anche - quel che è peggio - tra i tecnici, presi da suicida *metus reverenziale*) che orecchi da mercante. Ciò che non favorisce la trasparenza, la lealtà fiscale e neppure la collaborazione (che pure - paradossalmente - si pretende, dandosi quasi per scontato che sia anche dovuta).



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Imponibilità Iva della locazione da parte della Coop

La Risoluzione 9.1.'06, n. 4/E, dell'Agenzia delle entrate, si occupa del trattamento fiscale, ai fini Iva, dei canoni di locazione relativi a un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato da una cooperativa a proprietà indivisa, costruttrice del relativo alloggio.

Secondo l'Agenzia delle entrate - che in tal senso ha risposto ad uno specifico quesito - i canoni di locazione sono da assoggettare ad aliquota Iva del 10% (e non spetta, dunque, l'esenzione ex art. 10, n. 8, legge Iva) essendosi la cooperativa qualificata come "impresa costruttrice per la vendita".



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Intervista a Moja su Patrimoni

Il numero di gennaio del mensile *Patrimoni* pubblica un'intervista al Presidente di Assotrusters, avv. Andrea Moja, in materia di scelta dei Paesi più convenienti per la creazione di trusts a tutela dei patrimoni familiari.

Assotrusters in TV

L'Assotrusters ha partecipato - con il suo Presidente, avv. Andrea Moja, e con l'avv. Giuseppe Accordino, membro del Consiglio direttivo - ad una puntata della trasmissione di Raiuno "Dieci minuti di...", nel corso della quale sono stati affrontati i temi del trust finalizzato al passaggio generazionale e del trust a tutela dei disabili.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

I fondi immobiliari cambiano marcia

"I fondi immobiliari cambiano marcia". Questo il titolo dell'articolo che Ilaria Molinari pubblica su *Economy* (n. 4/'06). Sommario: "Gli operatori preferiscono puntare su prodotti ad alto rischio, destinati solo agli istituzionali. Pirelli Real Estate è partita prima, ma la rincorsa è iniziata. Perché il mercato del retail è fermo".



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Arte moderna per l'Agenda 2006

Il Dipartimento per i beni archivistici e librari del Ministero per i beni e le attività culturali ha scelto, per l'Agenda 2006, il tema dell'arte moderna, in quanto particolarmente adatto a mettere in rilievo i cambiamenti in corso in questo settore. "Un tema non facile - scrive nell'introduzione Salvatore Italia, il Capo Dipartimento - e che ha fatto emergere non solo la specializzazione di alcuni istituti in tali ambienti, ma anche l'interesse comune alla maggior parte di essi a divenire centri culturali, aperti a tutte le istanze della società moderna".

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Pronto il decreto flussi 2006

Il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri che disciplina la programmazione dei flussi d'ingresso dei lavoratori extracomunitari nel territorio dello Stato per l'anno 2006 non è stato ancora formalmente emanato, ma è stato reso pubblico in anteprima uno schema di decreto che fonti ministeriali ritengono attendibile.

Il decreto stabilisce una quota massima di 170.000 stranieri extracomunitari da ammettere nel territorio dello Stato. All'art. 2 si prevede una quota massima di 45.000 unità riservata agli ingressi per motivi di lavoro domestico o di assistenza alla persona e sono ammessi ulteriori 2.000 cittadini stranieri non comunitari residenti all'estero che abbiano completato dei programmi di formazione e di istruzione nel loro Paese di origine. All'art. 4 si stabilisce una quota massima di 500 ingressi per motivi di lavoro subordinato non stagionale e di lavoro autonomo, riservata ai lavoratori di origine italiana in Argentina, Uruguay e Venezuela. All'art. 5 si fissa una quota di 38.000 ingressi per lavoro subordinato non stagionale per cittadini dei Paesi che hanno sottoscritto o stanno per sottoscrivere specifici accordi di cooperazione in materia migratoria, ripartiti per Paesi di provenienza come di seguito indicato: 4.500 cittadini albanesi; 3.500 cittadini tunisini; 4.000 cittadini marocchini; 7.000 cittadini egiziani; 1.500 cittadini nigeriani; 5.000 cittadini moldavi; 3.000 cittadini dello Sri Lanka; 3.000 cittadini del Bangladesh; 3.000 cittadini filippini; 1.000 cittadini pakistani; 100 cittadini somali; 1.000 cittadini ghanesi; 1.400 cittadini di altri Paesi non appartenenti all'Unione Europea che concludano accordi finalizzati alla regolarizzazione dei flussi d'ingresso e delle procedure di riammissione. Il Ministero del lavoro e delle politiche sociali ha inoltre proposto l'attribuzione di una quota privilegiata di 7.000 ingressi alla Romania.

Sia i 45.000 ingressi per lavoro domestico sia i 38.000 di provenienza determinata saranno ripartiti per regione dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali, lasciando alle autorità regionali il compito di procedere alla loro distribuzione per provincia.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Casalinghe assicurate, a quota 2.700.000

Al 31.12.'05 le casalinghe iscritte all'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici erano 2.700.000.

Lo ha comunicato l'Inail, l'Istituto cui fa capo l'assicurazione.

Assocasalinghe anche a Rovigo

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

L'Assocasalinghe ha sede a Rovigo, in via Oberdan 9 (tel. 0425.25447). Presidente è la prof.ssa Dina Maragno.

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



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Abitazioni di prestigio in timeshare

Su *Casa&case* (24 ore, 7.1.'06) stimolante articolo di Giovanna Guercilena dal titolo "Abitazioni di prestigio in timeshare - Acquisti a tempo". Sommario: "La multiproprietà si trasforma sempre più in multivacanza di classe con soggiorni intercambiabili".

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

No al decreto ascensori

L'Assoutenti ha espresso un giudizio fortemente critico sul decreto per la sicurezza degli ascensori emanato dal Ministro delle attività produttive (cfr. Cn dic. '05 e gen. '06).

Dopo i giubbetti fosforescenti, le luci delle auto accese anche di giorno, i "controlli" delle caldaie (ripiombati, peraltro, in un baratro di incertezza applicativa), il fascicolo di fabbricato, ecco - ha rilevato l'Associazione - l'ulteriore intervento del Governo, che per accontentare la lobby di turno (e dietro il paravento del "miglioramento della sicurezza" a cui nessuno si sente di dire di no), scarica sui consumatori anche gli oneri dei "controlli" e degli adeguamenti della sicurezza degli ascensori.

Tra l'altro, nessuna cura è stata messa - secondo l'Assoutenti - nella redazione dell'impianto normativo, al punto che la disposizione sui controlli è di fatto inapplicabile perché i requisiti professionali previsti per coloro che dovrebbero effettuarli sono tali che pochissimi professionisti potranno esserne incaricati. In Italia ci sono non più di 5000 ingegneri edili con l'anzianità richiesta, ma solo una minima percentuale di essi possiede i previsti requisiti di maturata competenza specifica. Pertanto, per censire tutti gli ascensori d'Italia soggetti alla norma, occorreranno svariati decenni, molto più dei termini indicati nel decreto.

Questa volta - secondo l'Associazione - il danno per le tasche dei consumatori è grosso perché, secondo i calcoli della Confedilizia, gli adeguamenti degli ascensori costeranno a ciascun condominio da 10.000 a 20.000 euro per ogni impianto. L'Assoutenti calcola dunque una spesa media di 1500 euro a famiglia.

La preoccupazione dell'Assoutenti è che invece di aversi interventi effettivamente efficaci in termini di sicurezza presso le imprese produttrici, le imprese costruttrici, gli installatori e i manutentori, si avranno soltanto pesanti aggravii di spesa per i consumatori a fronte dei soliti ridicoli e inutili controlli quasi esclusivamente cartolari, come già troppo spesso ci si sta abituando a vedere nelle revisioni delle auto e delle moto, per quelle delle caldaie e in tanti altri casi di faciloneria che si ripetono con sempre maggiore, preoccupante frequenza.

AIDSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Immobili storici locati ad uso diverso, l'Agenzia delle entrate capitola

"Preso atto dell'ulteriore evoluzione dell'orientamento della Corte di Cassazione, che di fatto ha risolto il contrasto interpretativo sorto all'interno della Corte medesima, ed acquisito il parere favorevole dell'Avvocatura generale dello Stato - che si è espressa con nota n. P140817 del 24 ottobre 2005 - si ritiene non ulteriormente sostenibile la tesi interpretativa affermata con la Circolare n. 9/E del 2005. Di conseguenza devono intendersi superate le istruzioni precedentemente fornite in contrasto con l'attuale orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione."

Con queste parole l'Agenzia delle entrate - nella Circolare 17.1.'06, n. 2/E - ha aderito all'interpretazione affermata dalla Corte di Cassazione con la sentenza 23.5.'05, n. 10860, che ha sancito il principio secondo cui il reddito fiscale degli immobili storico-artistici deve essere determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato, anche in caso di edifici locati ad uso non abitativo (cfr. Cn lug. '05).

La Circolare n. 2/E segue la Circolare 14.3.2005, n. 9/E (cfr. Cn apr. '05), nella quale l'Agenzia delle entrate aveva, dopo anni di contenzioso in punto, recepito l'orientamento della Suprema Corte favorevole alla tassazione su base catastale degli immobili storici locati, ma limitatamente a quelli ad uso abitativo. Ora, finalmente, il cerchio si chiude, e la regola stabilita dall'art. 11, c. 2, della legge n. 413/'91, trova l'avallo dell'Agenzia delle entrate indipendentemente dalla destinazione d'uso degli immobili interessati.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Aggiornati gli importi dei contributi Inps

L'Inps ha aggiornato gli importi dei contributi orari relativi al 2006 da corrispondere all'istituto per i collaboratori domestici (colf, badanti ecc.).

Si segnala che i nuovi importi - riportati nella tabella sottostante - sono in vigore dall'1.1.'06 e che tutti i datori di lavoro interessati devono quindi provvedere al pagamento dei prossimi contributi trimestrali (scadenza 1.4.'06) avvalendosi dei valori aggiornati.

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata inferiore alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 6,70	1,23 (0,28)	1,16 (0,28)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 6,70 fino a € 8,18	1,39 (0,32)	1,31 (0,32)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 8,18	1,69 (0,39)	1,60 (0,39)
Rapporto di lavoro oltre le 24 ore settimanali	0,89 (0,20)	0,85 (0,20)

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

Varati minimi retributivi e valori convenzionali vitto e alloggio per il 2006

La Commissione nazionale per l'aggiornamento retributivo ha fissato - nel corso di una riunione alla quale hanno preso parte Adolfo Gardenghi e Teresa Benvenuto, dell'Assindatcolf - i nuovi minimi retributivi e i valori convenzionali del vitto e dell'alloggio da applicare ai lavoratori domestici, come da tabella sottoriportata.

I minimi retributivi e i valori convenzionali di vitto e alloggio hanno subito un incremento secondo le variazioni del costo della vita rilevate dall'Istat al 30.11.'05.

La nuova tabella, in virtù di quanto previsto dal Contratto collettivo nazionale sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico, ha decorrenza dall'1.1.'06.

COLF									
Minimi retributivi fissati dalla Commissione Nazionale - Decorrenza 1° gennaio 2006 (art. 34 del contratto collettivo nazionale di lavoro domestico dell'8.3.2001) valori in Euro									
Categoria	Tabella A		Tabella B	Tabella C	Tabella D	Tabella E			Totale Indennità Vitto e Alloggio
	Conviventi		Non Conviventi	Assistenza Notturna	Presenza Notturna Categoria Unica	Indennità			
	a tempo pieno	lavoratori studenti 25 ore settimanali	paga oraria	fascia oraria 20-8	fascia oraria 21-8	pranzo e/o colazione	cena	alloggio	
1 ^a super	777,726	444,207	5,869	894,362	518,468	1,559	1,559	1,349	4,467
1 ^a	693,473	414,773	5,345	810,108					
2 ^a	563,843	356,456	4,454	648,076					
3 ^a	434,265	291,642	3,249						



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

Anbba a Bit 2006

Anche quest'anno l'Anbba parteciperà - dal 18 al 21 febbraio a Milano - alla Bit-Borsa internazionale del turismo.

Si tratta della più grande esposizione al mondo del prodotto turistico italiano, comprensiva anche di una completa rassegna della migliore offerta internazionale.

Maggiori informazioni al seguente sito: <http://www.expocits.it/bit/manifestazione/aree.htm>



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Impugnativa sentenza sulla gestione, spetta solo all'amministratore

La facoltà di impugnare la sentenza emessa in una controversia avente ad oggetto non diritti su un servizio comune, ma soltanto la sua gestione, spetta esclusivamente all'amministratore del condominio; conseguentemente è inammissibile l'impugnazione proposta solo da alcuni condomini e non dall'amministratore, parte nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo dal medesimo ottenuto ma, successivamente, revocato per l'illegittimità della pretesa di partecipazione alle spese relative alla condotta di un impianto comune, fatta valere, peraltro, nei confronti del condominio proprietario esclusivo di una porzione immobiliare non servita, nemmeno ab origine, da detto impianto.

Cassazione - Sez. II - 4 maggio 2005 n. 9213 - Pres. Pontorieri - Est. Settimj - P.M. Cafiero (concl. conf.)



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Opzione, la provvigione c'è

Al fine di riconoscere al mediatore il diritto alla provvigione, l'affare deve ritenersi concluso quando, tra le parti poste in relazione dal mediatore medesimo, si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per l'esecuzione specifica del negozio o per il risarcimento del danno, con la conseguenza che anche la conclusione di una opzione, contratto nel quale vi sono due parti che convengono che una di esse resti vincolata alla propria dichiarazione mentre l'altra resta libera di accettarla o meno, può far sorgere tale diritto (nella specie, avendo il promissario acquirente sottoscritto una proposta irrevocabile di acquisto sottoscritta, a sua volta, dal promittente venditore, la Suprema Corte, ritenuto configurabile un contratto di opzione, ha cassato con rinvio la sentenza di merito che aveva escluso il diritto del mediatore alla provvigione).

Cassazione - Sez. III - 21 luglio 2004 n. 13590 - Pres. Fiduccia - Est. Purcaro - P.M. Golia (concl. conf.)



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Distacco riscaldamento centrale, casi diversi

La rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale e il distacco dall'impianto centralizzato sono legittimi, senza necessità di autorizzazione o di accettazione da parte degli altri partecipanti, a condizione che l'interessato dimostri che dal suo operato non derivano né aggravamenti di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli per l'erogazione del servizio, con il conseguente esonero del pagamento delle spese per l'uso, ma non di quelle per la conservazione.

Cassazione - Sez. II - 25 marzo 2004 n. 5974 - Pres. Corona - Est. Bognanni - P.M. Russo (concl. diff.)

La previsione dell'obbligo di contribuzione alle spese di gestione del riscaldamento svincolato dall'effettivo godimento del servizio, quando è contenuta in un regolamento condominiale, ha natura contrattuale; pertanto è invalida la delibera condominiale di addebito di una ridotta partecipazione alle spese di gestione al condomino che si sia distaccato dall'impianto, senza il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

Cassazione - Sez. II - 28 gennaio 2004 n. 1558 - Pres. Pontorieri - Est. Malpica - P.M. Cafiero (concl. conf.)



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Affitto fondi rustici, entro il 28/2

Entro il 28 febbraio gli agricoltori possono effettuare la registrazione cumulativa dei contratti di affitto dei fondi rustici: imposta di registro allo 0,50%, versamento minimo pari a 67 euro per contratto e denuncia annuale riepilogativa in duplice originale. I contratti di affitto di fondi rustici devono essere registrati obbligatoriamente, a prescindere dall'ammontare stabilito nel contratto e dalla modalità di stipula (verbale o scrittura privata non autenticata), con l'applicazione nella misura proporzionale pari allo 0,50% del corrispettivo pattuito tra le parti e il versamento di un importo minimo con facoltà, da parte dell'agricoltore, di effettuare alternativamente la registrazione con le modalità ordinarie previste dal Testo unico dell'imposta di registro o cumulativamente entro la data del 28 febbraio di ogni anno.



La Cassa ha rinnovato le cariche

Un ciclo gestionale si è concluso. L'assetto organizzativo degli organismi decisionali della Cassa Portieri è stato rinnovato (Pres. Gardella, Vicepresidente Nozzi). Uno sguardo al precedente quadriennio ci porta a considerare quanti passi in avanti sono stati compiuti in termini di prestazioni ai lavoratori assicurati anche grazie allo spirito di collaborazione di tutto il personale, in particolare della Cassa ma anche degli altri Enti del comparto della proprietà immobiliare.

Infatti, i due rinnovi contrattuali realizzati dalle parti sociali hanno incrementato notevolmente le prestazioni ai lavoratori migliorandone il livello e ampliandone le tipologie: dalla indennità economica di malattia alle prestazioni di assistenza integrativa, alla erogazione di contributi in occasione di particolari eventi del rapporto di lavoro, al rimborso degli oneri previdenziali relativi alla erogazione della indennità economica di malattia.

L'apprezzamento ricevuto dai lavoratori interessati e dai condomini è misurabile dal sempre crescente numero degli aderenti alla Cassa Portieri e ciò, a nostro parere, costituisce un merito sia delle parti sociali sia degli organismi gestionali sia infine del personale.

Ora inizia un nuovo ciclo gestionale che pur nella continuità, siamo certi, saprà interpretare le esigenze della categoria e gestire puntualmente le indicazioni delle parti sociali Confedilizia e Filcams, Fisascat, Uiltucs.

Tutti gli utenti possono continuare ad avere fiducia nella efficienza ed efficacia gestionale della Cassa Portieri.

Parmenio Stroppa



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convenzione sanitaria

È in corso la raccolta di adesioni alla Nuova Convenzione Sanitaria, con primario gruppo assicurativo, approvata a suo tempo dal Consiglio Direttivo.

Rispetto alle Convenzioni precedenti, la novità più importante ed altamente richiesta dagli associati, è la possibilità di scelta, a parità di costo, tra l'assistenza sanitaria: *indiretta* (con rimborso delle spese sanitarie a favore dell'associato, come era in passato); *diretta* (in cui l'associato utilizza un network di primari centri convenzionati senza dover anticipare le spese di cura, ricovero, ecc., in quanto al saldo delle stesse provvede direttamente la Compagnia in Convenzione).

È possibile avvalersi delle migliori e più qualificate strutture sanitarie.

Rimane la tradizionale impostazione della polizza-Convenzione collettiva ad adesione volontaria, con contributi rapportati alla composizione del nucleo familiare ed all'età degli aderenti.

Per informazioni: sito internet www.fimpe.it e Centrale Operativa Sanitaria Fimpe al numero verde 800.010.064; e-mail sanitaria@fimpe.it

Questionario organizzativo

La Segreteria generale ha inviato a tutte le Associazioni territoriali aderenti e alle Delegazioni un "questionario organizzativo".

I Presidenti delle Associazioni sono stati invitati a riunire i rispettivi Consigli, per un utile momento di confronto al proposito. Dell'iniziativa (anche per ogni possibile collaborazione e supporto) sono stati informati tutti i Presidenti delle Federazioni regionali della Confedilizia.

HOMELINK
INTERNATIONAL
Scambio Case Internazionali



HOMELINK ITALIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Con Homelink potete contare su

- Il calore di casa anche se lontani da casa
- La certezza della vacanza, nessun overbooking
- Illimitati scambi, vasta scelta di destinazioni
- Una esperienza unica come viaggiatori, non turisti
- Una ospitalità esclusiva per i vostri figli
- Cura dei vostri animali domestici e delle piante
- Nessuna spesa extra a sorpresa
- Tanta tranquillità, sapendo che, in vostra assenza, la casa è in buone mani

APPUNTAMENTI

Expo Real

Expo Real, 23-25 ottobre 2006
Monaco
tf.: (+49 89) 9 49-116 28

Le Acli chiedono niente Ici sugli affitti agli immigrati

Le Acli hanno proposto ai Comuni di non far pagare l'Ici a chi affitta casa a immigrati residenti. La proposta prevede un pacchetto di agevolazioni, come l'azzeramento dell'Ici sull'immobile affittato con canone agevolato a immigrati, la riduzione del 30% del reddito ai fini Irpef e Irpeg, la diminuzione dell'imposta di registro.

IMPORTANTE

I controlli previsti dal nuovo decreto ascensori non eliminano quelli già obbligatori per legge

I controlli previsti dal nuovo decreto ministeriale in materia di ascensori *non sostituiscono ma si aggiungono* a quelli già imposti dalla normativa vigente.

È quanto ha sottolineato la Confedilizia, a chiarimento di equivoci insorti, a proposito della situazione venutasi a creare in seguito all'emanazione, da parte del Ministero delle attività produttive, del decreto che impone - sulla base di una fonte europea esclusivamente privata (la norma tecnica UNI EN 81-80) - nuove verifiche per tutti gli ascensori installati prima del 25 giugno 1999.

Sulla base del d.p.r. 162/1999, infatti, per tutti gli impianti di ascensore sono previsti due tipi di attività obbligatorie: ogni 6 mesi - da parte dei manutentori - la verifica di paracadute, limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza, funi, catene e loro attacchi, isolamento dell'impianto elettrico e collegamenti con la terra; ogni 2 anni, la verifica generale dell'impianto da parte di organismi pubblici o privati riconosciuti dal Ministero.

Come noto, il nuovo decreto - che prevede anche l'emanazione di un provvedimento finalizzato a stabilire le modalità di svolgimento delle verifiche e i criteri generali delle prescrizioni di adeguamento - è stato impugnato dalla Confedilizia (cfr., anche, a pag. 2) sulla base del fatto che vengono imposti a condòmini e proprietari di casa gravosi adempimenti non previsti da alcuna normativa cogente dell'Unione europea (ma previsti, anzi, da una elaborazione esclusivamente privatistica e tanto privata - addirittura - che per conoscerne il testo bisognava acquistarne la licenza d'uso al costo di 64 euro).

Prestito vitalizio ipotecario per chi ha più di 65 anni

La legge di conversione del decreto-legge collegato alla Finanziaria 2006 (cfr., per altro, *Cn* novembre e dicembre) ha introdotto in Italia uno strumento di accesso al credito già diffuso in altri Paesi, specie in quelli anglosassoni, denominandolo "prestito vitalizio ipotecario".

La norma (art. 11-quaterdecies, comma 12, D.L. 30.9.'05 n. 203, convertito con legge 2.12.'05 n. 248) prevede, per le persone fisiche con età superiore ai 65 anni proprietarie di un immobile residenziale, la possibilità di accedere a finanziamenti a medio e lungo termine (concessi da aziende, istituti di credito ovvero intermediari finanziari autorizzati) assistiti da ipoteca di primo grado. La capitalizzazione degli interessi e della spesa sul prestito sarà annuale e il rimborso dovrà avvenire in unica soluzione alla scadenza.

In pratica un privato proprietario di casa, purché ultrasessantacinquenne, potrà ottenere in prestito una parte del valore della proprietà immobiliare con garanzia ipotecaria. Dopo la sua morte, gli eredi sceglieranno se liquidare il finanziamento, maggiorato degli interessi nel frattempo maturati, o consentire alla banca la vendita all'incanto del bene ipotecato, riscuotendo in contanti l'eventuale differenza tra il prezzo ricavato da tale vendita e il debito residuo.

Ascensori, la «raccomandazione» non è una «normativa»

■ *Nell'articolo «Ascensori all'appello della sicurezza», — a firma Saverio Fossati, Silvio Rezzonico, Giovanni Tucci — del 18 u.s., è detto che il decreto Attività produttive 26-10-2005 è stato dettato per adeguare gli impianti di ascensore installati prima del 25 giugno 1999 alle severe normative Ue, condensate nella norma tecnica Uni En 80-81» (recte: 81-80). Ad evitare equivoci nei lettori in ordine al significato da dare alla terminologia usata («normative Ue»), riteniamo doveroso chiarire che le normative stesse — se così le si vuol chiamare — sono costituite esclusivamente dalla norma tecnica citata, che è di origine e formazione meramente privatistica. Insomma, il decreto Attività produttive non trova la sua fonte in alcuna Direttiva o norma vigente dell'Unione europea in quanto Istituzione. Quanto all'articolo non firmato dal titolo «In condominio crescerà il conto delle verifiche», pubblicato lo stesso giorno e nella stessa pagina, riteniamo che sia almeno dubbia l'obbligatorietà nello stesso articolo sostenuta — per l'inosservanza del nuovo decreto Attività produttive, del resto in via di impugnazione — delle sanzioni amministrative di cui alla legge 46/1990: Tutto quanto detto sopra, esclusivamente su un piano legale ed astraendo quindi dalla considerazione che vengono imposti alla proprietà edilizia italiana costi (pretesamente per una sicurezza che dovrebbe essere uguale in tutta Europa) sconosciuti a condòmini e proprietari di altre Nazioni europee.*

Alessandra Egidi - Ufficio Stampa Confedilizia

La norma Uni En 81-80 non è altro che il corollario della raccomandazione 95/216/Ce dell'8 giugno 1995, secondo la definizione datane da Ian Frazer, responsabile della direttiva ascensori presso la Direzione generale impresa della Commissione europea, il 18 novembre 2004 (si veda il Sole-24 Ore del 15 e 19 novembre 2004). L'imprecisione consiste nell'aver definito «norma» la raccomandazione, che non lo è tecnicamente. La Ue non costringe ma incoraggia fortemente gli Stati membri ad adottare provvedimenti come il Dm del 25 ottobre 2005. La sicurezza, quindi, dovrebbe proprio essere uguale in tutta Europa ma, per ora, non tutti gli Stati hanno deciso in questo senso. L'Italia, una volta tanto all'avanguardia su un tema poco contestabile come la sicurezza (anche se c'è chi pensa di impugnare il Dm perché impone costi), non è comunque la sola: in Francia il decreto 964/2004 impone adeguamenti analoghi agli impianti esistenti. Ed è stato accettato senza tante polemiche.

La replica (non pubblicata)

Ringrazio, di gran cuore, dell'attenzione riservata con la pubblicazione su *Il Sole-24 ore* del 9 u.s. della mia lettera di rettifica dell'articolo a firma Saverio Fossati, Silvio Rezzonico, Giovanni Tucci. Osservo solo che nella (non inaspettata) replica, mentre si glissa elegantemente sulla nostra contestazione relativa alle sanzioni che secondo *Il Sole 24-Ore* assisterebbero il provvedimento ministeriale, si ammette esplicitamente l'errore commesso dai predetti articolisti - e da Confedilizia segnalato - pur chiamandolo "imprecisione", ma si fa presente che il d.m. impugnato dalla Confedilizia dà attuazione ad una "Raccomandazione" Ue. Ma il punto è proprio qui: si sono lasciate le prescrizioni della stessa a livello di Raccomandazione pura e semplice (che anche in Europa non si nega a nessuno, e tantomeno a potenti lobby) proprio perché esse non sono state ritenute essenziali per la sicurezza (differentemente, sarebbero state tradotte in normative cogenti). Che poi la sicurezza non sia mai troppa, è un fatto: ma se non è ritenuta essenziale (in certi interventi) dall'Unione europea, non si vede perché la debba ritenere tale solo un Ministro italiano, non si sa bene sulla base di quali motivi. Del resto, dell'utilità delle prescrizioni del decreto impugnato dalla Confedilizia dubita la stessa Confappi, di cui è Presidente generale il dott. Silvio Rezzonico, uno degli estensori dell'articolo. Tant'è che sul sito di questa organizzazione si chiarisce che la posizione della stessa è "di aperta critica" al decreto impugnato dalla Confedilizia (e, ancora una volta, solo dalla Confedilizia).

L'argomento, da ultimo, che il decreto varato in Francia imponga adeguamenti "analoghi" è tutto da dimostrare, dovendo anzitutto chiarirsi cosa si intenda per "analoghi". Il provvedimento citato dagli articolisti, peraltro, detta disposizioni positive, non impone l'applicazione di norme di natura privatistica.

Un'ultima annotazione. La sbrigativa chiusura della replica ("senza tante polemiche") contiene un'espressione (giornalisticamente parlando) curiosa: ma riportata da un giornale serio ed accreditato come *Il Sole 24-ore* avrà certo una sua ragione d'essere.

Alessandra Egidi
Ufficio Stampa Confedilizia

RECENSIONI

Sulla libertà di stampa 1945-1947, Fondazione Corriere della Sera ed., pp. 78.

Alcuni dimenticati testi dell'immediato dopoguerra, dedicati alla stampa: articoli dell'allora direttore del *Corriere della Sera*, Mario Borsa, e interventi in pubblici dibattiti (nel corso dei quali emergono velleità di nazionalizzazioni).

18° Rapporto Italia 2006, Eurispes ed., pp. 1.286.

Spaccato statistico dell'Italia d'oggi, con singoli capitoli dedicati a molteplici aspetti della vita sociale.

Dizionario biografico dei presidenti delle Camere di commercio italiane (1862-1944), a cura di Giuseppe Paletta, pref. di Carlo Sangalli, introd. di Giulio Sapelli, Rubbettino ed., due tomi, pp. XLIV + 1.200.

Repertorio completo dei vertici delle Camere di commercio, dall'Unità d'Italia alla dissoluzione dell'ordinamento corporativo, corredato da biografie, note bibliografiche e notizie sulle fonti.

Mauro Calzolari, *Il Po in età romana*, Diabasis ed., pp. 142.

Geografia, storia e immagine del Po, "grande fiume europeo", con vastissima scelta di antichi documenti latini e anche greci (tutti in traduzione), dal secondo secolo a. C. all'alto Medioevo.

Mauro della Porta Raffo, *Piero Chiara*, Marchione ed., pp. 160.

Vivaci, e talora commosse, pagine in ricordo del grande scrittore lombardo, visto soprattutto nei suoi molteplici, appassionanti e complessi rapporti con il gioco, con le donne, con la politica.

Fascisti in Sud America, a cura di Eugenia Scarzanella, Le Lettere ed., pp. XIV + 260.

Analisi dell'insediamento e degli sviluppi del fascismo in Argentina, Brasile e Perù: un tema d'indubbio rilievo storico, ma finora scarsamente trattato e qui per la prima volta svolto sulla base di ampio spoglio documentale.

Gian Carlo Caselli, *Un magistrato fuori legge*, Melampo ed., pp. 108.

Autobiografia, densa di pagine polemiche e di accuse al mondo politico, dell'attuale procuratore generale di Torino, riferite soprattutto al periodo palermitano della sua attività.

Valerio De Gioia, *I reati edilizi*, Expert edizioni, pp. XX + 432.

Commentario di giurisprudenza formatasi dopo l'entrata in vigore del testo unico dell'edilizia, con minuta e distinta analisi di tutti gli illeciti penalmente rilevanti.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

Una strana "seconda casa", a Ravenna Ma gli sprechi dei Comuni continuano... Burocrazia idiota, persino on line Scajola fa pagare la legge da osservare!

"Lettera firmata", da Ravenna, al *Resto del Carlino* (20/12): "Mi interrogo sulla comproprietà Ici ridotta. Nel mio caso l'abitazione non può essere affittata perché abitata a titolo gratuito da uno dei proprietari, perché deve essere considerata una seconda casa per gli altri comproprietari? In sostanza sono convinto, in base anche alla decisione della Commissione Tributaria Provinciale di Pisa, che l'immobile non può essere tassato come seconda casa, come finora stabilito dal Comune di Ravenna".

Su *il Giornale* (21/12) questa e-mail firmata "rgm46": "Dopo i miliardi dilapidati in consulenze, auto blu e privilegi, ora i Comuni insorgono: «Con la riduzione dei trasferimenti dello Stato ai Comuni – protestano – dobbiamo tagliare i servizi e aumentare l'Ici, perché...», non ce la farebbero a resistere alla tentazione di distribuire altri miliardi. È la storia che si ripete da qualche tempo a ogni Finanziaria, ma non pare proprio abbia inciso sugli sprechi, anzi non li ha neppure scalfiti. Aumenterà a dismisura la tassazione locale, chiuderanno scuole, asili, trasporti, ma alla Consulenza non si rinuncia".

Giovanni Mosca, di Roma, così protesta sul *Messaggero* (10/01): "Sono un cittadino romano che oggi ha dovuto fare un'ora di fila alla posta per ritirare una raccomandata del Comune di Roma (alias società per la gestione dell'Ici) dove mi si avvisa che devo pagare la bellezza di 500 euro circa perché ho applicato l'aliquota Ici per abitazione principale con le relative detrazioni per l'anno 2000. Poiché l'avviso è errato, in quanto per l'anno 2000 avevo diritto sia all'aliquota sia alle detrazioni per abitazione principale, mi chiedo il perché di tale avviso. Il Comune non ha forse modo di verificare dove sono residente e da quanto tempo? Inoltre, non sarebbe forse più corretto chiedere delucidazioni al contribuente prima di emettere un atto avverso al quale è ammesso il ricorso entro 60 giorni, con aggravio di spese legali e di tempo? Ritengo che il Comune in questo modo tenti di accaparrarsi i soldi di coloro i quali non hanno la possibilità e/o la capacità di difendersi".

Il Messaggero (11/01) ospita questo sfogo dell'ing. Bruno De Giusti, di Albissola M. (SV): "Dovendo pagare l'Ici dall'estero, ho cercato di farlo di notte tramite il sito di BancoPosta Online; purtroppo mi sono accorto che nessuna operazione è permessa dalle 22 alle 6, cioè gli orari più comodi per evitare il sistematico intasamento del sito. Sembrava impossibile riuscirci, ma le menti perverse dei servizi pubblici hanno implementato la burocrazia idiota persino...on line!".

Altro sfogo sul *Messaggero* dello stesso giorno, del prof. Rosario Nicoletti di Roma: "Sedotti dall'accattivante campagna Italgas per l'uso del metano per il riscaldamento, rispettosi dell'ambiente, abbiamo convertito l'impianto condominiale a gasolio. Arrivato il freddo, la caldaia ha cominciato a far capricci. Le verifiche della manutenzione e della stessa Italgas hanno constatato pressione insufficiente: stiamo così al freddo, nessuno si sente responsabile e cerca una soluzione: viva l'Italia".

Sul *Piccolo* di Trieste (18/01), una lettera di Guerrino Dobrilla: "14 anni fa è stata varata l'Ici (imposta comunale sugli immobili). Veramente il suo primo nome era Isi (imposta straordinaria sugli immobili). Con la sostituzione di una S con una C (Ici al posto di Isi), da straordinaria divenne permanente. Questa imposta non è stata mai digerita dai proprietari di appartamenti di Grado Pineta perché fatta pagare dalle variopinte amministrazioni comunali che si sono succedute negli anni con la medesima percentuale applicata sugli immobili del centro storico, che commercialmente valgono il triplo. Inoltre le stesse amministrazioni, nel mentre hanno usato buona parte delle risorse entrate con l'Ici per abbellire sempre di più il centro, hanno quasi del tutto abbandonato Pineta, conseguentemente caduta nel suo noto degrado".

L'Unione Sarda (20/01) pubblica questa protesta di Edoardo Scarpetta (Milano): "Sono nato e vivo a Milano, dove i miei genitori si sono trasferiti nel 1962 per lavoro. Ho sempre amato la Sardegna e la considero la mia terra. Dopo 20 anni di lavoro e grazie a un mutuo sono riuscito a realizzare il mio sogno: acquistare casa nell'Isola. Un appartamento in un centro urbano (secondo la nuova finanziaria regionale rientra nei soggetti di imposta – entro 3 chilometri – non residente) per andarci a vivere, se trovassi lavoro. Oltre alla probabile incostituzionalità della nuova norma deve evidenziarsi l'esosità della stessa (si può pagare una tassa 8-9 volte superiore all'Ici?) e una progressività fiscale alquan-

LE LETTERE DEL MESE

Casa, la nuova compravendita

Le nuove disposizioni sulla compravendita di abitazioni fra privati, che vengono presentate come "doppia agevolazione alla casa" (si veda «Il sole-24 Ore» del 30 dicembre) dovrebbero indurre i contraenti a dichiarare il prezzo reale di compravendita, in luogo di quello legato alla rendita catastale. In pratica, a dichiarare almeno il doppio dei valori finora solitamente dichiarati. Quindi, la plusvalenza per il venditore, ove ci sia e sia tassabile, subirà un prelievo fiscale del 12,50% in luogo del 25-30% mediamente dovuto secondo le disposizioni precedenti. Ma il 12,50% sul doppio, maggiorato del compenso al notaio per l'operazione di versamento all'Ufficio delle entrate, non equivale al 25-30% di prima? E la parcella del notaio continuerà ad essere commisurata al valore dichiarato nell'atto. Perciò l'acquirente pagherà al notaio un compenso diminuito del 20%, ma commisurato a un valore doppio. E il doppio diminuito del 20% non equivale al 60% in più? Si aggiunga che i prezzi di scambio così dichiarati serviranno all'Amministrazione finanziaria e ai Comuni per monitorare i reali valori di mercato degli immobili e aggiornare (naturalmente al rialzo) le rendite catastali. In conclusione: doppia agevolazione per chi?

Antonio Frison - Padova

da 24 ore 5.1.'06

Immobili e tasse

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 sì e no un quarto di quel che pago io?

Gianmarco Rinaldo - Chieti

da 24 ore 23.12.'05

Controlli degli ascensori

GEOM. RICCARDO MOTTA - Mantova

Grazie al decreto del ministro dell'Industria on. Scajola, dovrò pagare un migliaio di euro per adeguare l'ascensore del mio condominio (sempre sottoposto alle verifiche di legge), a nuove disposizioni che non hanno uguali in Europa. Perché solo in Italia ci si inventa simili norme?

da *Il Messaggero* 25.1.'06

ancorché comprensibile per un sardo. Se i soldi servissero a garantire uno sviluppo della Sardegna sarei il primo a pagare una quota aggiuntiva (per esempio sull'Ici, in base al reddito), ma non si può accettare un balzello che in taluni casi può sbilanciare la capacità di reddito del soggetto di imposta (già gravato a livello statale in quanto proprietario di seconda casa). Sono convinto che sia necessario un ripensamento globale della norma che consenta di non isolarci ulteriormente e che non sia ostativa per il futuro sviluppo e l'occupazione in Sardegna. Non pensiamo solo agli effetti immediati, ma ricordiamoci anche di chi vive e lavora fuori dalla Sardegna. I sardi si sono sempre distinti per correttezza e ospitalità in Italia e nel mondo. Esorto quindi a continuare su questa strada, rivendicando quello che è un diritto (cioè chiedere allo Stato ciò che spetta in base a norme vigenti). I presupposti per lo sviluppo sono insiti nell'avvicinamento all'Europa e nella cooperazione con le altre regioni, non nell'isolamento e nelle barriere. E se le altre Giunte seguissero l'esempio di quella sarda?"

Noi vessati da Stato e Comuni. Questo il titolo che il *Resto del Carlino* (25/01) pone a questa lettera di Gabriella Nardi: "Mi riferisco a chi ha una seconda casa, non per vacanze ma affittata per arrotondare la pensione. Ha comprato quella casa coi risparmi di una vita pagando sempre le tasse sul reddito. Ma clero e associazioni onlus sono esentati dall'Ici anche sugli immobili commerciali da cui ricavano redditi superiori a chi riscuote un affitto. Gliel'ha concesso il governo di destra mentre i comuni di Bologna e limitrofi di sinistra hanno già annunciato che, per sopperire al mancato introito, aumenteranno l'Ici a chi la paga già. Tutti i vessati, anche dall'Irpef, dovrebbero insorgere".

Ecco l'interessante lettera di Mario Carnevale, di Latina, pubblicata dal *Giorno* (25/01): "Il ministro dell'Industria Scajola non contento di obbligare centinaia di migliaia di condomini a sostituire l'ascensore di casa, li costringe perfino a pagare un balzello a favore di un organismo privato, l'Uni, Ente di unificazione. Questo ente, infatti, gestisce in regime di monopolio le norme tecniche obbligatorie. Così un cittadino è tenuto a rispettare una disposizione che non si trova sulla Gazzetta Ufficiale, ma è detenuta da un ente che la concede solo dietro salato pagamento".

Da ultimo, il *Corriere della Sera* (27/01). Lettera sui graffiti di Tito Sbrana: "Vivo in una bella città. Mi deprime vedere tanti graffiti sui muri appena verniciati. Si fanno tante (troppe) leggi e una in più non sarebbe un dramma: consentire la vendita delle bombolette di vernice spray solo ai maggiorenni. Non sarebbe risolutivo, ma probabilmente diminuirebbe l'intensità del fenomeno".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

PROPRIETARI DI CASA,

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

È UN MODO
PER FARCI SENTIRE

Parlare di amicizia con individui di cui la ragione ci impedisce di fidarci e che il nostro cuore sanguinante per mille ferite ci ordina di detestare, è sciocco e insensato.

Thomas Paine

IMPORTANTE

In febbraio riscaldamento ridotto per decreto, dubbie le sanzioni

Il Ministro delle attività produttive ha emanato un decreto - pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* - che riduce di un grado centigrado, dall'1 al 28 febbraio, la temperatura massima utilizzabile nelle unità immobiliari, salvo particolari eccezioni (ospedali, scuole ecc.) stabilite nel decreto stesso. Con lo stesso provvedimento, e per lo stesso periodo, viene ridotta di un'ora la durata massima giornaliera di attivazione degli impianti di riscaldamento.

La Confedilizia ha contestato la legittimità del provvedimento in questione sia perché lo stesso non risulta emesso - come previsto dalla legge 9.1.'91, n. 10 - dopo sentiti i Ministri interessati, sia perché esso risulta incoerente - da un punto di vista legale - con la situazione di emergenza causata dalle difficoltà di approvvigionamento del gas naturale, dichiarata dal Ministro nella sua Circolare da ultimo inviata ai Prefetti della Repubblica e ai Commissari di Governo delle Provincie autonome.

La Confedilizia ritiene dubbio che a sanare la illegittimità in questione valga il richiamo, contenuto nel provvedimento ministeriale, alla legge 23.8.'04, n. 239, che demanda "allo Stato" (e non ad un singolo Ministro) il compito di adottare misure temporanee di salvaguardia della continuità della fornitura, in caso di crisi del mercato dell'energia.

L'Ufficio legale della Confedilizia ritiene per questo che il decreto Scajola - a parte la sua difficile applicabilità per certi aspetti - sia privo di sanzioni, non potendosi, in caso di violazione dello stesso, ritenere applicabili quelle previste dall'articolo 34 della legge n. 10/'91.

RECENSIONI

Lingua italiana d'oggi II-2005, Bulzoni ed., pp. 482.

Ricchissima serie di saggi sui più svariati argomenti legati all'italiano del terzo millennio, con particolare attenzione al linguaggio televisivo e un lungo studio sulla lingua del presidente Ciampi.

Marco Vitale, *Competitività e sviluppo europeo e italiano: realtà e limiti*, Cidas ed., pp. 36.

Amare e graffianti considerazioni sui limiti e possibilità di recupero economico italiano e più in generale europeo.

Vietnam libero? Le voci della dissidenza vietnamita, pref. di Carmelo Palma, postfaz. di Olivier Dupuis, Guerini e Associati ed., pp. 196.

Un'esemplare raccolta di testi, curata dal Comitato Vietnam per la difesa dei diritti dell'uomo, sulla situazione liberticida del regime comunista vietnamita, che conculca ogni voce di dissenso, di protesta, perfino di fede religiosa.

John Stuart Mill, *La Politica della Libertà*, a cura di Pierluigi Barrotta e Claudio Cressati, Libro Aperto ed., pp. 200.

Vasta e pregevole antologia di pagine del filosofo inglese, su economia politica, giustizia, governo rappresentativo e socialismo.

Wilfried Prewo, *Oltre lo Stato assistenziale*, pref. di Giampiero Cantoni, Rubbettino e Facco edd., pp. 108.

Una concreta, seria ed apprezzabile proposta per superare lo Stato assistenziale, esaltando l'autonomia personale, la responsabilità dell'individuo e un'autentica solidarietà.

Roberto Triola, *Vendita di immobili da costruire e tutela dell'acquirente*, Giuffrè ed., pp. XII+190.

I rimedi offerti dalla legislazione, soprattutto dopo il d. lgs. 122/'05, per tutelare chi acquista immobili.

Gianni Gennari, *Homo bibens*, Guiglia ed., pp. 247.

Dotta e curiosa ricerca sul vino nel pensiero e nella vita dell'uomo antico, dalle origini all'Ellenismo.

Federico Borromeo, *Luce mattutina*, a cura di Marina Bonomelli e Franco Buzzi, Ancora ed., pp. 110.

Un inedito del cardinale "manzoniano", con un dialogo sulla vera fede tra un cristiano e un musulmano. Ne è presentato il testo originale, insieme con una versione in italiano odierno.

Antonio Martino, *Milton Friedman. Una biografia intellettuale*, Rubbettino e Facco edd., pp. 200.

Un'ampia analisi del pensiero economico di Friedman, operata dal suo maggiore allievo italiano, oggi ministro della Difesa, ricca di spunti e considerazioni con riferimenti italiani: ne emerge il ruolo essenziale della moneta nell'andamento economico.

GIURISPRUDENZA CASA

Adeguatezza immobile, verifica a carico del conduttore

“Stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato ad un determinato uso (nella specie, non abitativo), grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività ripromessasi, ed altresì adeguate a quanto necessario per ottenere le necessarie autorizzazioni amministrative”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 9019/05, inedita), cassando la sentenza di merito che aveva ritenuto sussistente l'obbligo del locatore di assicurare il mantenimento dell'immobile in condizioni idonee allo svolgimento di attività artigianale, negando rilevanza allo stato dell'immobile al momento della stipula del contratto ed all'eventualità che il conduttore avesse accettato la cosa locata nello stato in cui si trovava.

Gli “alberghi diurni” non sono alberghi ...

Interessante sentenza della Cassazione (n. 9022/05, inedita) sulla natura degli “alberghi diurni”. Le locazioni di immobili adibiti ad “albergo diurno”, che erogano servizi diversi (quali bagni, gabinetti, barbiere, parrucchiere, manicure, deposito bagagli, stileria, palestra, spogliatoio, etc.), non possono — ha detto la Suprema Corte — equipararsi agli alberghi per quanto concerne la durata minima dei relativi contratti di locazione, atteso che per albergo si intende l'edificio attrezzato per dare alloggio, senza che possa ritenersi sufficiente a tal fine il fatto che i servizi di cui sopra, non comprensivi dell'alloggio, siano diretti “alla tutela del turismo”.

Lastrico solare, presunzione di proprietà comune

Ancora sul lastrico solare. La Cassazione (sent. n. 3102/05, inedita) ha ulteriormente precisato il proprio pensiero. “Il lastrico solare — ha detto la Suprema Corte — ai sensi dell'art. 1117 cod.civ., è oggetto di proprietà comune dei diversi proprietari dei piani o porzioni di piano dell'edificio, ove non risulti il contrario, in modo chiaro ed univoco, dal titolo (per tale intendendosi gli atti di acquisto dei singoli appartamenti, o delle altre unità immobiliari, nonché il regolamento di condominio accettato dai singoli condomini), e, quale superficie terminale dell'edificio, esso svolge l'indefettibile funzione primaria di protezione dell'edificio medesimo, pur potendo essere utilizzato in altri usi accessori, ed in particolare come terrazzo, nel qual caso anche l'uso esclusivo da parte di un solo condomino non integra violazione dell'art. 1120 cod.civ. non venendo comunque meno la suindicata funzione primaria”.

Vendita in blocco, caso speciale ma sempre senza prelazione

La Cassazione ha affrontato in una sua sentenza (n. 5331/05, inedita) uno speciale caso di compravendita in relazione all'eventuale diritto di prelazione — che ha escluso — dell'inquilino. Ecco la massima dell'importante decisione: “In tema di locazione d'immobili urbani ad uso diverso da quello di abitazione, nel caso di vendita in blocco dell'intero edificio nel quale si trova l'immobile locato, il conduttore di questo non ha diritto alla prelazione ed al riscatto previsti dagli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nè sulla singola unità immobiliare, per non essere separabile dal tutto, nè sull'intero edificio, trattandosi di bene diverso da quello locato. Non rileva, in senso contrario, al fine di ritenere la sussistenza del diritto di prelazione e di riscatto, nè che l'immobile sia costituito da due soli piani (nella specie quello al piano terra, oggetto di locazione, e quello al primo piano, escluso), nè la diversa classificazione catastale delle varie unità, nè ancora, la circostanza che le varie unità immobiliari siano prive di collegamento strutturale o funzionale”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

Distanza alberi

Il Giudice di pace di Andria ha sollevato questione di costituzionalità degli artt. 892 e 894 cod. civ., in relazione agli artt. 3, 9 comma 2, 24 e 42 Cost., sul presupposto che gli stessi attribuiscono “una eccessiva tutela al proprietario del fondo, il quale può chiedere l'estirpazione degli alberi, presuntivamente collocati a distanza inferiore rispetto a quella “legale”, in base a parametri oggettivi e pre-determinati, quali, appunto, le distanze legali, senza che il giudice possa valutare la effettiva turbativa per il proprietario del fondo che chiede l'estirpazione medesima”.

Vendite giudiziarie soggette a Registro se relative a privati

Con la Risoluzione 17.1.06, n. 10/E, l'Agenzia delle entrate ha risposto ad una istanza di interpellato circa il regime fiscale applicabile alle vendite giudiziarie di immobili espropriati intervenute nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare per il recupero di un credito fondiario, promossa a carico di una società immobiliare, ma eseguita nei confronti dei terzi proprietari, soggetti privati. Il trasferimento coattivo in questione esula — secondo le Entrate — dal campo di applicazione Iva e deve pertanto essere assoggettato ad imposta proporzionale di registro.

CORTE EUROPEA

Pronunce nei confronti dell'Italia

Con legge 9.1.06 n. 12 (Disposizioni in materia di esecuzione delle pronunce della Corte europea dei diritti dell'uomo) si è intervenuti sulla legge 23.8.1988 n. 400, relativa all'ordinamento della Presidenza del Consiglio, stabilendo che quest'ultima — tra l'altro — “promuove gli adempimenti di competenza governativa conseguenti alle pronunce della Corte europea dei diritti dell'uomo emanate nei confronti dello Stato italiano”.

CASA ■ Dal tribunale di Parma chiarimenti per il procedimento di rinvio

Decisione collegiale sugli sfratti

L'ultima proroga degli sfratti per categorie di conduttori particolarmente disagiati è scaduta da tempo (per quanto l'argomento sia tornato di attualità in questi giorni). E il meccanismo di rinvio degli stessi previsto dall'articolo 6 della legge n. 431/98 non è più applicabile. Sono le conclusioni alle quali è giunto il Tribunale di Parma in un'articolata ordinanza, che giunge alle stesse conclusioni

sottolinea che la procedura di cui all'articolo 6, prevista per i provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione emessi dopo la data di entrata in vigore della legge n. 431/98, «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'articolo 56 della legge 392/78, nell'attuale formulazione prevista dall'articolo 7-bis del Dl 240/04 convertito in legge 12 novembre 2004 n. 269».

Quest'ultima disposizione — dice sempre il Tribunale di Parma — «ha introdotto una nuova procedura in sostituzione dell'articolo 56 della legge 392/78, 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 di-

sposto il rilascio, e nei casi di finita locazione del tempo trascorso dalla disdetta». Considerando, 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'articolo 6, comma 4, della legge 431/98».

L'ordinanza di Parma, quindi, fa leva sulla modifica dell'articolo 56 legge n. 392/78 (a suo tempo promossa dalla Confedilizia) per sostenere l'efficacia temporale e transitoria della procedura di cui all'articolo 6 della legge n. 431/98, in questo allineandosi ad almeno tre ordinanze nello stesso senso del Tribunale di Milano. In una di queste ultime, si prendono le mosse dalla sentenza Corte costituzionale n. 482/2000 (che aveva sottolineato che il più volte citato articolo 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 che le argomentazioni concernenti la transitorietà dell'articolo 6 «si sono appalesate ancor più suf-

fragate dalla nuova formulazione dell'articolo 56 di cui al Dl 240/04 convertito dalla legge n. 269/04 che, introducendo il comma 3 e richiamandosi all'articolo 6 legge n. 431 solo quanto all'opposizione, appare considerare quest'ultimo effettivamente non più in vigore». Invero — continua l'ordinanza milanese — «l'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». L'eventuale applicazione concorrente dei due procedimenti, perciò, «comporterebbe 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».

CORRADO SFORZA FOGLIANI
* Presidente Confedilizia

Non più applicabile il meccanismo previsto dalla legge n. 431/98

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 dell'11 febbraio 2004 — l'istanza di differimento del termine di esecuzione dello sfratto deve comunque essere proposta prima della scadenza del termine concesso dal giudice della convalida (ai sensi dell'articolo 56 della legge n. 392/78), il Tribunale di Parma

Affitti, la verità da Bankitalia

Le famiglie sborsano in media 3847 euro all'anno per l'affitto di casa (chi lo paga), il 10 per cento in più rispetto al 2002. Dal canto suo, il rendimento lordo per il proprietario di casa si è ridotto dal 3,6 al 2,89. Lo ha accertato la Banca d'Italia (*Lancio Ansa* 17.1.'06).

Il mattone in 103 provincie



Publicazione sul Borsino immobiliare della nostra organizzazione. È stata inviata a tutte le Sedi locali, ove può essere consultata dai soci

Protezione civile in famiglia

Il Dipartimento della Protezione civile della Presidenza del Consiglio ha stampato un interessante (e pratico) opuscolo sulla protezione in famiglia. Capitoli: conoscere i rischi (terremoti, eruzioni vulcaniche, frane, alluvioni ecc.), sapersi informare, organizzarsi in famiglia, saper chiedere aiuto, emergenza disabilità.

La pubblicazione è scaricabile dal sito del Dipartimento (www.protezionecivile.it).

RECENSIONE

Eusebio di Cesarea, *Elogio di Costantino*, a cura di Marilena Amerise, Paoline ed., pp. 272.

Prima traduzione italiana di due discorsi, risalenti al quarto secolo, del teologo imperiale Eusebio, eminente storico dell'antichità cristiana, in esaltazione della pace evangelica coincidente con la pace romana.

IMPORTANTE

Controlli caldaie, intervento del Ministero

Il Ministero delle attività produttive ha risposto ad alcuni quesiti formulati dagli artigiani della Cna in materia di controlli sugli impianti di riscaldamento in seguito all'emanazione del d.lgs. n. 192/05 (cfr. *Cn nov.* '05).

La nota ministeriale sottolinea anzitutto - a riprova della confusione normativa esistente in punto, che a breve sarà aggravata da nuovi controlli disposti nell'ambito di un decreto legislativo in materia ambientale in corso di approvazione - come i controlli previsti dal d.lgs. n. 192 siano prescritti "solo ai fini del contenimento dei consumi energetici e della conseguente salvaguardia dell'ambiente" e non ai fini della sicurezza, con riferimento alla quale sono prescritti altri controlli da provvedimenti diversi.

In merito alla tempistica delle verifiche, la nota del Ministero conferma quanto già riportato nel citato numero di *Confedilizia notizie*: vale a dire che il d.lgs. n. 192 ha stabilito dei nuovi termini, molto meno rigorosi, operanti in assenza di indicazioni specifiche del costruttore dell'impianto o degli organismi tecnici. E aggiunge che la nuova frequenza introdotta "è più che sufficiente".

Per le successioni presentate dall'1.2.'05, imposte in misura fissa

Per le dichiarazioni di successione presentate a partire dall'1.2.'05, per le quali non è dovuta l'imposta sulle successioni (quelle aperte dopo il 25.10.'01 - data di entrata in vigore della l. 25.10.'01, n. 383, che ha soppresso l'imposta), si applicano le nuove misure fisse delle imposte ipotecaria e catastale (pari - dall'1.2.'05 - a 168 euro) a prescindere dalla data di apertura della successione. Invece, per le successioni presentate dopo l'1.2.'05, ma apertesi prima del 25.10.'01, per le quali è ancora dovuta l'imposta sulle successioni, le imposte ipotecaria e catastale dovute in misura fissa devono essere liquidate sulla base delle norme in vigore alla data di apertura della successione.

È quanto ha risposto l'Agenzia delle entrate - nella Risoluzione 9.1.'06, n. 6/E - ad una istanza di interpello.

DALLE RIVISTE ...

Ma conviene ancora comprare? Ampliata la giurisdizione tributaria Le modifiche alla disciplina delle cessioni immobiliari Locazioni "turistiche" (contenuto, tipologie, pratica) Esecuzioni per rilascio, cosa cambia

Due studi da segnalare da *Nuova Rassegna*. Sul n. 22/05, Saverio Molica tratta della definizione del sottotetto in relazione all'autorizzazione a costruire. Sul n. 23-24/05, Nicola Assini e Sabrina Scribano trattano della disciplina e tutela dei beni paesaggistici e culturali.

"Ma conviene ancora comprare?": se lo chiede Ilaria Molinari su *Economy* (n. 51/05), segnalando che a Milano, Bologna e Venezia la locazione di un appartamento è più vantaggiosa rispetto all'acquisto.

Sul *Corriere tributario* (n. 3/06), Maurizio Lovisetti illustra come è stata ampliata la giurisdizione tributaria sulle entrate locali. La modifica della disciplina delle cessioni immobiliari è illustrata da Antonio Montesano sul successivo numero della stessa rivista. Gli stessi argomenti sono trattati anche su *il fisco* (n. 2/06).

Sempre diversi gli studi da segnalare sulla rivista *Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 1/06) diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica anche il consueto articolo di aggiornamento in materia immobiliare. Paolo Bosi tratta poi della "rinnovazione tacita dei contratti di locazione", Antonio Mazzeo - con la consueta lucidità - della nullità di singole pattuizioni relative al canone nelle locazioni abitative e Vittorio Cirotti degli effetti della sentenza di revisione delle tabelle millesimali mentre Luigi Tiscornia scrive un articolo dal titolo "Lo spirito della legge dell'equo canone aleggia ancora". Da segnalare anche la nota dell'Ufficio studi della Confedilizia sulle locazioni "turistiche" (contenuto, tipologie, pratica).

Della soggettività passiva dell'Ici in caso di separazione o divorzio tratta, con la consueta esaustività, Antonio Piccolo su *il fisco* (n. 48/05).

Il Borghese (dicembre '05) ospita uno studio di Marco Bertoncini sui cattivi risultati di "mala gestione" delle Bonifiche.

Su *il Corriere giuridico* (n. 12/05), Raffaele Corona svolge "prime osservazioni" sulla legge per la tutela dei diritti patrimoniali dell'acquirente di immobili da costruire.

"Il custode degli immobili pignorati: la scelta, i compiti e le responsabilità": questo il titolo dello studio di Paolo Celentano che compare su *D&G* (n. 1/06).

Dei trasferimenti immobiliari in occasione della separazione e del divorzio si occupa Paolo Carbone su *Notariato* (n. 6/05). Articoli sullo stesso argomento su *Immobili & Proprietà* (n. 12/05) e su *Attualità forensi* (n. 5/05).

Cosa cambia nell'esecuzione per rilascio, dopo la legge n. 80/05: ne tratta Aldo Carrato su *Immobili & Diritto* (n. 9/05). Su *Attico* (n. 1/06), articolo del Presidente confederale sui contratti per studenti universitari.

Per finire, *Consulente Immobiliare*. Che sul suo n. 758/05 pubblica le quotazioni immobiliari dell'autunno scorso e sul n. 760/05 un (informato) articolo di Jacopo Astarita dal titolo "Parcheggi, decade il vincolo di pertinenza".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Comuni: «L'odissea degli sprechi»

La Confedilizia ha pubblicato un volumetto dal titolo «Odissea dello spreco». Denunciamo in esso le spese pazze degli enti locali, perché siamo autorizzati a farlo: condòmini e proprietari di casa coprono il 60% delle loro entrate tributarie. Non è possibile che gli enti locali non subiscano alcun effettivo controllo e che poi continuino a lamentarsi nei confronti dello Stato centrale.

Ci sono tre casi emblematici che vogliamo denunciare. I Comuni lamentavano che i buoni casa consegnati agli inquilini non venissero dagli stessi usati per pagare gli affitti, così rimanendo inalterato il problema dell'emergenza a loro carico: gli si è fatta una legge che consente ai Comuni di pagare i buoni direttamente ai proprietari e non risulta che anche un Comune solo se ne sia avvalso; i Comuni, inoltre, lamentavano che non potessero affittare da privati immobili da destinare agli sfrattati: gli si è fatta la legge e i Comuni avranno fatto una decina di contratti di questo genere in tutta Italia; i Comuni, ancora, lamentavano che l'Ici avesse aliquote rigide e quindi che non si potessero varare politiche abitative attraverso una modulazione delle aliquote stesse: hanno avuto un'Ici flessibile (e fin troppo flessibile), ma gli enti locali che applicano aliquote agevolate per i contratti a canone calmierato si contano sulle dita di una mano.

Articolo del Presidente confederale
da *QN-economia* 7.1.'06

Non bisogna confondere
l'opportunità con il diritto.

Thomas Paine

La bussola della casa

zona	BOLOGNA		FIRENZE		ROMA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.920	4.250	2.070	4.900	3.680	6.000
semicentro	1.760	3.570	1.900	3.850	2.750	4.520
periferia	1.700	3.000	1.550	2.950	1.920	3.560
	RAVENNA		REGGIO EMILIA		PISA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	800	2.700	900	3.000	2.000	3.100
semicentro	600	1.960	850	2.500	1.670	2.450
periferia	500	1.600	800	1.800	1.200	1.900
	BELLUNO		FERRARA		FROSINONE	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	700	2.100	1.100	2.200	910	1.550
semicentro	500	1.680	1.000	1.600	700	1.060
periferia	400	1.420	650	1.400	550	850



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

Antitrust, il divieto di riutilizzo dei dati catastali è lesivo della concorrenza

Con segnalazione del 27.1.'06, l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato è intervenuta sul divieto di riutilizzazione dei dati ipotecari e catastali, sancito dalla Finanziaria 2005, denunciandone i possibili effetti distorsivi, anche alla luce della direttiva 2003/98/Ce relativa al riutilizzo dell'informazione acquisita dal settore pubblico.

Secondo l'Antitrust, infatti, l'art. 1, c. 367, della Finanziaria 2005 (cfr. *Cn* genn. '05), "nello stabilire un generale divieto di riutilizzazione commerciale dei documenti, dei dati e delle informazioni catastali e ipotecarie reperibili presso i pubblici registri immobiliari e il catasto terreni e fabbricati, impedisce l'accesso al mercato della produzione dei servizi di accertamento immobiliari, ipotecari e catastali", contraddicendo l'esigenza di garantire e tutelare il corretto funzionamento del mercato stesso.

In particolare - a giudizio dell'Antitrust - tale divieto limita "in maniera ingiustificata il diritto di riutilizzo dei dati pubblici" e finisce per legittimare il permanere di limitazioni, "laddove la riutilizzazione è consentita esclusivamente se regolamentata da specifiche convenzioni stipulate con l'Agenzia del Territorio".

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - 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.

diti da parte del lavoratore medesimo.

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

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - MARZO 2006

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.

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

Corte europea, più filtri ai ricorsi

Con legge 15.12.'05 n. 280 il Presidente della Repubblica è stato autorizzato a ratificare il Protocollo n. 14 alla Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali. In sostanza, sono stati introdotti più filtri per arginare la valanga dei ricorsi.

LOTTA CONTINUA...

Confedilizia scrive I lamenti dei Comuni per la legge finanziaria

Non condivido il pessimismo di Adriano Sansa nel suo *Commento* sul n. 42/2005 di *Famiglia Cristiana*, circa le conseguenze del taglio alla spesa degli enti locali, disposto dalla recente Finanziaria. Negli ultimi anni le imposte locali sono cresciute più di quanto non siano diminuiti i trasferimenti dal centro. Non si comprende, perciò, come sia possibile prospettare la mancanza di risorse per i servizi pubblici essenziali. È anche vero che le amministrazioni locali hanno sempre impiegato in maniera a dir poco disinvoltata i soldi pubblici. Conviene di più negare la propria incapacità di gestione scaricando la colpa sugli altri piuttosto che studiare soluzioni concrete per migliorare i servizi e ridurre i costi.

Eppure i modi ci sarebbero. Per esempio, si potrebbe trasferire a comitati spontanei di cittadini l'organizzazione dei servizi e la manutenzione delle strade, in cambio della detassazione relativa. Si potrebbe così destinare la spesa pubblica ai servizi socialmente più delicati e si sgraverebbero i contribuenti da una imposizione locale vessatoria e ingiustificata rispetto ai servizi offerti. Ma gli amministratori locali dovrebbero mettersi in gioco, introducendo modelli più snelli e trasparenti.

È più comodo continuare nello spreco e lamentarsi che i soldi non ci sono.

Antonio Nucera – Roma

Il valore di un immobile va valutato caso per caso

Non esiste – soprattutto per i fabbricati industriali – una automatica corrispondenza fra diminuzioni del potere di acquisto del denaro ed incrementi di valore degli immobili, considerato che il valore di questi ultimi non dipende unicamente dalle oscillazioni monetarie, ma da una serie di concomitanti fattori.

È il principio espresso dalla Cassazione - con sentenza 23.1.'06, n. 1233 - nell'ambito di un giudizio in materia di Invm.

IMPORTANTE

Dubbia l'assoggettabilità ad Iva dell'indennità di avviamento

In un approfondito studio pubblicato sulla rivista *Dialoghi di diritto tributario* (n. 10/2005), il prof. Raffaello Lupi, ordinario di diritto tributario a Roma, si occupa della "pretesa assoggettabilità ad Iva dell'indennità percepita dal conduttore di immobili commerciali a fronte della perdita dell'avviamento". Tesi sostenuta dall'Agenzia delle entrate nella Risoluzione 3.6.'05, n. 73, e già posta in dubbio dalla Confedilizia (cfr. *Cn lug. '06*).

Nel suo studio, l'illustre cattedratico confuta in maniera argomentata l'assunto dell'Agenzia, in particolare spiegando come sia "artificiosa", nella Risoluzione in questione, "la costruzione di un evanescente rapporto sinallagmatico" in cui oggetto dello scambio sarebbe l'incremento di valore che il conduttore, riconsegnando il bene, rimette nella disponibilità del proprietario.

Pubbligate le nuove norme sui fallimenti

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il d.lgs. 9.1.'06, n. 5, recante la "Riforma organica della disciplina delle procedure concorsuali a norma dell'articolo 1, comma 5, della L. 14 maggio 2005, n. 80", che incide su ampie parti del r.d. 16.3.'42, n. 267 (legge fallimentare).

Ricordiamo che tale provvedimento, che entrerà in vigore il prossimo 16 luglio (ad eccezione di alcune sue parti, operative dalla data di pubblicazione), costituisce il completamento di un intervento di più ampio respiro iniziato la primavera scorsa con la legge per il rilancio della competitività n. 80/'05 (cfr. *Cn gennaio'06*).

Tra le novità introdotte dal decreto legislativo in commento (su cui si veda anche *Cn* gen. '06), si segnala la nuova formulazione dell'art. 80 della legge fallimentare che, innovando rispetto alla precedente disciplina, riconosce al curatore, in caso di fallimento del conduttore nel corso del rapporto locativo, la facoltà in qualunque tempo di recedere dal contratto, corrispondendo al locatore un equo indennizzo per l'anticipato recesso (che, nel dissenso delle parti, è determinato dal giudice delegato, sentiti gli interessati), l'importo del quale è da inserirsi fra i crediti prededucibili a norma dell'articolo 111, n. 1) della legge fallimentare, vale a dire tra i crediti da liquidarsi in ordine di preferenza rispetto agli altri.

Inoltre, è stata introdotta *ex novo*, nel testo della legge fallimentare, l'art. 80-bis, recante la disciplina degli effetti del fallimento in materia di contratto di affitto di azienda, in virtù del quale è previsto che il fallimento non sia causa di scioglimento del contratto, ma che entrambe le parti possano recedere entro un termine di sessanta giorni, corrispondendo alla controparte un equo indennizzo, che nel dissenso delle parti dovrà essere determinato dal giudice delegato, sentiti gli interessati. Anche in tale ipotesi il credito per l'equo indennizzo è inserito fra quelli prededucibili a norma dell'articolo 111, n. 1) della legge fallimentare.

Infine viene sancita, attraverso la riformulazione dell'art. 72 legge fallimentare, l'inefficacia delle clausole negoziali che fanno dipendere dal verificarsi del fallimento la risoluzione dei contratti.

IMPORTANTE

Autorità Antitrust: no all'Elenco amministratori

Con la previsione di un Elenco pubblico degli amministratori di condominio - a cui dovrebbero obbligatoriamente iscriversi tutti coloro che intendono amministrare condomini - viene preclusa l'attività di amministratore di condominio a coloro che non risultano iscritti in detto Elenco. Tale previsione, "condizionando l'esercizio dell'attività di amministratore di condominio ad un'iscrizione obbligatoria in un Elenco tenuto dalle Camere di Commercio, Industria e Artigianato e rafforzando tale obbligo con la previsione di un sistema sanzionatorio nel caso di mancata iscrizione o di omessa o inesatta comunicazione dei dati richiesti, determina un'ingiustificata restrizione della concorrenza".

È quanto ha affermato l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato nel Parere 9.1.'06, trasmesso al Presidente del Senato e al Presidente della Camera - con riferimento alla norma inserita dal Relatore nel progetto di legge di riforma del condominio all'esame del Senato e di cui si è riferito in precedenti numeri del notiziario - per segnalare ai Presidenti dei due rami del Parlamento i profili di contrasto con i principi della concorrenza e del libero mercato contenuti nella disposizione.

Nel Parere, l'Autorità Antitrust ricorda come in più occasioni essa stessa abbia affermato il principio per cui l'esercizio di una professione è in linea generale libero e pertanto le limitazioni poste dal legislatore all'esercizio della stessa devono avere carattere eccezionale e trovare giustificazione nella particolare rilevanza dell'attività svolta. E poiché le riserve di attività si giustificano solo in presenza di comprovate esigenze di tutela di interessi generali, risulta difficile riscontrare dette esigenze con riguardo a professioni rispetto alle quali, fino ad oggi, non era stata avvertita la necessità di creare esclusive.

"In quest'ottica - prosegue l'Autorità - la previsione di un Elenco pubblico degli amministratori di condominio, oltre a non apparire funzionale alla tutela di interessi generali, non appare neppure una misura proporzionata rispetto all'obiettivo di sanare imperfezioni di mercato di significativo rilievo (asimmetrie informative tra consumatore e amministratore), altrimenti suscettibili di produrre risultati inefficienti. L'Elenco, infatti, non appare idoneo ad assicurare all'utente-consumatore dei servizi in esame la capacità tecnica e professionale degli amministratori iscritti".

Il provvedimento dell'Antitrust conferma - a nuovo titolo - la bontà della scelta della Confedilizia di puntare sulla valorizzazione della figura (e della professionalità) dell'amministratore condominiale attraverso il riconoscimento della personalità giuridica al condominio (e non, invece, seguendo vie surrettizie, e di antico stampo corporativo, nel tempo rivelatesi impercorribili e che creano inutili e ricorrenti illusioni, vieppù solo impendendo alla Confedilizia il raggiungimento dell'obiettivo di un'effettiva valorizzazione della funzione degli amministratori).

ASPESE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE TRA SOCIETÀ DI PROMOZIONE E SVILUPPO IMMOBILIARE
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Tutela degli acquirenti. Chi ne paga i costi?

Dal 21 luglio scorso è entrato in vigore il "pacchetto garanzie" a tutela degli acquirenti di immobili da costruire e disciplinato dal Decreto legislativo n. 122 del 20/6/2005 in attuazione della delega contenuta nella L. 210/04. Tra le varie indicazioni contenute nel provvedimento, in particolare è fatto obbligo ai costruttori di rilasciare una fideiussione sugli acconti e di sottoscrivere una polizza postuma decennale a garanzia dei gravi vizi sull'immobile.

Chi pagherà i costi in capo ai costruttori e alle imprese immobiliari?

E a quanto ammonteranno unitariamente per singolo immobile o per metro quadrato?

Logico che per l'impresa essi costituiscano un onere aggiuntivo e che come tale venga esposto nel piano dei costi aziendali e, di conseguenza, recuperato con le vendite. Per le banche si tratterà di inserire le fideiussioni concesse nel pacchetto dei fidi concessi all'impresa con conseguente rischio di sfioramento degli stessi e quindi extra commissioni da far pagare. Ma nello scenario generale si muoveranno anche consulenti di varia natura, periti, geometri, estimatori, valutatori, agenzie chiamate a definire, ai vari livelli, i rischi per i soggetti chiamati a prestare garanzie. Una categoria di professionisti che giustamente dovrà essere pagata per le loro prestazioni aggiungendo costo a costo. Tornando alle due domande iniziali "Chi pagherà tutto questo?" e "Quanto costerà?" abbiamo risposte certe e inequivocabili solo per la prima: pagheranno gli utenti finali, cioè le famiglie che compreranno la casa. Sul quanto inciderà questo ulteriore costo possiamo ipotizzare un incremento di circa 4-5 punti percentuali sul valore di vendita dell'immobile. Aspesi, l'associazione che rappresenta i promotori immobiliari, è sempre stata favorevole ad una legge che fosse contemporaneamente a tutela degli acquirenti di immobili in costruzione, della trasparenza del mercato immobiliare e della professionalità delle imprese promotrici e costruttrici. Ma ritiene anche giusto porre all'attenzione delle istituzioni e del consumatore quanto ciò incida anche economicamente sul mercato della casa.



da *il Giornale*

GALATEO

E-mail e sms in riunione, come comportarsi

Su *Capital* (n. 311, gennaio '06) articolo di Nicola Santini sull'argomento di cui al titolo. E le regole per sapere come comportarsi: 7 preziose "istruzioni per l'uso".

Quando gli uomini si allontanano dalla retta via, non stupisce che inciampino e cadano.

Thomas Paine

IN G.U.

Accesso telematico al Catasto

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 8 dell'11.1.'06 il decreto-legge 10.1.'06, n. 2, contenente fra l'altro disposizioni in materia catastale (cfr. Cn genn. '06).

Delibere Autorità energia elettrica e gas

Sono state pubblicate sul S.O. n. 7 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 8 dell'11.1.'06 dieci deliberazioni dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas emanate tra il 13 e il 28 dicembre scorso.

Convenzione europea sul paesaggio

È stata pubblicata sul S.O. n. 16 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 16 del 20.1.'06 la legge 9.1.'06, n. 14, recante la "Ratifica e l'esecuzione della Convenzione europea sul paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000" (recepisce l'accordo, assunto a livello europeo da ciascun Stato membro, di promuovere sul proprio territorio la salvaguardia, la gestione e la pianificazione di spazi naturali, rurali, urbani e periurbani, "componenti fondamentali per la valorizzazione del patrimonio culturale e naturale dell'Europa").

Il Decalogo dello sciatore

Regole di carattere comportamentale, previste dalla legge 24 dicembre 2003, n. 363, che dovranno essere rispettate dagli utenti delle piste da sci anche al fine di evitare conseguenze di natura civile e penale.

1. *Rispetto per gli altri.*

Ogni sciatore deve comportarsi in modo da non mettere in pericolo altre persone o provocare danni.

2. *Padronanza della velocità e del comportamento.*

Ogni sciatore deve tenere una velocità e un comportamento adeguati alla propria capacità nonché alle condizioni generali della pista, della libera visuale, del tempo e all'intensità del traffico.

3. *Scelta della direzione.*

Lo sciatore a monte che ha la possibilità di scegliere il percorso deve tenere una direzione che eviti il pericolo di collisione con lo sciatore a valle.

4. *Sorpasso.*

Il sorpasso può essere effettuato (con sufficiente spazio e visibilità), tanto a monte quanto a valle, sulla destra o sulla sinistra, ma sempre ad una distanza tale da evitare intralci allo sciatore sorpassato.

5. *Immissione ed incrocio.*

Lo sciatore che si immette su una pista o che riparte dopo una sosta, deve assicurarsi di poterlo fare senza pericolo per sé o per gli altri; negli incroci deve dare la precedenza a chi proviene da destra o secondo indicazioni.

6. *Sosta.*

Lo sciatore deve evitare di fermarsi, se non in caso di necessità, nei passaggi obbligati o senza visibilità. La sosta deve avvenire ai bordi della pista. In caso di caduta lo sciatore deve sgomberare la pista al più presto possibile.

7. *Salita.*

In caso di urgente necessità lo sciatore che risale la pista, o la discende a piedi, deve procedere soltanto ai bordi della stessa.

8. *Rispetto della segnaletica.*

Tutti gli sciatori devono rispettare la segnaletica prevista per le piste da sci ed in particolare l'obbligo del casco per i minori di 14 anni.

9. *Soccorso.*

Chiunque deve prestarsi per il soccorso in caso di incidente.

10. *Identificazione.*

Chiunque sia coinvolto in un incidente o ne è testimone è tenuto a dare le proprie generalità.

(allegato al Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 20.12.2005)

Il Decalogo è scaricabile dal sito www.confedilizia.it e la Confedilizia consiglia che i titolari delle strutture aderenti situate in montagna (con particolare riguardo ai locatori di case week-end o per vacanze, agli affittacamere ed ai titolari di B&B) ne facciano consegna agli ospiti insieme al cartoncino con le previsioni meteorologiche (pure scaricabili dal sito confederale).

La lente sulla casa «Agevolato», non «concordato»

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

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

Invece... Invece sindacalisti e rappresentanti di piccole associazioni - all'unisono con taluni sedicenti «esperti» che all'evidenza poi non si rivelano tali - usano definizioni del tutto improprie o generiche, come «contratti concordati» o «contratti concertati», che si attagliano a qualsiasi contratto, essendo ogni contratto, per definizione, concordato o concertato fra le parti stipulanti. Il cattivo esempio, invece, viene dall'alto, dalla stessa disattenta burocrazia, che parla di «canone concordato» (delibera Cipe 13.11.'03, n. 87/03), di «canone concertato» (così il d.m. 27.12.'01, sulle «20mila abitazioni in affitto»), mettendo pudicamente fra virgolette l'aggettivo, all'evidenza comprendendone l'improprietà), di «canone concordato» (d.m. 27.12.'01, sugli «alloggi in affitto per gli anziani»). Va da sé che l'uso errato comporta (oltre che clamorosi errori, come avvenuto a proposito del decreto 14.7.04 sostitutivo degli Accordi territoriali, valido solo per i contratti agevolati e non anche per gli altri contratti, come da qualcuno equivocato) generale confusione, generando equivoci sulle varie tipologie contrattuali.

E se si volessero definire con una sola espressione tutti e tre i tipi di contratto della legge 431/98, cioè agevolati, transitori e per studenti universitari? Confedilizia suggerisce di far ricorso all'espressione «contratti regolamentati»: chiara e sufficiente, senza possibilità di equivoci. Hanno alla loro base, infatti, la regolamentazione ministeriale (cioè che non hanno, invece, i contratti c.d. liberi, retti solo dalle norme di legge).

* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 24.12.'05 (rubrica del Presidente confederale)

Se cambia il numero civico, non cambia la patente

Che succede quando il Comune rivede onomastica stradale e numerazione civica? Lo ha spiegato il direttore dei Servizi civici del Comune di Torino, per chiarire che il cittadino non deve provvedere al rinnovo dei documenti: quando si tratta d'integrazione dell'indirizzo disposta d'ufficio (per esempio, aggiunta di lettere al numero civico per distinguere le scale), è sufficiente che i titolari di patente e i proprietari di veicoli conservino, unita ai documenti, «la comunicazione del Comune attestante la variazione disposta d'ufficio». «Il cittadino» infatti «non ha l'obbligo di far aggiornare i documenti in questione essendo prevista tale incombenza, dal Codice della strada, soltanto per i casi di aggiornamento dovuti al trasferimento effettivo della residenza o di duplicato della patente di guida».

Cani aggressivi, il cartello non salva

Tenere il proprio cane legato alla catena agganciata a un palo con la scritta «attenti al cane» non salva i titolari di un locale aperto al pubblico — proprietari dell'animale — dalla condanna penale e dal risarcimento danni nel caso in cui l'animale azzanni chi gli passa troppo vicino. Lo sottolinea la Corte di cassazione — con la sentenza 47354 — invitando i proprietari di cani aggressivi a mettere il cartello «attenti al cane» all'ingresso del locale, e non a ridosso dell'animale. Altrimenti i clienti non possono usare le necessarie precauzioni.

Con questa decisione la Corte ha dichiarato «inammissibile» il ricorso di marito e moglie, padroni di un pastore bergamasco, e gestori di una malga a Cles (Tn), in Alto Adige. La coppia dopo essere stata assolta

in primo grado, era stata condannata alla multa di 200 euro in appello — il 19 febbraio 2003 — per «lesioni colpose gravi» oltre alla rifusione dei danni causati a una bambina di nove anni dai morsi del loro cane. La piccola, entrata con i genitori nella malga durante una gita, aveva gironzolato fino alla stalla dove era legato il cane. I padroni del pastore bergamasco si sono difesi facendo presente che vicino al cane c'era il cartello che invitava a tenersi alla larga da lui. Ma la Cassazione ha confermato la loro responsabilità — nella misura del 60%, essendo il 40% a carico dei genitori che non avevano ben vigilato sulla bimba — per non aver messo il cartello all'entrata del locale in modo da avvertire preventivamente gli avventori della presenza del cane aggressivo.

da 24 ore 4.1.'06

Tennis e piscina non fanno sì di per sé che una casa sia «di lusso»

La presenza di piscine e campi da tennis non è «né insolita né impossibile» per dimore residenziali (anche se non è peculiare di tali dimore). Non necessariamente - dunque - tali connotazioni portano a qualificare una casa di abitazione tra quelle «di lusso», dovendosi invece svolgere una analisi accurata delle caratteristiche dell'immobile sulla base di quanto stabilito dal d.m. 2.8.'99.

È quanto ha stabilito la Cassazione con sentenza 14.12.'05, n. 27617, a proposito di agevolazioni «prima casa».

«Artigiani delle case, collegli di nostro Signore»

Il Papa ai dipendenti che hanno ristrutturato l'appartamento pontificio

In meno di tre mesi avete fatto un lavoro immenso nel restauro del mio appartamento. Sono convinto — perché in Germania ho fatto costruire una piccola casa per me — che altrove questi lavori sarebbero durati almeno un anno o probabilmente di più. Così, ho visto come e con quale dedizione avete lavorato, con quale competenza, e con un tipo di collaborazione fra i diversi servizi tecnici impegnati in un tale lavoro che posso solo ammirare e che, per me, è testimonianza di un impegno interiore a lavorare bene e a servire la Santa Sede e il Successore di Pietro. Così avete realmente dato l'esempio di un lavoro responsabile. Posso soltanto ammirare le cose che avete fatto, come questi bei pavimenti. Poi, mi piace, in modo particolare, la mia nuova biblioteca, con quel soffitto antico. *Per me è come essere circondato da amici, adesso che sono arrivati gli scaffali con i libri.* Poi, lo studio medico, e tutte le altre cose che ora non posso elencare. Ma ho visto, anche se ho poca competenza in materia, che in questi tre mesi avete lavorato, direi quasi giorno e notte, con una dedizione incredibile. Io posso soltanto assicurarvi la mia profonda gratitudine e la mia preghiera.

Mi è venuto in mente che nel Nuovo Testamento, come professione del Signore Gesù prima della sua missione pubblica, appare la parola «tecton», che di solito noi traduciamo «falegname», perché allora le case erano sostanzialmente case di legno. Ma, più che «falegname», è un «artigiano» che deve poter fare tutto quanto è necessario per la costruzione di una casa. Così, in questo senso, siete «collegli» di Nostro Signore, avete proprio realizzato quanto Egli aveva fatto volutamente, secondo la sua scelta, prima di annunciare al mondo la sua grande missione. Il Signore ha voluto mostrare così la nobiltà di questo lavoro. Nel mondo greco solo il lavoro intellettuale era considerato degno di un uomo libero. Il lavoro manuale era lasciato agli schiavi. Totalmente diversa è la religione biblica. Qui il Creatore — che, secondo una bella immagine, ha fatto l'uomo con le sue mani — appare proprio come l'esempio dell'uomo che lavora con le mani e, così facendo, lavora con il cervello e con il cuore. L'uomo imita il Creatore perché questo mondo datoci da Lui sia un mondo abitabile. Questo appare nella narrazione biblica sin dall'inizio. Ma infine, in modo forte, nel fatto che Gesù era «tecton», «artigiano», «lavoratore», appare la nobiltà e la grandezza di questo lavoro.

La società, qualunque ne sia la forma, rappresenta una benedizione, laddove il governo non è che un male necessario nella sua forma migliore, mentre in quella peggiore è un male intollerabile.

Thomas Paine

Ritengo che un governo non debba sottrarsi al dovere di proteggere tutti coloro che professano secondo coscienza, e con ciò penso si esaurisca il suo compito al riguardo.

Thomas Paine

IMPORTANTE

Ici sulle «secondo case», nuovo stop delle Finanze ai Comuni

I Comuni non possono applicare aliquote superiori al 7 per mille sulle seconde case o sulle residenze secondarie.

È quanto ha ribadito il Dipartimento per le politiche fiscali (Ufficio del federalismo fiscale) del Ministero delle finanze (cfr. *Cn* ott. '05) con una nota (prot. 19228/2005/Dpf/Uff) indirizzata al Comune di Matera. Un'aliquota maggiore del 7 per mille può essere applicata - secondo il Ministero - solo alle unità immobiliari destinabili ad abitazioni che non risultino utilizzate dal soggetto passivo o dai suoi familiari, né concesse in locazione a terzi.

Si ricorda che la norma (art. 2, c. 4, l. n. 431/98) autorizza il superamento dell'aliquota massima Ici del 7 per mille «limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni».

RECENSIONI

Giovanni Floris, *Monopoli*, a cura di Vittorio Amedeo Alessio, Rizzoli ed., pp. 292.

Vibrata denuncia di conflitti d'interesse, caste e privilegi che dominano e condizionano l'economia italiana: ordini professionali, numeri chiusi, corporazioni, rendite immotivate.

Giuseppe Turani, *I quattro dell'opa selvaggia*, Sperling & Kupfer ed., pp. XII + 334.

Da Fazio a Ricucci, la calda estate del 2005 con le scalate bancarie: un libro di cronaca che sembra già storia, con gli eventi successivi che si sono sviluppati.

Giuseppe Oddo, Giovanni Pons, *L'intrigo*, Feltrinelli ed., pp. 222.

Polemiche accuse, legate soprattutto ai grandi crolli di Cirio, Parmalat, Argentina, al sistema bancario e alla Banca d'Italia sotto il governatorato di Fazio.

Eugenio Ceroni, *Anti-urbanistica*, La Goliardica Pavese ed., pp. 160.

Critica radicale all'urbanistica italiana come si è sviluppata, con proposte concrete di riforma.

Francesco Specchia, *Gli inaffondabili*, pref. di Sandro Parenzo, Marsilio ed., pp. 262.

Una serie di ritratti caustici di "eroi d'inizio millennio", da Mike Bongiorno a Gad Lerner, da don Verzè a Pier-silvio Berlusconi, dovuti alla vivace penna del vicecaporedattore di *Libero*.

Umberto Di Raimo, *Sillabo ovvero catalogo di quaranta proposizioni erronee intorno alla scuola*, Pendragon ed., pp. 142.

Vivaci critiche a una serie di luoghi comuni sulla scuola italiana, nella rivendicazione di un sistema scolastico educativo ed efficiente, selettivo e serio.

Paolo Zanotto, *Cattolicesimo, protestantesimo e capitalismo*, pref. di Giorgio Faro, Rubbettino ed., pp. 286.

Un'analisi controcorrente dell'esaltazione teologica dell'iniziativa umana nel cattolicesimo, sulle tracce dell'insegnamento del fondatore dell'*Opus Dei*, Escrivá de Balaguer, in tema di etica del lavoro.

Alessandro Di Tizio, *La fantasia come necessità*, Lindau ed., pp. 168.

Una storia alquanto favorevole del partito radicale, dalle origini come scissione a sinistra del Pli alle campagne divorziste, dall'ingresso in Parlamento alle mutevoli liste presentate alle elezioni, dai successi ai tonfi (questi ultimi, invero, poco trattati).

Denis de Rougemont, *I misfatti dell'istruzione pubblica*, pref. di Bruno Bordignon, introd. di Alberto Mingardi, Rubbettino ed. e Faccio ed., pp. 104.

Caustica invettiva contro la scuola di Stato e a favore di un insegnamento riconsegnato alla società civile e alla pluralità delle sue culture, opera di un insigne maestro del federalismo.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Il deputato Serena (Misto) ha depositato una proposta di legge con la quale chiede l'introduzione di norme per la tutela delle esigenze abitative dei giovani che intendono contrarre matrimonio.

Modifiche al regime delle agevolazioni tributarie per la prima casa sono il tema della proposta di legge presentata dal deputato Cola (An).

L'istituzione del fondo nazionale straordinario per la costruzione, l'acquisizione e la manutenzione di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica è l'oggetto della proposta di legge presentata dalla deputata Pistone (Com. it.).

Il deputato Buontempo, del Gruppo di Alleanza Nazionale, considerata l'insufficienza degli istituti giuridici attualmente contemplati dall'ordinamento, chiede, con un'interrogazione rivolta al Presidente del Consiglio e al Ministro della giustizia, che siano adottate iniziative normative volte ad avere più incisivi strumenti di garanzia in favore dei nuclei familiari che impegnino le loro risorse nell'acquisto di case in costruzione.

In tema di sfratti, il deputato Turroni (Verdi) interroga i Ministri delle infrastrutture e dei trasporti, e della giustizia, per sapere quali iniziative intendano assumere per il ripristino del fondo del sostegno per l'accesso alle locazioni e per il rilancio dell'edilizia popolare pubblica sul territorio nazionale.

Trento: nuova tassa sulla locazione

Un nuovo tributo si abbatte sulla casa. Si tratta del "tributo provinciale sul turismo", introdotto con una specifica sezione della legge finanziaria 2006 della Provincia autonoma di Trento (l. pr. 20/05). Tale tributo è dovuto anche da quanti "esercitano, in forma non imprenditoriale, attività di (...) locazione ad uso turistico in provincia di Trento" (art. 32). Condizione minima per l'applicazione del tributo: la locazione di "più di tre case o appartamenti ad uso turistico ubicati in provincia di Trento" (art. 34, co. 1). La misura del tributo "è compresa fra 50 e 250 euro per ciascuna casa o appartamento ed è stabilita dalla Giunta provinciale" (art. 34, co. 2). Va da sé che si tratta dell'ennesima imposizione sulla locazione, in questo caso su quella turistica, e che necessariamente si tradurrà, come sempre, in un incremento dei canoni.

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 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 dicembre 2004 - dicembre 2005	1,9 %	1,42 %

VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione dicembre 2003 - dicembre 2005	3,7 %	2,77 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione luglio 2004 - luglio 2005	2,2 %	2,2 %
Variazione agosto 2004 - agosto 2005	2,2 %	2,2 %
Variazione settembre 2004 - settembre 2005	2,2 %	2,2 %
Variazione ottobre 2004 - ottobre 2005	2,6 %	2,6 %
Variazione novembre 2004 - novembre 2005	2,4 %	2,4 %
Variazione dicembre 2004 - dicembre 2005	2,0 %	2,0 %

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

Citazioni



Le frasi di Thomas Paine riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Senso comune*, ed. liberilibri.

Tanto nelle nazioni come negli individui, è durante la giovinezza che si getta il seme delle buone abitudini.

Thomas Paine

È dai nostri nemici che spesso ci giungono massime eccellenti, e non è raro che i loro errori ci sorprendano tanto da indurci a ragionare.

Thomas Paine



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

Anno 16
Numero 2

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 7 febbraio 2006