

All'interno

- Confedilizia, le cariche sociali
 - Classamento degli immobili e modo di contestarlo
 - Patto di famiglia e successione generazionale di imprese e patrimoni
 - Diritto d'autore per le opere d'arte ad ogni vendita
 - Interessi economici, dietro il fascicolo del fabbricato
- CON LA DICHIARAZIONE DEI REDDITI DI QUEST'ANNO TUTELA E VALORIZZA IL PATRIMONIO STORICO A COSTO ZERO PER TE

Tutte le ISTRUZIONI a pag. 15
- Al via i contratti transitori e per universitari
 - Decreto legge sfratti, tutte le nuove regole
 - Pubblicata la legge che disciplina l'agriturismo
 - Ufficio del P.M., riorganizzato
 - Stop alla pubblicità nelle cassette della posta

PER UNA FISCALITÀ IMMOBILIARE REDDITUALE

Abbiamo chiuso in tipografia questo numero di *Confedilizia notizie* alla vigilia dell'insediamento dei seggi per le elezioni.

Durante la campagna elettorale, con la nostra forza e con la nostra coesione, abbiamo imposto alla generale attenzione, e a quella dei movimenti politici in particolare, uno specifico tema: le imposte sugli immobili vanno ricondotte al (costituzionale) criterio reddituale (abbandonando quello patrimoniale), per ragioni di equità, ma anche perché si possa seriamente pensare – al di là di demagogiche speculazioni inquilinistiche o del deliberato favoreggiamento politico di chi vuole comunque costruire, sempre e comunque – di ricreare un mercato dell'affitto nel nostro Paese. Perché si possa seriamente pensare, ancora, di eliminare in radice intollerabili privilegi (quelli dei fondi immobiliari, ad esempio) e discriminazioni, da tempo sotto la protezione di note "famiglie", noti "oligarchi", noti "poteri forti" (e poi, si fa finta di non sapere dove trovare fondi – in queste "isole felici", peraltro, abbondanti – per le esigenze della pubblica finanza).

Insieme a noi, hanno condotto questa battaglia altre 15 organizzazioni – rappresentative dell'intero mondo immobiliare – che con noi condividono, soprattutto, una specifica caratteristica: quella di non pensare a business vari (libretto casa; "sicurezza" degli ascensori, degli impianti, dei camini...), ma di pensare invece a come tutelare davvero la proprietà.

ABBIAMO, TUTTI INSIEME, FATTO SEMPLICEMENTE IL NOSTRO DOVERE (senza infingimenti, e senza tradimenti).

ABBIAMO, TUTTI INSIEME, RACCOLTO ADESIONI E SOLIDARIETÀ.

Comunque vadano le cose, quale che sia il risultato elettorale, continueremo la nostra battaglia. In piena scienza, e – soprattutto – in piena coscienza. Certi di non dover abbassare gli occhi davanti ad alcun proprietario di casa.

Chiunque tentasse di aumentare le rendite catastali (per farci pagare più imposte ancora), anche attraverso il trasferimento del Catasto ai Comuni, ci troverà sulla sua strada. Ci siamo opposti a questo espediente per 5 anni filati, e continueremo a farlo. Senza lasciarci incantare dalle solite parole e da una cantilena che – a nostre spese – conosciamo già a menadito (perequazione, riequilibrio, recupero dell'evasione e così via cianciando, o – meglio – truffando).

Il Presidente incontra Rutelli

Il Presidente confederale ha incontrato a metà marzo l'on. Francesco Rutelli, presidente DL-Margherita, in relazione alla dimostrata attenzione dell'esponente politico - nel corso di un incontro televisivo - per l'appello sulla fiscalità immobiliare reddituale delle organizzazioni del mondo immobiliare. Ha pure incontrato il Presidente della Confagricoltura, Vecchioni, e il Presidente dell'Asppi, Santini. Ha poi partecipato al Convegno sulle politiche abitative organizzato dal Sict, alla presentazione del Rapporto Censis su "Roma 2006" al Teatro Argentina, alla conferenza sul volume "Testamento biologico-Riflessioni di 10 giuristi", all'incontro pubblico dell'Istituto Bruno Leoni "Colpirne uno per educarne cento. Il caso Microsoft e il futuro della concorrenza in Europa", all'inaugurazione - svoltasi al Vittoriano - della mostra "L'Italia della Repubblica 1946-2006", alla Conferenza internazionale MedChild tenutasi al Cnel, all'Incontro "Liberalizzare l'Italia-Un'agenzia bipartisan?" (Istituto B. Leoni), alla presentazione del volume "Prima del kamikaze" svoltasi a Palazzo Ruspoli.

A Torino, Sforza Fogliani ha presieduto una Tavola rotonda sul "futuro dell'immobile" organizzata dalla locale Confedilizia (ed i cui lavori sono stati aperti dal Presidente, Besostri Grimaldi) e assistito al Centro Congressi dell'Unione industriali alla conferenza di Toni Capuozzo sul tema "Il mondo islamico. La forza della religione e delle tradizioni?". A Milano, il Presidente confederale ha partecipato - unitamente al Presidente di Assoedilizia, Colombo Clerici - ad una riunione presieduta dall'on. Armani, Presidente della Commissione Ambiente della Camera dei deputati.

Il Segretario generale ha accompagnato il Presidente confederale all'anzidetto Convegno Sict ed ha poi partecipato ad una puntata della trasmissione televisiva "Miaeconomia" di Sky Tg24, dedicata all'analisi dei programmi delle forze politiche in materia di fiscalità immobiliare.

Le Regioni non possono legiferare sull'Ici

La potestà impositiva delle Regioni è circoscritta ai tributi che le stesse hanno facoltà di istituire. Ed essendo l'Ici un tributo statale, la sua disciplina rientra nella competenza legislativa esclusiva dello Stato in materia di tributi erariali.

È quanto ha precisato la Corte costituzionale - con sentenza 24.2.'06, n. 75 - dichiarando l'illegittimità costituzionale dell'art. 27 della legge della Regione Friuli-Venezia Giulia 4.3.'05, n. 4, ai sensi del quale "i Consorzi di sviluppo industriale e l'EZIT possono essere esentati dai Comuni dal pagamento dell'Ici relativa alle aree e agli immobili destinati a fini di pubblico interesse di loro pertinenza, ivi comprese le aree acquisite dall'ente gestore al fine della loro successiva cessione alle imprese interessate".

Classamento catastale degli immobili e modo di contestarlo

In tema di classificazione catastale degli immobili, l'art. 75 del D.P.R. n. 1142 del 1949 fa obbligo al contribuente, il quale intenda impugnare l'accatastamento del proprio fabbricato, di indicare nel reclamo le altre unità che, pur avendo le medesime caratteristiche, siano state collocate in una diversa classe o categoria. Tale disposizione, però, va letta in sintonia con i principii in materia di diritto di difesa in giudizio e non può essere riguardata come una norma capace di derogare alle comuni regole in tema di ammissibilità dell'azione sulla ripartizione dell'onere della prova nel giudizio. Pertanto, il contribuente può impugnare il classamento anche senza dedurre la summenzionata disparità di trattamento, che non rappresenta l'unico modo a disposizione dell'interessato per dimostrare la spetanza di una differente collocazione del suo bene.

Cassazione, Sez. trib. - Sent. n. 4238 - 24 febbraio 2006
(nella stesso senso, Cass. 14.11.'02, n. 15987)

Iva al 4% per la costruzione del box pertinenziale alla "prima casa"

Per le opere finite e per l'acquisto dei materiali per la costruzione di una autorimessa che sia pertinenza dell'abitazione principale non di lusso, si applica l'Iva al 4% ancorché l'autorimessa sia realizzata in un momento successivo alla realizzazione o all'acquisto dell'abitazione principale.

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 17.3.'06, n. 39/E, aggiungendo che in tal caso il vincolo pertinenziale deve risultare dalla concessione edilizia richiesta per la realizzazione del box.

"Ho fatto un sogno. Più case, meno Fisco"

Questo il titolo di un'intervista concessa dal Presidente confederale al periodico *Samizdat* (direttore Marco Taradash).

"Si sente in Italia - è detto tra l'altro nella stessa - la mancanza di uno Stato di diritto che tuteli la proprietà, come isola e strumento di libertà".

Il Presidente confederale al Congresso giuridico per l'aggiornamento forense

Il Presidente confederale è stato chiamato a svolgere una lezione al Congresso giuridico per l'aggiornamento forense (Roma, 28-30 marzo). Sforza Fogliani - che, com'è noto, è Direttore dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* oltre che autore del *Novissimo Codice delle locazioni* (8ª edizione) - ha introdotto l'argomento del condominio, poi svolto anche da altri due giuristi esperti del settore, trattando il tema "Condominio: principii base".

In Gazzetta il nuovo modello Unico 2006

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il modello Unico 2006 per le persone fisiche, da presentare per la dichiarazione dei redditi 2005.

Il modello deve essere presentato entro il 31 luglio, se la presentazione viene effettuata in forma cartacea a banche e poste; entro il 31 ottobre, se la trasmissione viene effettuata per via telematica, direttamente o tramite intermediario abilitato.

Adempimenti privacy, istruzioni alle Associazioni

Sono state fornite alle Associazioni territoriali istruzioni per l'adozione - da parte delle stesse - delle nuove "misure minime di sicurezza" introdotte dal Codice in materia di protezione dei dati personali (d.lgs. 30.6.'03, n. 196) - fra cui, in particolare, la redazione del "Documento Programmatico per la Sicurezza" (DPS) - di cui si è trattato in precedenti numeri di *Confedilizia notizie*.

Pierangelo Raineri Segretario Fisascat

Pierangelo Raineri è il nuovo Segretario generale della Fisascat-Cisl.

Il Presidente confederale gli ha espresso i rallegramenti della Confedilizia.

Sirica confermato al vertice del Cup

Raffaele Sirica è stato confermato alla guida del Comitato unitario delle professioni (Cup).

Congratulazioni dalla Confedilizia.

Zavagli eletto Presidente Aici

Il Consiglio di amministrazione di Aici, Associazione Italiana Consulenti e Gestori immobiliari, riunitosi a Milano dopo l'assemblea generale dei soci, ha eletto il nuovo Comitato Esecutivo.

Alla presidenza dell'Associazione è stato eletto Giovanni Zavagli (Responsabile dello sviluppo immobiliare Italia, gruppo Accor). Vicepresidenti: Guido Audagna, MD di Carlyle Real Estate Advisors Italy; Fabio Bandirali, MD di Banca Eurohypo; Tommaso Tateo, Senior Partner di Progetto Italia; Corrado Vismara, AD di Larry Smith. Tesoriere è stato eletto Luca Gaspare Clavarino, MD di Hypo Real Estate Bank International, e Segretario Generale Luca Fantin, AD di Reddy's Group. È stato inoltre chiamato nel Comitato di Presidenza Maurizio Cima, ingegnere libero professionista, come Responsabile per l'Ufficio Studi.

Del Comitato fanno parte anche i Past President: Bruna Belloni Bressan (che ha guidato l'associazione dal 2000 al 2005) e Alberto M. Lunghini (Presidente dal 1987 al 1999).

Assoedilizia contro la revisione del classamento

Assoedilizia-associazione territoriale della Confedilizia per la provincia di Milano, come già anticipato su *Cn*, ha impugnato avanti il Tar Lombardia (con l'assistenza del prof. avv. Nicolò Zanon e dell'avv. Bruna Gabardi Vanoli) la Determinazione dell'Agenzia del territorio che, su istanza del Comune di Milano, ha attivato il processo di revisione del classamento e delle rendite delle unità immobiliari di proprietà privata site in 4 microzone del capoluogo lombardo. Tanto, sulla base di quanto reso possibile dalla legge 30.12.'04 n. 311.

Nel ricorso, viene altresì impugnata la divisione della città in microzone così come a suo tempo decisa e, in subordine, sollevata questione di costituzionalità della citata legge per violazione degli artt. 3, 23 e 53 della Costituzione.

Senza allaccio all'acqua, niente Tarsu

“L'applicazione della Tarsu non può prescindere dall'abitabilità dell'immobile, quale risulta dall'allaccio dei servizi di rete e primariamente di quello di acqua potabile”.

Lo ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Latina (Pres. De Biasi, Rel. Paparozzi), con sentenza 434/3/05 del 15.11.05.

COSTITUZIONALITÀ

Rimborso Ici

La Commissione tributaria provinciale di Milano ha sollevato eccezione di costituzionalità – per violazione degli artt. 23, 70 e 76 della Costituzione – nei confronti dell'art. 13, comma 1, D. Lgs. n. 504/92 nella parte in cui, “in contrasto con quanto stabilito quale principio direttivo dall'art. 4, comma 1, lettera a) della legge delega n. 421/92, limita il diritto al rimborso delle somme Ici versate e non dovute al periodo d'imposta di tre anni anziché al periodo di imposta dell'ultimo decennio”.

“Sale cinematografiche”, prelazione acquisto

La prelazione legale introdotta dall'art. 20, secondo comma, del D.L. 14 gennaio 1994, n. 26, convertito nella Legge 1° marzo 1994, n. 153 (sugli interventi urgenti in favore del cinema), in caso di vendita dei locali adibiti a sala cinematografica, spetta all'esercente non proprietario, e quindi anche all'affittuario dell'azienda cinematografica, ma unicamente nell'ipotesi di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile (edificio o porzioni di edificio), nel quale si svolge l'attività di proiezione, non anche nell'ipotesi di vendita dell'azienda nel suo complesso.

Lo ha stabilito la Cassazione (Pres. Preden; rel. Perconte Licatese) nella sentenza 18.9.2005 n. 15813.

Confedilizia, le cariche sociali

Presidente

avv. Corrado Sforza Fogliani

Comitato di Presidenza

Vicepresidenti: avv. Pier Luigi Amerio, avv. Achille Lineo Colombo Clerici, avv. Prospero Pizzolla, avv. Paolo Scalettaris, avv. Nino Scripelliti, dott. Virgilio Tesan, comm. Michele Vigne (Vicepresidente Uipi), avv. Franco Zippitelli

Tesoriere: dott. Renzo Gardella

Presidente Centro Studi: avv. Michele D'Amico

Segretario generale: avv. Giorgio Spaziani Testa

Consiglio direttivo

dott. Alessandro Alessi, dott. Ivo Amendolagine, dott.ssa Chiara Anguissola d'Altoè, dott. Luigi Arborio Mella, dott. Franco Arosio, avv. Alberto Badini Confalonieri, avv. Edgardo Barbetta, dott. Salvatore Bentivegna, avv. Carlo Besostri Grimaldi, prof. Salvatore Biancu, avv. Biagio Borsiglia, avv. Alberto Boscaroli, avv. Pier Paolo Bosso, avv. Elisabetta Brunelli, dott. Stefano Calandra, dott. Carlo Calissano, dott. Desio Calveri, arch. Alfredo Campanini Bonomi, avv. Enrico Cantoni, ing. Lelio Casale, ing. Carlo Caselli, rag. Giuseppe Riccardi Ceni, dott. Fabio Cerchiai, dott. Giovanni D'Alfonso, geom. Ermanno D'Artista, dott. Antonio D'Ettoris, arch. Giovanni de Lutio di Castelguidone, dott. Edoardo de Martino, ing. Mario Del Chicca, avv. Carlo del Torre, avv. Nelson Fabbri, avv. Armando Fast, ing. Armando Fronduti, avv. Giuseppe Gambini, geom. Francesco Genzano, dott. Giancarlo Giovagnoni, Franco Granata, geom. Francesco Iollo, avv. Giuseppe Izzo, dott. Lamberto Londini, dott. Dario Mandò, dott.ssa Anna Lisa Macrì, dott.ssa Luigia Macrì, prof. Tommaso Maglione, dott. Cesare Magnano, march. Manfredi Landi di Chiavenna, avv. Maria Marchese Malaspina, dott. Roberto Margiotta, avv. Ivano Martini, avv. Neri Martini Bernardi, prof. Annibale Mellai, ing. Carlo Angelo Menni di Vignale, avv. Andrea Moja, avv. Paolo Mercuri, avv. Vincenzo Nasini, dott. Renato Oldoini, dott. Giorgio Pantoli, cav. Sestilio Paletti, avv. Niccolò Pasolini dall'Onda, dott. Alessandro Panza di Biumo, arch. Paolo Pietrolucci, Laura Pogliano Besozzi, avv. Giovanni Rostagno, geom. Diego Russello, avv. Luigi Saccogna, avv. Roberto Scaglioni, dott. Natale Scarcella, rag. Luca Segalin, ing. Cesare Solimene, avv. Raffaele Specchi, geom. Giovanni Taverna, geom. Salvatore Trapani, rag. Gianfranco Traversa, cav. Diego Triches, rag. Giuseppe Verdichizzi, ing. Attilio Viziano, avv. Ferdinando Zannini, avv. Michele Zippitelli.

Collegio dei probiviri

Presidente: prof. Aldo Pezzana Capranica del Grillo

Componenti: avv. Giovanni Bertolani, ing. Salvatore Lauricella, cav. Nicolò Minetti, avv. Carlo Emanuele Traina Chiarini

Collegio dei revisori dei conti

Presidente: dott. Achille Frattini

Componenti effettivi: dott. Dario dal Verme, prof. Lorenzo De Angelis

Componenti supplenti: avv. Daniela Barigazzi, avv. Michele Raffa

Illegittima la trasformazione da parte di un condomino del tetto di un edificio in terrazza

La cosa comune “può essere utilizzata dal singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, ma ciò deve avvenire comunque rispettando le concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condòmini”.

È quanto ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza 13.1.06, n. 972, dichiarando illegittima la trasformazione del lastrico solare di un edificio condominiale in una terrazza ad uso esclusivo di un singolo condomino.

La Suprema Corte, infatti, contestando l'assunto che “la funzione di copertura del tetto comune - costituente l'unico uso che gli altri condòmini potevano fare del tetto - era rimasta inalterata”, ha rilevato che “ai fini della legittimità dell'uso della cosa comune da parte dei singoli condòmini, occorre avere riguardo all'uso anche parziale della stessa da parte degli altri condòmini, e quindi nella fattispecie alle utilità che dal tetto comune possono essere ricavate da costoro”, come ad esempio l'installazione di antenne televisive condominiali.

La nuova disciplina dell'arbitrato

Il d.lgs. 2.2.06, n. 40 (cfr. Cn marzo'06), oltre a modificare il processo di cassazione, ha riscritto l'intera parte del codice di procedura civile relativa all'arbitrato. La riforma, entrata in vigore lo scorso 2 marzo, presenta dunque molte novità. Se ne segnalano di seguito alcune.

Anzitutto, mentre prima della riforma era fatto divieto di far decidere ad arbitri le controversie che in genere non potevano formare oggetto di transazione, la nuova formulazione dell'art. 806 c.p.c. individua nell'indisponibilità dei diritti oggetto della controversia l'unico limite dell'arbitrato.

Nuova è anche la disposizione di cui all'art. 808-ter in tema di arbitrato irrituale (o libero), che attribuisce alle parti la facoltà, con disposizione espressa per iscritto, di prevedere che la controversia sia definita da arbitri mediante determinazione contrattuale. A differenza dell'arbitrato rituale, tuttavia, la decisione assunta dagli arbitri irrituali ha valore contrattuale ed è dunque annullabile; non, però, alla stregua di un qualsiasi contratto, ma solo per taluni motivi indicati nella stessa norma. In più, la natura di tale decisione esclude la possibilità di conseguire giudizialmente l'esecutività.

Per quanto riguarda il procedimento arbitrale, meritano di essere segnalati sia il terzo comma dell'articolo 816-ter - secondo il quale gli arbitri possono richiedere al presidente del Tribunale di ordinare la comparizione davanti a loro del testimone renitente - sia l'ultimo comma del medesimo articolo, che abilita gli arbitri a “chiedere alla pubblica amministrazione le informazioni scritte relative ad atti e documenti dell'amministrazione stessa, che è necessario acquisire al giudizio”.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Eliminato l'obbligo di comunicare ai Comuni le compravendite di terreni

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.p.r. 9.11.'05, n. 304, contenente il "Regolamento di semplificazione in materia di comunicazioni di atti di trasferimento di terreni e di esercizi commerciali".

Tra le varie disposizioni di semplificazione contenute nel provvedimento, si segnala l'abrogazione dell'art. 30, c. 6, del Testo unico dell'edilizia (d.p.r. n. 380/'01), che prevedeva l'obbligo di trasmissione al Comune - da parte dei pubblici ufficiali (generalmente i notai) che ricevono o autenticano atti aventi ad oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati - di copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato, da effettuarsi entro 30 giorni dalla data di registrazione.

Da segnalarsi è inoltre l'eliminazione dell'obbligo della segnalazione alle Questure - da parte dei notai che ricevono atti o autenticano scritture private aventi ad oggetto trasferimenti di esercizi commerciali - dei dati relativi alle parti contraenti. L'obbligo è rimasto in caso di trasferimento di terreni, ma nei soli Comuni nei quali vige il sistema del libro fondiario.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Indicazioni sugli adempimenti privacy

Sono state tempestivamente (a metà marzo) fornite, e personalmente a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori Confedilizia da parte della Segreteria generale della Confederazione, istruzioni per l'adozione delle nuove "misure minime di sicurezza" introdotte dal Codice in materia di protezione dei dati personali (d.lgs. 30.6.'03, n. 196), obbligatorie dal 31 marzo per tutti i soggetti che, come gli amministratori condominiali e immobiliari, trattano "dati personali"



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Presentato l'Osservatorio immobiliare con i dati del 2° semestre 2005

Presso il Circolo della stampa di Milano sono stati presentati - sotto la presidenza del Presidente Arosio - i dati del secondo semestre 2005 e le previsioni del 1° semestre 2006 dell'Osservatorio immobiliare urbano della Fiaip. All'incontro è intervenuto - in rappresentanza della Confedilizia - l'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale

Dai rilevamenti effettuati - attraverso la ricognizione metodica di oltre 100.000 transazioni su 113 città - emerge che i prezzi delle case registrano un andamento stazionario nel 60% delle città, mentre nel 35% si è avuta una crescita media dell'1,5% e nel 5% una flessione.

Nonostante la sostanziale stabilità media del mercato immobiliare, le singole città registrano valori in alcuni casi altalenanti. Trieste, ad esempio, è risultato il mercato con le case più care rispetto al primo semestre del 2005 (+5/10% rispetto al primo semestre). Mentre il ribasso più significativo dei prezzi si registra a Chieti (-5%, con proiezione per il prossimo semestre di un -10%).

Mercato residenziale sostanzialmente stabile anche nei canoni di locazione (+0,12 semestrale).



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea dei soci

Si è tenuta l'assemblea annuale dell'Associazione. Dopo le relazioni del Presidente Russello, del Segretario Lorelli, del Presidente del Centro studi e formazione Nasini e del Tesoriere Grelli, sono stati approvati il rendiconto e il preventivo.

L'assemblea ha quindi discusso ed approvato il programma delle attività future.

Sono state infine costituite commissioni di lavoro per le diverse e specifiche attività.

Corso di perfezionamento

Ha avuto inizio - preceduto dalla presentazione del Presidente, Russello, e dal saluto del Segretario dell'Associazione della proprietà edilizia Confedilizia di Genova, Taverna - il primo corso di perfezionamento per i soci Gesticond.

Il corso è articolato in sette seminari e le lezioni sono svolte da avvocati, magistrati, giuristi e tecnici esperti nelle diverse discipline che formano oggetto del programma.

Nell'ambito del primo seminario è stato trattato dall'avv. Vincenzo Nasini - Presidente del Centro studi e formazione - il tema "Nuovi orientamenti giurisprudenziali in materia condominiale".

Al termine del corso è prevista la consegna a tutti gli iscritti di una dispensa contenente le relazioni dei sette seminari.

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



L'Epf al Mipim

Liz Peace, chairman del Comitato direttivo dell'European Property Federation, ha svolto una relazione alla sessione del Mipim dedicata all'opportunità di costituire un comune codice di comportamento per le società che propongono investimenti immobiliari in Europa.

Nel corso della conferenza - alla quale sono intervenuti come relatori anche Andreas Schiller dell'Immobilien Manager, Jan De Kreij di Coiro, Werner Knips di Heidrick & Struggles e Nicholas Van Ommen di Epra - ci si è interrogati sulla necessità di offrire agli investitori una base uniforme di confronto tra le proposte d'investimento dei vari Paesi. È stata in particolare illustrata l'esperienza tedesca, ove già nel 2002 è stato introdotto un codice di comportamento a livello nazionale.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Casalinghe, attente al cuore: donne sempre più a rischio

È stato presentato a Roma il "Dossier cuore 2006", dal quale si ricava un dato in controtendenza rispetto al passato. Massimo Volpe, Presidente della Società italiana per la prevenzione cardiovascolare, ha infatti spiegato che la donna sta raggiungendo l'uomo sulla via dell'infarto. E gli esperti che hanno parlato durante la presentazione del "Dossier", hanno evidenziato che se in passato si credeva che fossero soprattutto le donne in carriera a mettere a repentaglio il loro cuore a causa dello stress, oggi a correre rischi sono anche le casalinghe, proprio a causa della ripetitività dei gesti che compiono ogni giorno tra le mura domestiche, fonte spesso di grande frustrazione. A minare la salute del cuore femminile concorrono altresì - naturalmente - stili di vita non corretti quali fumo, alimentazione sbagliata e vita sedentaria.



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

Nuove adesioni

Il Comitato esecutivo dell'Uipi riunitosi ad Amersort (Olanda), ha deliberato l'ammissione nell'Unione dell'Asociatia Pentru Proprietata Privata (APP) - organizzazione rumena della proprietà, che rappresenta sia i proprietari sia gli investitori che acquistano immobili in altri Paesi del centro Europa - e della Parcelhusjernes Landsforening, omologa associazione danese fondata nel 1976.

Nel corso della stessa riunione il Comitato - che ha visto la presenza per l'Italia del Vicepresidente Uipi Vigne - ha ascoltato la relazione del Presidente Paradias, che ha illustrato i problemi che affliggono la proprietà privata in Europa ed ha presentato gli obiettivi prioritari per il 2006. Paradias ha inoltre riferito di una riunione dell'intergruppo del Parlamento europeo sull'edilizia abitativa, alla quale è intervenuta una delegazione del Comitato esecutivo Uipi.

È quindi seguito l'intervento del Segretario generale Conte, che ha riferito in merito al "Libro verde sull'energia", redatto dalla Commissione europea, che potrebbe anche riservare amare sorprese per i proprietari.

Il Comitato esecutivo ha inoltre approvato il bilancio consuntivo del 2005 e quello preventivo per il 2006, dandosi appuntamento per la prossima riunione che si terrà a Londra nel mese di maggio.

L'Haus und Grund per i campionati mondiali di calcio

L'Haus und Grund, l'organizzazione tedesca della proprietà aderente all'Uipi, è promotrice dell'iniziativa "World Cup Rooms 2006", in virtù della quale tutti coloro che intendono seguire in Germania - al seguito della propria nazionale - i campionati mondiali di calcio in programma per giugno, potranno prendere in locazione, a prezzi concorrenziali, una casa indipendente o un appartamento in un condominio, ovvero semplicemente una stanza, ove poter alloggiare per il periodo desiderato.

Per maggiori informazioni: www.wm-zimmer-2006.de.

L'Uipi al III World Urban Forum

Le Nazioni Unite hanno organizzato, a Vancouver (Canada) dal 19 al 23 giugno, il 3° World Urban Forum.

L'importante evento, che si svolge ogni dieci anni, è sorto all'interno del programma dell'Onu per gli insediamenti urbani ed ha la funzione di indicare le possibili soluzioni alle attuali sfide in tema di urbanizzazione e di identificare le sinergie esistenti fra le agenzie di sviluppo.

Ai lavori del maggior istituto e centro di ricerca a livello internazionale in tema di urbanizzazione - che svolge una funzione di completamento rispetto a quella del Consiglio di Governo di UN-Habitat, organo politico decisionale delle Nazioni Unite - interverrà una delegazione dell'Uipi guidata dal Presidente Paradias.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Incontri con le Associazioni territoriali

È iniziata una serie di incontri con le Associazioni territoriali, su base regionale, per illustrare al meglio il funzionamento dei servizi Fimpe e mettere in condizione le Associazioni stesse di fornire la migliore consulenza agli associati.

Riunioni sono già state tenute a Torino (con la partecipazione delle Associazioni di Piemonte e Valle d'Aosta) e Bologna (per le Associazioni dell'Emilia Romagna); altre sono programmate.

Proseguono intanto le adesioni alla nuova Convenzione sanitaria 2006; particolarmente apprezzata la copertura sanitaria in formula "diretta" (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).

Per informazioni è possibile consultare il rinnovato sito Internet (www.fimpe.it), scrivere all'indirizzo e-mail sanitaria@fimpe.it o contattare la Centrale Operativa Sanitaria Fimpe al numero verde 800.010.064.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Grandi famiglie, grandi archivi, grande storia

Dopo 600 anni - ovvero dall'esilio fiorentino - una delle più antiche famiglie d'Europa è tornata a ricomporsi a Firenze nel nome di Leon Battista Alberti, l'antenato più famoso. Firenze ospita infatti a Palazzo Strozzi - dall'11 marzo scorso e fino al 23 luglio 2006, per iniziativa dell'Ente Cassa di Risparmio di Firenze - una grande mostra sullo straordinario genio rinascimentale.

Egidio Gaslini Alberti da Genova, Francesco Alberti La Marmorata da Biella e Duccio Alberti da Venezia, in rappresentanza dei tre principali rami italiani della famiglia, hanno messo fine alla diaspora presentandosi insieme alla stampa per illustrare i contributi offerti alla mostra: documenti e oggetti, in parte inediti, provenienti dagli archivi famigliari e che, dopo secoli, ci si sta adoperando per riunificare. Insieme ai molti capolavori (di Donatello, Ghiberti, Beato Angelico, Filippo Lippi, Verrocchio, Botticelli ecc.) riuniti per testimoniare l'influenza delle teorie del grande umanista e scienziato sui massimi artisti dell'epoca, la mostra presenta appunto un'intera sala riservata alla storia della famiglia Alberti. I tre capifamiglia hanno l'intenzione di istituire una grande banca dati, curata da Duccio Alberti, in cui ciascuno convoglierà notizie della storia del proprio ramo famigliare. Questa operazione sta coinvolgendo anche altri rami della famiglia Alberti e si affianca al riordino degli archivi in atto già da alcuni anni nonché alla redazione degli inventari di cui è prevista la pubblicazione congiunta.

La vicenda della gens Alberta sta a dimostrare che gli archivi privati gentilizi sono un patrimonio fondamentale per tutta l'umanità, che necessiterebbe pertanto di una maggiore attenzione da parte dello Stato.



Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea a Fano, il 3 giugno

I soci sono stati convocati in assemblea, ordinaria e straordinaria, a Fano (Teatro della Fortuna, P.zza Venti Settembre) per sabato 3 giugno, ad ore 9,30. All'ord. g., oltre che la Relazione del Presidente Pezzana, l'approvazione di una modifica dello Statuto e dei Bilanci.

In programma, a latere, visite a Fano, Urbino, San Leo, Pesaro, Montepolesco e Fabriano.

IMPORTANTE

Caratteri piccoli del nostro notiziario, ma li abbiamo ingranditi...

Le uniche lamentele che riceviamo su *Confedilizia notizie* si riferiscono ai caratteri utilizzati, considerati da alcuni troppo piccoli. Peraltro, quella di mantenere caratteri di dimensioni ridotte è una necessità: ci consente di pubblicare la maggior quantità di informazioni possibile. **Ad ogni buon conto, da questo numero li abbiamo ingranditi.**

Chi trovasse ancora difficoltà nella lettura può però avvalersi di un sistema alternativo di consultazione di *Cn*: può collegarsi al sito web della Confedilizia (www.confedilizia.it) - dove è presente, nella parte riservata ai soci, l'intera raccolta del nostro notiziario, con inserimento tempestivo di ogni nuovo numero non appena chiuso in tipografia - e li visualizzare le pagine, ingrandite rispetto alla forma cartacea. Per evitare un'eccessiva spesa per la telefonata necessaria al collegamento a Internet ai fini della lettura intera del notiziario, i soci interessati possono scaricare rapidamente il testo del notiziario sul proprio computer ed operare poi con tranquillità per l'ingrandimento dei caratteri, senza bisogno di restare collegati.

GIURISPRUDENZA CASA

Indennità di avviamento, per calmierare i canoni...

Nuova teoria della Cassazione (sent. n. 14461/05, inedita) a proposito della funzione dell'indennità di avviamento "L'indennità per la perdita dell'avviamento di cui agli artt. 34 e 35 della legge 27 luglio 1978, n. 392 - ha detto la Suprema Corte - che il locatore di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione è tenuto a corrispondere al conduttore, anche in considerazione della funzione di strumento calmieratore del mercato locativo da essa svolta, non è subordinata alla perdita in concreto dell'avviamento o alla prova dell'effettivo danno che il conduttore abbia subito in conseguenza del rilascio".

Locazione o comodato? Ecco cosa ha detto la Cassazione

Contratto di locazione, o di comodato? Ecco, per un caso ricorrente, cosa ha detto (sent. n. 13920/05, inedita) la Cassazione. "In ordine alla corretta qualificazione di un contratto come comodato o come locazione di immobili, il carattere di essenziale gratuità del comodato non viene meno se si inserisce un modus, posto a carico del comodatario, purchè esso non sia di consistenza tale da snaturare il rapporto, ponendosi come corrispettivo del godimento della cosa ed assumendo quindi la natura di una controprestazione". In applicazione del suindicato principio, la Suprema Corte ha cassato la sentenza della corte di merito che aveva qualificato il rapporto come di comodato precario, omettendo peraltro di considerare l'entità dell'onere economico posto a carico della beneficiaria, consistente nel pagamento del canone, degli oneri accessori e delle utenze.

Divisione beni e locazione

La Cassazione ha affrontato in una sua sentenza (n. 13948/05, inedita) una fattispecie particolare, ma importante. "La divisione - ha detto la Suprema Corte - può avere ad oggetto solamente il diritto di proprietà o altri diritti reali, i soli suscettibili di comunione indivisa ex art. 1100 c.c., e non anche i diritti personali di godimento. Pertanto, l'attribuzione ad uno dei condividenti della proprietà in via esclusiva non comporta, pur avendo essa natura dichiarativa ed efficacia retroattiva, che il medesimo diviene conseguentemente unico conduttore - in luogo della parte originariamente complessa - a far data dalla stipulazione della locazione avente ad oggetto quanto assegnato (nel caso, azienda scolastica), con conseguente retroattiva liberazione degli altri conduttori dagli obblighi derivanti da tale contratto".

Approvazione delle spese, condòmini obbligati

"L'obbligo dei condòmini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse e non a seguito della successiva delibera di ripartizione, volta soltanto a rendere liquido un debito preesistente, e che può anche mancare ove esistano tabelle millesimali, per cui l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condòmini sia il frutto di una semplice operazione matematica". È quanto ha stabilito la Cassazione con una sentenza (n. 15288/05, inedita) per la quale non risultano precedenti negli esatti termini.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Il 23 maggio a Napoli un corso sulla manovra ascensori per portieri di tutto il Sud

È programmato per il 23.5.'06 a Napoli dalle ore 9,30 alle ore 13,30 - a cura della locale Associazione territoriale Confedilizia - un corso di formazione per portieri e lavoratori con funzioni sussidiarie di portiere di tutto il Sud Italia, finalizzato a consentire agli stessi di svolgere il compito di intervenire, in casi di emergenza, sull'impianto dell'ascensore, al fine di sbloccare la cabina e portarla al piano.

Le adesioni al corso - che sarà realizzato in ottemperanza al programma approvato dall'Organismo Paritetico Nazionale (O.P.N.) composto da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisacat-Cisl/Uil/Uniluc-Uil - dovranno pervenire all'Associazione della proprietà edilizia di Napoli (via Gramsci 17/B - tel. 081.664530), alla quale è possibile anche chiedere ogni informazione al riguardo.

BELL'ITALIA

Pagare in monetine si può: senza limiti

C'è un limite per pagare con moneta metallica un debito?

L'art. 1277 del codice civile prevede: "I debiti pecuniari si estinguono con moneta avente corso legale nello Stato al tempo del pagamento e per il suo valore nominale"; quando il debito sia stato determinato in moneta non avente più corso legale, il pagamento va effettuato "in moneta legale ragguagliata per valore alla prima". Al fine d'impedire forme "ostruzionistiche" di pagamento di un debito attraverso l'uso di moneta metallica in eccesso, vennero posti limiti - con numerosi dpr - al potere liberatorio delle monete in lire: cinquanta pezzi per le monete da 1, 2, 5, 10 e 20 lire, cento pezzi per le monete da 50, 100, 200 e 500 lire e duecento pezzi per le monete da 1.000 lire. Per consentire il ritiro della circolazione in lire, il d.m. dell'Economia e Finanze 3.12.'01 abolì tali limiti. Non è stato, però, ancora emanato alcun decreto che stabilisca i limiti al potere liberatorio delle nuove monete metalliche in euro. Oggi è quindi consentito saldare qualsiasi cifra con il pagamento in pezzi da 2 o 1 euro, e perfino da 10 e 5 centesimi. Addirittura si potrebbe pagare un debito di mille euro consegnando centomila monetine da un centesimo ciascuna.

Testamento biologico Riflessioni di dieci giuristi



Il testamento biologico è volto a colmare, sia pure in modo parziale, la frattura che la sopravvenuta incapacità dell'individuo determina nel rapporto con il sanitario e sancisce la progressiva valorizzazione del consenso informato.

La prefazione del professor Veronesi e le riflessioni di dieci grandi giuristi sottolineano l'importanza dell'autonomia decisionale del paziente confermando come nel testamento biologico la vera posta in gioco non sia la legalizzazione dell'eutanasia e come sia fondamentale il rispetto della vita umana come bene indisponibile.

L'uso dei nomi propri è una regola dei *summit* economici. È impressionante la differenza che questo approccio produce, invece dell'uso di titoli formali, in incontri di quel genere.

Ronald Reagan

Delibere e Regolamenti tributi locali entro il 31 maggio

Con d.m. 27.3.'06 il Ministero dell'interno ha disposto il differimento al 31.5.'06 del termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2006 da parte degli enti locali.

È necessario ribadire che alla stessa data - per effetto dell'art. 53, c. 16, della l. n. 388/00 - slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Ici e la tassa o tariffa sui rifiuti), compresa l'aliquota dell'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Si ricorda che questi ultimi, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 maggio, hanno effetto dall'1.1.'06.

Diritto d'autore per le opere d'arte ad ogni vendita

Con D. Lgs. 13.2.'06 n. 118 (in vigore dal 9 aprile) è stato stabilito – in adempimento a quanto prescritto da una Direttiva europea – che “gli autori delle opere d'arte e di manoscritti hanno diritto ad un compenso sul prezzo di ogni vendita successiva alla prima cessione delle opere stesse da parte dell'autore”. La normativa non riguarda opere vendute ad un prezzo inferiore a 3mila euro e, comunque, le compravendite fra privati (ma solo quelle nelle quali intervengono – in qualità di venditori, acquirenti o intermediari – “soggetti che operano professionalmente nel mercato dell'arte, come le case d'aste, le gallerie d'arte e, in generale, qualsiasi commerciante di opere d'arte”). La normativa non si applica, altresì, nei casi in cui il venditore abbia acquistato l'opera direttamente dall'autore meno di 3 anni prima e il prezzo di vendita non sia superiore a 10mila euro (la vendita – per quanto stabilisce la normativa – si presume comunque effettuata oltre i 3 anni dall'acquisto salvo prova contraria fornita dal venditore). Sono soggette alla nuova normativa gli originali delle “opere delle sculture, della pittura, dell'arte del disegno, della incisione e delle arti figurative similari, compresa la scenografia” (in riferimento al richiamato art. 2 l. n. 633/41), “come – esemplifica sempre la nuova normativa – i quadri, i ‘collages’, i dipinti, i disegni, le incisioni, le stampe, le litografie, le sculture, gli arazzi, le ceramiche, le opere in vetro e le fotografie”. Sono pure soggetti al compenso anzidetto in caso di vendita “gli originali dei manoscritti”. Il diritto al compenso (fissato dalla normativa in misura percentuale rispetto al prezzo di vendita, dal 4 allo 0,25 per cento, fino ad un massimo – comunque – di 12.500 euro) non può formare oggetto di alienazione o di rinuncia, neppure preventiva; dura per tutta la vita dell'autore e per 70 anni dopo la sua morte; è a carico del venditore (che deve prelevarlo o trattenerlo dal prezzo di vendita e versarlo alla Siae).

Successo del Convegno su trust, patto di famiglia e successione generazionale di imprese e patrimoni

La recentissima approvazione della normativa in tema di patto di famiglia (artt. 768-bis e ss. C.C.) ha introdotto, in deroga espressa al divieto dei patti successori di cui all'art. 458 C.C., la possibilità di stipulare contratti idonei a consentire il passaggio generazionale non traumatico delle imprese.

Alla luce del dettato delle nuove disposizioni del Codice Civile, ci si chiede peraltro se, al di là del significato letterale delle espressioni utilizzate dal legislatore, sia possibile ricorrere a tecniche alternative al contratto al fine di perseguire il risultato in questione. In particolare, ci si chiede se sia possibile avvalersi al riguardo dell'istituto del trust, da sempre deputato per sua natura a favorire il trasferimento di beni a favore delle generazioni future.

Il trust rappresenta uno strumento giuridico innovativo che, in Italia, è stato oggetto di notevoli sviluppi nel corso degli ultimi anni. L'ultimo dei quali, in termini di tempo, è rappresentato dalla neonata introduzione dell'art. 2645-ter C.C., che ha dato piena attuazione alla trascrizione dei vincoli di destinazione nelle Conservatorie dei Registri Immobiliari e nei Registri delle Imprese.

A tal fine il Convegno organizzato a Piacenza da Confedilizia e Assotrusts, oltre a fornire un primo commento alla nuova normativa sul patto di famiglia, si è proposto di valutare in modo alternativo le soluzioni applicative più efficienti (trust, patto di famiglia, donazioni indirette e fondazioni di famiglia) per il trasferimento, alle generazioni future, sia della titolarità di



Il tavolo dei relatori col Presidente confederale e il Presidente Assotrusts

un'impresa, o di parte di essa, sia delle partecipazioni societarie minoritarie e qualificate.

Vivissimo è stato il successo di pubblico (in presenze – sala affollata – e partecipazione, con numerosi quesiti cui i relatori hanno risposto).

Dopo il saluto introduttivo agli argomenti trattati dal Presidente confederale, hanno svolto relazioni, nell'ordine: Andrea Moja, *Avvocato in Milano, professore a Contratto di International Trade Law nell'Università di Castellanza-LIUC, Presidente Assotrusts*, Patto di famiglia, trust e holding: differenze ed analogie nell'ambito del trasferimento generazionale di impresa; Luca Dambrosio, *Avvocato in Milano, professore a Contratto di Diritto dell'Arbitrato nell'Università di Castellanza-LIUC*, Patto di famiglia ed altre forme di trasferimento della impresa: donazioni indirette e con riserva di usufrutto, fondazioni di famiglia, strumenti di delega dei poteri da una generazione ad un'altra. La prevenzione delle controversie; Andrea

Vicari, *Avvocato in Milano, professore Associato di Diritto Commerciale nell'Università degli Studi di Milano*, Profili di diritto societario del patto di famiglia: le modalità alternative di finanziamento (family buy-out e apertura del capitale a terzi) e gli accordi parasociali per la gestione della società; Alessio Reali, *Collaboratore dell'Istituto di Diritto Civile dell'Università degli Studi di Milano*, Patto di famiglia, trust e divieto dei patti successori: superamento dell'intangibilità quantitativa della legittima e strumenti di tacitazione dei legittimari; Dario Stevanato, *Avvocato e dottore commercialista in Venezia, professore Straordinario di Diritto Tributario nell'Università di Trieste*, Profili fiscali del passaggio generazionale d'impresa: trust, trasferimento di aziende e di partecipazioni, donazioni indirette; Josef Wolff, *Studio Legale Wolff, Wolff & Wolff, Salzburg – Vienna*, L'esperienza tedesca ed austriaca in tema di passaggio generazionale delle ricchezze e di divieto dei patti successori.

Se la storia insegna qualcosa, essa insegna che l'appeasment semplicistico o i pii desideri circa i nostri avversari sono solo follia. Significano il tradimento del nostro passato e lo sperpero della nostra libertà.

Ronald Reagan

Rendimento energetico nell'edilizia, riunione al Ministero delle attività produttive

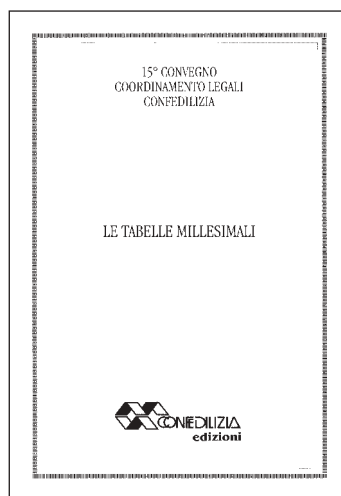
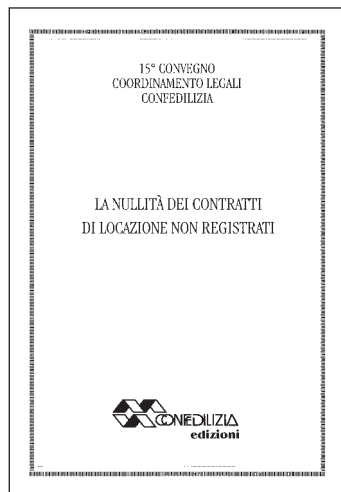
Si è svolta presso il Ministero delle attività produttive una riunione di consultazione sul decreto legislativo 19.8.'05, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia (cfr., da ultimo, *Cn* febr. '06, con riferimento alla parte del provvedimento concernente i controlli sulle caldaie).

Per la Confedilizia era presente l'avv. Giovanni Gagliani Caputo, della Sede centrale, il quale ha rilevato come la sua rappresentasse l'unica voce fuori dal coro rispetto agli interventi delle altre organizzazioni presenti che si erano fino a quel momento succeduti, sottolineando inoltre come a rappresentare gli utenti finali debba essere la proprietà edilizia.

L'avv. Gagliani Caputo ha inoltre fatto presente che il decreto legislativo in discorso, nel recepire la direttiva europea, ha esteso, per quanto riguarda gli edifici esistenti, la portata della norma e che questa estensione operata dal legislatore italiano fa sorgere dubbi di costituzionalità (si veda - al proposito - un esaustivo studio del prof. Vittorio Angiolini, scaricabile dal sito Internet confederale). Ha altresì sottolineato che anche la Confedilizia è sensibile al risparmio energetico e che, proprio per questo senso di responsabilità, è vigile affinché le disposizioni europee vengano recepite correttamente nel nostro ordinamento.

L'avv. Gagliani Caputo ha infine evidenziato il nodo normativo che si è venuto a formare con tutti i provvedimenti emessi nell'ultimo periodo in materia di impianti e - poiché il prof. Garribba (Direttore generale della direzione per l'energia e le risorse minerarie), che coordinava i lavori della riunione, aveva parlato di possibili modifiche al decreto legislativo - ha auspicato che tale revisione possa contenere anche la modifica delle disposizioni sugli edifici esistenti.

CONFEDILIZIA SERVIZI



Atti dell'ultimo Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia, con le relazioni introduttive e gli interventi svolti (nonché l'elenco dei partecipanti). Le pubblicazioni possono essere consultate dai soci presso tutte le Associazioni territoriali



Il Vademecum del contribuente anno 2006 dell'Unione fiduciaria. Contiene ogni notizia relativa agli adempimenti fiscali per gli immobili. Informazioni in merito presso la Confedilizia centrale

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

**L'iniqua tassa sui passi carrai e l'Iva sulle accise
Aumento (a dismisura) delle tasse locali e sprechi (immani) dei Comuni
La nuova tassazione della compravendita
Le tasse provocano il caro-affitti**

LE LETTERE DEL MESE

Tasse sulla casa

Berlusconi e Prodi si sgolano in promesse elettorali. Parlano tutti e due di voler diminuire il peso del fisco sulla casa. Però nessuno dei due si decide a dire una parola chiara sulla tassazione: la vogliono sul reddito o sul patrimonio? Finché non rispondono con chiarezza o reddito o patrimonio, le loro sono chiacchiere.

Innocenzo Pelosi - Roma

da 24 ore 7.3.'06

Meno tasse sulla casa

È incontestabile che la tassazione sulla casa, oltre che insostenibile, sia del tutto iniqua in quanto con l'Ici colpisce il valore dell'immobile e non il suo reddito. In vista delle prossime elezioni alcune importanti politici (Casini, Fini e Mastella) hanno positivamente accolto la proposta della Confedilizia di rivedere il sistema impositivo, eliminando prima di tutto l'anomalia della tassazione patrimoniale sulla casa. Come elettore vorrei che sul tema si pronunciasse anche gli altri partiti, tenendo conto che la casa è la forma di investimento più diffusa specie fra le classi medie e medio basse dell'elettorato.

Umberto Fanterla - Grosseto

da 24 ore 14.3.'06

Cambiare politica sulla casa

Poca o nulla la chiarezza contenuta nei programmi sia del Polo sia dell'Unione sulla casa. Entrambi gli schieramenti oscillano tra promesse di politiche neo-assistenziali o demagogiche e ipotesi di complicati sgravi fiscali, ignorando o facendo finta di ignorare che il problema della casa, sino ad oggi completamente drogato, è quello di liberalizzare del tutto gli affitti, tassando la rendita immobiliare alla stregua di una rendita finanziaria, con aliquota fissa così come avviene per qualunque altra forma di investimento. Così facendo si otterrebbe automaticamente un effetto calmierante che, unito al pieno rispetto dei diritti delle parti, proprietari e inquilini, finirebbe col condurre a un assetto fisiologico del settore. Solo successivamente si potrebbe pensare a correttivi facilitanti per i casi più socialmente bisognosi, con onere a carico di Stato o Regioni o Comuni senza che ciò rappresenti un peso a carico dei proprietari, cui spetta in primo luogo il notevole onere del mantenimento degli immobili.

Domenico Carra - e-mail

da 24 ore 17.3.'06

Angelo Cambieri, indirizzo e-mail, così scrive al *Corriere della Sera* (26/2): "La tassa sui passi carrai è una di quelle tasse inique che al contribuente non piace proprio per niente. Non capisco però perché io che abito in un condominio con più di un passo carraio la debba pagare al mio Comune regolarmente tutti gli anni, mentre un sindaco di un paesino del Sud invita i suoi concittadini a non pagare il suddetto tributo all'Anas, che sta rivedendo su tutto il territorio chi ha evaso questa tassa".

Questa la lettera di Stefano Servadei, di Forlì, al *Carlino* (26/2): "Gli enti locali sono polemici col governo per i tagli ai trasferimenti operati per mantenere il «patto di stabilità» Ue dal 2006. Mentre Roma fa riferimento a necessarie economie, specie a spese facoltative, in periferia si va giù pesante chiamando in causa gli impegni per la popolazione più bisognosa. Come se fosse l'obiettivo dei provvedimenti! Ora la Cgia di Mestre rende noto che dal 2000 al 2004 le tasse locali, sia sulle persone che sugli immobili, sono salite a dismisura azzerando gli alleggerimenti fiscali del governo. In 4 anni l'addizionale regionale Irpef è salita del 168%, quella comunale del 165, l'Ici del 24,9, l'Irap del 15,3. E questo con un'inflazione totale del 10,5%. Si è passati da un onere pro capite di 219 euro (2000) a 346 euro (2004) con un incremento del 58,2, in un periodo peraltro senza tagli ai trasferimenti, per cui gli aumenti non hanno giustificazioni. La speranza è che gli inasprimenti siano serviti per migliorare infrastrutture e servizi. Aspetto che verifichiamo in futuro".

Ruth Asinari (senza indirizzo) si sfoga su *La Padania* (28/2): "Come mai nessuno parla dell'Ici, quest'imposta infame voluta dal governo Amato? Ancora una volta la Cdl lascia un tema importante alla sinistra che fa proposte fumose (Prodi) e contraddittorie (Bertinotti). L'Ici porta via almeno uno stipendio intero. Per le famiglie monoreddito è un vero dramma per non parlare delle vedove con sola pensione di reversibilità – sono milioni di donne – per cui con la morte del coniuge si raddoppia di fatto l'Ici. L'incoerenza di questa patrimoniale non sembra turbare nessuno dei tanti difensori della Costituzione che – in teoria – considera la casa un bene primario irrinunciabile. Gli enti locali campano su questa imposta, è vero, ma è altrettanto vero che le voragini nei bilanci pubblici sono dovuti agli sprechi immani dei Comuni. Si tratta di cifre spaventose per parcelle professionali a 6 o 7 cifre per progetti ideati ma non realizzati perché l'amministrazione che subentra rifà tutto di nuovo per agevolare le proprie clientele e così i piani regolatori costati un patrimonio spariscono in un cassetto".

Del nuovo sistema di tas-

PROPRIETARI DI CASA,

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

Non affitto più casa mia

Sono uno dei tanto biasimati padroni di casa che ingenuamente pensava di affittare a prezzo ragionevole in centro città, dichiarando tutto. Ho avuto quello che mi meritavo: inquilini che non hanno pagato nemmeno un mese, ci son voluti 13 mesi per lo sfratto con 3.000 euro di avvocato, hanno lasciato bollette e condominio da pagare e 10.000 euro di danni da ristrutturare. A causa delle leggi disoneste che proteggono furbi e truffatori io lascio la casa sfitta con estrema gioia!

ALBERTO

da Metro 22.3.'06

sazione delle compravendite immobiliari si occupa Gabriele Salvatori (senza indirizzo) sul *Tirreno* (3/3): "In base alla Finanziaria 2006 dal 1° gennaio nei rogiti verrà inserito il valore catastale e su questo verrà calcolata l'imposta di registro, quindi non più quantificata sulla base del prezzo di vendita, con un conseguente minor esborso di euro per le tasche degli italiani, che va detto avevano l'usanza di inserire nel rogito un prezzo inferiore a quello pattuito fra le parti e molto vicino al valore catastale al doppio fine di non far scattare accertamenti degli uffici finanziari e di pagare minor imposta di registro. Ma lo Stato non si è mosso per favorire i contribuenti, anzi l'operazione è stata fatta al fine di poter valutare i dati dei valori reali di mercato desumibili dai rogiti".

Al *Messaggero* (8/3) scrive Benito Primi di Roma: "Ho letto dell'adeguamento delle rendite catastali definite «una modernizzazione a favore dei cittadini». Nel 1999 comperai per mio figlio una casa al Nuovo Salario, la cui rendita catastale era di euro 117,49. Ora è passata a 939,50. E se un giorno il Comune aumentasse l'aliquota Ici basandosi sulle rendite catastali, dove finisce il vantaggio per i cittadini?".

"Nei discorsi dell'attuale campagna elettorale - scrive Antonio Neri, di La Spezia, a *La Nazione* (16/3) - si sente spesso parlare di famiglie che non riescono a pagare l'affitto di casa, che sovente risulta troppo elevato rispetto agli stipendi normalmente percepiti. Però nessuno parla delle ingenti tasse che gravano sulle case date in affitto, e nessuno dice che sono la causa principale degli affitti troppo cari; e, in effetti, più della metà della somma pagata per l'affitto di una casa corrisponde a tasse da versare allo Stato o agli Enti locali. Per cambiare radicalmente questa grave situazione sarebbe necessario che le case da affittare fossero considerate un bene primario, da proteggere soprattutto dalla fiscalità. È necessario e urgente diminuire sensibilmente, o anche annullare, le tasse che gravano sulle case date in affitto, tenendo ben presente che esse sono le abitazioni per coloro che non possono comprarsi la casa per abitare. Si otterrebbe così una notevole diminuzione dei canoni di affitto, e quindi anche una sensibile diminuzione degli sfratti per morosità; sarebbe anche più facile «mettere su casa» per i giovani che desiderano formare una famiglia".

"Daniele" di Zocca (Bologna) scrive al *Carlino* (21/3): "Il premier vuol vendere le case popolari a prezzi convenienti. Gli inquilini continuerebbero a pagare una cifra simile all'affitto, a titolo di riscatto. Agevolazioni per chi ha un reddito basso. Ma non dimentichiamo che ci sono molti evasori fiscali che a volte occupano indebitamente alloggi di edilizia pubblica. Vogliamo fare un altro regalo a questa gente?".

Concludiamo con una lettera che Francesco Mezzadri, di Piacenza, scrive al *Corriere della Sera* (23/3): "Il mese scorso il governo ha chiesto ai cittadini di ridurre il riscaldamento nelle abitazioni. Ho controllato le mie bollette del gas e ho constatato che per 100 metri cubi di gas spendo 83,54 euro, di cui il 49,43% per consumo di gas, e il 50,57% per imposta consumo, addizionale regionale e Iva del 20%. Si tratta di un vero e proprio «mostro fiscale» in quanto l'Iva è calcolata sulle imposte che non rappresentano un valore aggiunto ma un onere imposto. Una domanda viene spontanea: perché il consumo del gas è gravato dell'Iva al 20%, mentre per la corrente elettrica l'Iva ammonta al 10%? I nostri «tecnici» forse ignorano che per molte famiglie la spesa per il gas è tre volte quella per l'energia elettrica e le categorie su cui grava questa imposta, che paragonerei all'imposta sul macinato, sono quelle più deboli, cioè i giovani e i pensionati?".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Il caro prezzi visto da chi affitta un appartamento

Maria Pia Panzironi
Roma

HO letto l'articolo sul caro affitti per gli studenti e devo dire che avete perfettamente ragione sulla questione dei prezzi e sulla qualità dei servizi offerti.

Sono proprietaria di un appartamento di circa 60 mq. composto da 2 stanze, bagno, cucina, in zona Tiburtina affittata a due persone: un ragazzo (che da studente è nel frattempo è diventato impiegato) è nel mio appartamento da quattro anni. L'altro ragazzo lavoratore occupa l'altra stanza da circa un anno e mezzo (in tutto percepisco circa 755 euro al mese). Ho stipulato per entrambi regolare contratto per l'uso della stanza (singola) con uso dei servizi. Il mio problema è questo: avendo stipulato un regolare contratto con il rinnovo annuale (pagamento di una ulteriore taxa da dividere tra inquilino e proprietario), sono stata messa senza quella entrata mensile in quanto la stessa è servita a pagare le tasse sull'affitto dell'appartamento. Se lo Stato decidesse di adeguare le tasse sugli affitti degli appartamenti, forse ci sarebbero meno affitti in nero con più tutela sia per gli inquilini sia per i proprietari.

da la Repubblica 17.3.'06

Meno tasse sulla casa

Caro Direttore, noto con piacere che l'azione promossa da una quindicina di organizzazioni del settore casa capeggiate dalla Confedilizia sta trovando successo nelle due coalizioni. Infatti, sia nella Casa delle Libertà, sia nell'Unione, ci sono stati politici e partiti che si sono espressi per fare in modo che le tasse sulla casa colpiscano il reddito che se ne ritrae e non più il patrimonio in sé. Se si vogliono far scendere gli affitti bisogna far scendere le tasse sulla casa.

Mario Grazioli, Goito (Mn)

da Il Giorno 23.3.'06

In Gazzetta (e su Internet) il nuovo modello per la detrazione 41%

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il nuovo modello di comunicazione di inizio lavori di ristrutturazione edilizia per fruire della detrazione Irpef del 41%, approvato - unitamente alle relative istruzioni - con Provvedimento dell'Agenzia delle entrate 17.3.'06.

Il nuovo modello di comunicazione - disponibile anche sul sito dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.it) - sostituisce quello approvato con decreto dirigenziale 6.3.'98 ed è stato predisposto per recepire le modificazioni introdotte dalla legge finanziaria 2006 (cfr. *Cn* genn. '06), che per il 2006 ha innalzato dal 36 al 41% la misura della detrazione Irpef delle spese sostenute per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Al fine di consentirne l'utilizzo anche in caso di eventuali successive variazioni legislative, il modello non contiene alcun riferimento alla misura percentuale della detrazione spettante.

SEGNALIAMO



Siete venuti al Westminster College per esplorare le differenze che esistono fra le idee e per fare esperienza di ciò che chiamiamo civiltà. Qui imparate che finché i libri rimarranno aperti, le menti non potranno mai essere chiuse. Qui sviluppate il senso dell'io, comprendendo anche che l'io da solo non è mai sufficiente a garantire una vita davvero soddisfacente. Benché infatti si viva di ciò che si prende, la vita è fatta di ciò che si dà.

Ronald Reagan

La lente sulla casa Al via i contratti transitori e per universitari

Contratti transitori e per universitari al via. Il ministero delle Infrastrutture ha emanato l'atteso decreto sostitutivo che renderà di fatto possibili (cioè, a canoni aggiornati) la stipula dei contratti transitori e per studenti universitari nei Comuni, previsti dalla legge, per i quali Confedilizia non sia ancora riuscita a raggiungere con i sindacati inquilini accordi locali, relativamente a tali contratti, dopo il 30 dicembre 2002. Il testo del nuovo decreto è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it). In pratica, sia per i contratti transitori sia per i contratti per universitari, occorre stabilire se esista nei singoli Comuni sopra indicati un vecchio accordo (stipulato, cioè, sulla base della Convenzione del 1999) e, in caso, applicare i canoni in esso stabiliti, maggiorati della variazione Istat intervenuta fra la sua sottoscrizione e la sotto-

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

scrizione del contratto di locazione. Se non esiste alcun (né vecchio, né nuovo) accordo Confedilizia-sindacati inquilini, si applicano i canoni dell'accordo stipulato dopo il 30 dicembre 2002 vigente «nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione». Per i contratti transitori, è espressamente previsto che «le parti possano concordare una variazione del canone (in aumento) previsto nell'accordo di riferimento, fino ad un massimo del 20% «per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali da indicarsi in contratto». Sempre per gli stessi contratti, poi, in ogni Comune sia a canone controllato che no «le parti possono comunque stipulare, indipendentemente dalle esigenze individuate ne-

gli accordi locali, contratti di locazione di natura transitoria per soddisfare qualsiasi esigenza specifica, espressamente indicata in contratto, del locatore o di un suo familiare ovvero del conduttore o di un suo familiare, collegata ad un evento certo a data prefissata». Per tutti i contratti si applica, nel corso della durata, l'aggiornamento Istat al 75%. I benefici fiscali sono esigibili dalla proprietà solo per i contratti universitari (oltre che per gli agevolati). Infine è da sottolineare che l'abitudine giornalistica di definire erroneamente i contratti agevolati con fantasiosi nomi («concordati», «calmierati» ecc.), s'è ritorta contro affrettati commentatori, portando gli stessi a rovinosi rovesci interpretativi, oggi clamorosamente smentiti.

* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 18.3.'06 (rubrica del Presidente confederale)

LOTTA CONTINUA...

Interessi economici dietro il fascicolo

Mi riferisco all'articolo "Confedilizia s'è arroccata" apparso sul *Corriere delle Alpi* (21/3).

Mi limito ad osservare che se il fascicolo del fabbricato viene ritenuto così utile, basterebbe prevederne l'adozione su base volontaria da parte di proprietari di casa e condòmini interessati. Si vedrebbe, allora, che l'utilità tanto sbandierata non troverebbe quell'adesione massiccia che si vorrebbe invece avere per costrizione, ammantando di nobili motivazioni quelli che in realtà sono soltanto interessi economici di categoria e ricerca di piccoli affari di bottega.

Insisto su quest'ultimo concetto perché il fascicolo del fabbricato, come propagandato, ha una funzione meramente burocratica e cartacea, e assolutamente non serve a fini di sicurezza. La sicurezza richiederebbe ben altro, in termini di analisi, carotaggi, ricerche, prospezioni: all'evidenza, tutti interventi da compiere, preventivamente, solo per quegli edifici che ne abbisognassero, e non indiscriminatamente su tutti gli immobili. Non c'è bisogno di altra carta, per tutelare la casa.

Michele Vigne,
Vicepresidente Confedilizia

Analoga lettera ha inviato l'Ufficio stampa (dott.ssa Alessandra Egidi) al *Gazzettino* di Padova (18/3).

Il custode dell'immobile non è soggetto a Irpef

In caso di sequestro conservativo di immobili, il debitore nominato custode non può considerarsi titolare di alcun reddito proveniente dagli stessi, poiché i frutti civili sono sottratti alla sua disponibilità, ai sensi dell'art. 559 del codice di procedura civile, richiamato dall'art. 679, e l'obbligo legale di rendiconto (art. 560) impone l'esclusione di tali frutti dalla base imponibile.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con sentenza 8.3.'06, n. 4943.

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

2 Maggio 2006 - Martedì

Irpef - Presentazione Mod. 730 al sostituto d'imposta

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

Integrazione domanda condono edilizio

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

Tosap - Versamento rata

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

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

16 Maggio 2006 - Martedì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di aprile 2006 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in

unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2006, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Maggio 2006 - Mercoledì

Irpef - Presentazione Mod. 730 al Caf

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

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*

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - MAGGIO 2006

Nessuna scadenza da segnalare per il mese di maggio.

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

La bussola della casa

zona	VERONA		PISA		SALERNO		
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo	
centro	1.593	4.800	2.000	3.100	2.500	5.000	
semicentro	995	2.790	1.670	2.450	1.450	2.800	
periferia	685	1.900	1.200	1.900	1.100	2.100	

Dati - fonte Confedilizia - pubblicati, nel mese di marzo, 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.

Unione inquilini, il Presidente nel mirino

L'Unione inquilini ha nel mirino il Presidente confederale. E lo ha fatto oggetto di uno sguaiato attacco personale, a proposito delle sue dichiarazioni alla stampa ("Meglio la Cina, nelle locazioni c'è più libertà che da noi").

A dare la misura del livello della nota dell'Unione inquilini, basta riportarne anche solo una piccola parte.

Dopo aver fatto presente – e possiamo anche essere d'accordo – che la Cina "mantiene tutte le peggiori caratteristiche dell'autoritarismo comunista nei confronti delle masse popolari mentre dà via libera alle pulsioni sfrenate del mercato capitalista", la nota in questione definisce la Cina (e anche su questo possiamo essere d'accordo) "un mostro bicefalo", così – poi – proseguendo: "Questo mostro affascina un certo Sforza Fogliani e lo capiamo anche troppo bene. È quello che oggi succede per la disgrazia di essere ancora inquilini, soggetti all'autoritarismo di leggi spietate (sugli sfratti, sul risarcimento del danno per mancato rilascio, sulla morosità incolpevole, sulle esecuzioni con la forza pubblica, sulle espropriazioni immobiliari) mentre i locatori (i padroni/padrini della casa) possono imporre le condizioni più inique, fino allo strozzo finale".

Non abbiamo parole... Certo, il Presidente non si farà intimidire.

DALLE RIVISTE ...

I contratti Confedilizia di locazione turistica Prime riflessioni sul "patto di famiglia" Ancora su Ici ed aree fabbricabili Assemblea di condominio, il presidente

Maurizio Renzulli tratta sulla *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (n. 4/05) della tutela dell'ambiente in relazione ai diritti della proprietà privata.

La Rivista del Turismo (n. 1/06) pubblica un articolo – con dettagliata scheda sulla nostra organizzazione – dal titolo "I contratti di locazione turistica: il catalogo è questo", a cura dell'Ufficio studi della Confedilizia e nel quale vengono illustrati i nostri contratti tipo.

Della ripartizione delle spese condominiali si occupa *Giurisprudenza di merito* (n. 1/06), che pubblica un'interessante sentenza in argomento – con accurata nota di Camillo Belfiore – della Corte d'appello di Milano.

Ai lettori

Alcuni lettori ci segnalano che, in questa rubrica, molte testate di riviste vengono "per errore" pubblicate con l'iniziale minuscola.

Ringraziamo i nostri affezionati (ed attenti) lettori. Ma non si tratta di errori: le testate vengono pubblicate esattamente quali sono. E molte riviste (forse, solo per complicarsi – e complicarci – la vita) usano l'iniziale minuscola, che noi – quindi – correttamente rispettiamo.

"Prime riflessioni sul cosiddetto patto di famiglia": è il titolo dello studio che Sergio Mogorovich pubblica su *impresa* (n. 2/05). Sullo stesso argomento un articolo di Maurizio Villani pubblicato da *Pratica Fiscale* (n. 10/06).

Nuova Rassegna (n. 3/06) pubblica un articolo del Presidente confederale su Tarsu, riattivamento e controlli delle caldaie.

Del nuovo sistema di tassazione delle compravendite immobiliari si occupa Dario Festa su *il fisco* (n. 10/06). Sul numero successivo della stessa rivista (oltre che su *Consulente Immobiliare* – cfr infra), interessante articolo di Bernardo Comella sullo spinoso argomento Ici-aree edificabili, dopo la recente legge (pretesamente interpretativa, ma in che senso?) in materia.

"Il sistema catastale nel resto d'Europa": ne scrive Aurelio Iori su *Ancirivista* (gennaio-febbraio '06).

Di funzioni e compiti del presidente dell'assemblea di condominio tratta approfonditamente Marco Marchiani su *La Proprietà edilizia* (n. 6/06).

"La competenza degli ufficiali giudiziari in un contrasto tra la giurisprudenza di merito e il Ministero della Giustizia": si occupa dell'argomento (già

da noi sottolineato su *Cn*) Rosaria Giordano, in *Il Corriere del Merito* (n. 10/05).

Massimo Santamaria scrive su *D&G* (n. 10/06) un articolo dall'eloquente titolo: "Espropri, quando la storia è fatta di abusi. Da 150 anni magre indennità per i proprietari".

crocevia (n. 2/06) riporta un articolo del Presidente confederale sulla Bonifica.

Per concludere, *Consulente Immobiliare*. Che sul suo n. 762/06 pubblica un articolo del nostro Ufficio studi sul nuovo regime per la tassazione delle compravendite e uno studio di Antonio Nucera, sempre della Confedilizia, a proposito di Ici ed aree fabbricabili. Sul numero successivo della stessa rivista, articolo pure di Antonio Nucera (Confedilizia) sulla natura transitoria dell'art. 6 l. 431/98.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

La gloria di questo Paese è stata la sua capacità di trascendere i mali morali del proprio passato. Per esempio, la lunga battaglia combattuta dalle minoranze per ottenere parità di diritti, un tempo fonte di divisione e di guerra civile, è oggi un punto d'orgoglio per tutti i cittadini statunitensi. Non dobbiamo mai tornare indietro. In questo Paese non c'è spazio per il razzismo, per l'antisemitismo o per altre forme di odio etnico e razziale.

Ronald Reagan

La lente sulla casa

Decreto legge sfratti, ecco tutte le nuove regole

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Il Parlamento ha definitivamente convertito in legge il d.l. 2.2006 n. 23, che blocca gli sfratti sino al 3 agosto compreso, nei comuni di Milano, Napoli e Roma. Nonostante il linguaggio atecnico usato («procedure esecutive di sfratto»), si deve ritenere che siano soggette al blocco le esecuzioni di rilascio sia di licenza sia di sfratto per finita locazione, ma non (in virtù di specifica previsione del provvedimento in questione) quelle di sfratto per morosità. Deve peraltro trattarsi di procedure che interessino conduttori che abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni o handicappati gravi (cioè - per quanto stabilisce - con invalidità superiori al 66%), purché non dispongano di altra abitazione, né di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di un nuovo immobile (quindi, non superiori ai requisiti reddituali richiesti per accedere ai contributi integrativi del canone a carico dell'apposito Fondo nazionale).

Quanto all'estensione territoriale del provvedimento, qualche dubbio permane circa l'applicabilità del provvedimento a Napoli: ma non con riferimento alla popolazione risultante residente all'anagrafe comunale (come qualcuno aveva equivocato) sebbene con riguardo ai soli dati dell'ultimo censimento (che non paiono, peral-

tro, inequivoci, sulla base delle fonti consultate!).

La sussistenza dei requisiti per godere del blocco deve essere dichiarata (il provvedimento, però, parla impropriamente di «auto-certificazione», invece non prevista da alcuna legge per attestare l'esistenza delle condizioni nella fattispecie richieste) dai conduttori interessati, alla cancelleria del giudice procedente o all'ufficiale giudiziario, che ne devono dare immediata notizia al locatore (il quale può a sua volta contestare l'esistenza delle condizioni necessarie con il procedimento di cui al d.l. n. 122/2002, a suo tempo varato per diretto interessamento della Confedilizia).

Novità del provvedimento, il blocco non opera in danno del locatore che dimostri con dichiarazione rilasciata negli stessi modi già ricordati - di trovarsi nelle condizioni richieste al conduttore per beneficiare del blocco stesso.

Il provvedimento prevede da ultimo che per i proprietari degli immobili locati che subiscono il blocco, «il relativo reddito del fabbricato» riferito all'anno in corso «non concorre alla formazione del reddito delle persone fisiche e delle società, per tutta la durata del periodo di sospensione legale» delle esecuzioni.

* presidente Confedilizia

La lente sulla casa

Ascensori, ecco le disposizioni

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Con decreto direttoriale del ministero delle Attività Produttive è stata disposta la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della norma tecnica richiamata nel decreto del 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 giugno 1999 - è stato impugnato dalla Confedilizia davanti al Tar per diversi motivi e, tra l'altro, proprio perché non veniva pubblicata in allegato la norma tecnica ora resa nota.


La Confedilizia ha preso 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.

È una prima vittoria di cui la Confedilizia si è compiaciuta,

ma rimangono ferme le perplessità dell'Organizzazione, posto che quello ora finalmente eliminato era solo uno dei vizi di legittimità denunciati al Tar. Assicurarsi l'uso della norma costava 64 euro e considerando che gli ascensori interessati sono circa 700mila 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 sul merito 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 finalmente 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 l'operato dei soggetti abilitati alle verifiche sugli impianti.

* presidente Confedilizia



**IL SITO
CONTIENE
UNA PARTE
RISERVATA
AI SOCI**

**Password personali
richiedibili alle
Associazioni territoriali**

**SU INTERNET
www.confedilizia.it**



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



Gli associati Assindatcolf ricevono regolarmente un notiziario (sopra, la testata del numero di marzo), con ogni aggiornamento sul rapporto di lavoro domestico

LOTTA CONTINUA...

Il carico fiscale sui contratti di locazione

Sul *Corriere* del 3 marzo una lettrice riferisce a tutti i contratti di locazione indistintamente l'abolizione dell'abbattimento forfettario del canone per il 15%. L'abolizione in questione — pur da Confedilizia criticata e combattuta — è limitata ai contratti che abbiano come parte locatrice delle imprese.

Alessandra Egidi, Ufficio stampa Confedilizia

Da *Corriere della Sera* 4.3.'06



L'ultimo numero del notiziario della Cassa Portieri. Reca, tra l'altro, l'indicazione di tutte le prestazioni di assistenza integrativa assicurate dall'Ente in materia di accertamenti medici

FISCO E CULTURA

Il Ministero dei Beni culturali ha messo a punto una guida (a lato, la copertina) alle agevolazioni fiscali per le imprese che "investono" nell'arte. Il vademecum spiega i benefici su cui i privati possono contare quando aiutano il patrimonio artistico o lo spettacolo con contributi e sponsorizzazioni. Particolare attenzione è dedicata alle erogazioni liberali a favore delle culture, che possono essere interamente dedotte dal reddito d'impresa.



IN G.U.

Accesso telematico al Catasto

È stata pubblicata sul S.O. n. 58 alla Gazzetta Ufficiale 11.3.'06, n. 59, la legge 11.3.'06, n. 81, di conversione del decreto-legge 10.1.'06, n. 2, recante "interventi urgenti per i settori dell'agricoltura, dell'agroindustria, della pesca, nonché in materia di fiscalità d'impresa". Tra le varie norme in essa contenute, sono presenti anche specifiche disposizioni in materia catastale illustrate su *Cn* genn. '06.

Modello unico digitale per l'edilizia

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 11.3.'06, n. 59, la legge 9.3.'06, n. 80, di conversione del decreto-legge 10.1.'06, n. 4, recante "Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione", che in sede di conversione aveva visto l'inserimento delle norme sul nuovo modello unico digitale per l'edilizia nonché la riduzione dei termini per le comunicazioni catastali (cfr. *Cn* mar. '06).

Decreto sfratti

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 13.3.'06, n. 60, la legge 3.3.'06, n. 86, di conversione del decreto-legge 1.2.'06, n. 23, recante "Misure urgenti per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo, conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio in determinati comuni" (cfr. *Cn* febb. e mar. '06).

Disciplina stupefacenti

È stata pubblicata sul S.O. n. 62 alla Gazzetta Ufficiale n. 62 del 15.3.'06 il testo aggiornato del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, recante: "Testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza".

Le spese dei balconi non sempre si ripartiscono

Non possono essere oggetto di deliberazioni impositive di spese (e dunque di relativa ripartizione) da parte dell'assemblea del condominio gli interventi di manutenzione relativi ai balconi che «in quanto costituenti appendici o prolungamenti delle unità immobiliari cui accedono», non assolvono, in genere, «a funzioni strutturali riferibili all'edificio condominiale salvo che per i rivestimenti esterni e le parti decorative frontali (che inserendosi nel prospetto dell'edificio contribuiscono all'estetica complessiva dello stesso)». E' quanto ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza n. 21199 del 31.10.'05, ribadendo ancora una volta (cfr. Cass. n. 14576/'04; Cass. n. 637/'00; Cass. n. 8159/'96) che i balconi devono considerarsi beni di proprietà esclusiva dei condòmini e precisando come «le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose» sono da considerarsi nulle e come tali impugnabili «senza limiti di tempo dagli interessati» perché «sottratte ai termini di impugnativa di cui all'art. 1137, terzo comma per i casi di semplice annullabilità».

In Gazzetta, Circolare sul condono edilizio

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la Circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 7.12.'05, n. 2699, relativa all'interpretazione delle norme sul condono edilizio introdotte dall'art. 32 del d.l. n. 269/'03, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 326/'03

Tra i vari chiarimenti che il Ministero fornisce, si segnala, con riguardo alle nuove costruzioni non residenziali, l'ammissibilità della sanatoria anche oltre i limiti volumetrici previsti per i manufatti residenziali; per le nuove costruzioni con destinazione residenziale, l'affermata possibilità di ottenere - attraverso la demolizione delle opere scorribili eccedenti - la sanatoria per le opere abusive (che non superino i 750 metri cubi) realizzate su costruzioni con volumetria maggiore dei complessivi 3000 metri cubi previsti dalla legge. In tal caso la Circolare prevede che alla domanda di sanatoria sia "allegato un atto d'obbligo da parte dell'interessato a demolire le parti eccedenti i 3.000 mc." e che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria sia "condizionato dall'effettiva esecuzione delle demolizioni", che dovrà avvenire con le modalità indicate dalle norme relative al completamento delle opere abusive (art. 35, c. 14, l. n. 47/'85). Qualora, invece, non risulti oggettivamente possibile la demolizione delle opere eccedenti il suddetto limite, la sanatoria sarà preclusa. È comunque fatta salva - precisa la Circolare - la possibilità delle leggi regionali di determinare limiti volumetrici da ammettere a sanatoria in misura inferiore a quelli previsti dal legislatore statale.

In tema di immobili sottoposti a vincoli, la Circolare evidenzia che il quadro normativo nazionale sembrerebbe consentire esclusivamente la sanatoria degli abusi meramente formali, vale a dire di quegli interventi realizzati in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/'03 (1.10.'03). Tuttavia, precisa il Ministero, si ritiene ammissibile la sanatoria per "violazioni relative ad altezza, distacchi, cubatura, o superficie coperta che non eccedano il 2 per cento delle misure prescritte". Lo stesso, secondo il Ministero, vale per le opere interne "pur in contrasto con gli strumenti urbanistici in zone sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali già non sussiste l'obbligo del previo nullaosta ambientale".

CONSORZI DI BONIFICA

Veneto: dal 2007 esentati contribuenti sotto i 20 euro

La Regione Veneto ha adottato un provvedimento legislativo che viene incontro ai contribuenti di bonifica, segnatamente a quelli urbani. Infatti l'art. 50 della l.r. Veneto 2/'06 (legge finanziaria regionale per il 2006) prevede il "concorso della Regione nella contribuzione corrisposta ai consorzi di bonifica", stabilendo che la Giunta regionale presenti al Consiglio regionale "un disegno di legge di riordino dei consorzi di bonifica che disciplina tra l'altro i criteri specifici di esenzione o riduzione dei contributi consortili". Si noti la duplice, indicativa previsione: esenzione, riduzione. La tendenza è, quindi, verso un contenimento della contribuzione. A tutela dei contribuenti consortili, lo stesso articolo dispone che, qualora la legge regionale non fosse approvata entro il 31.12.'06, a decorrere dal 1°.1.'07 "la Giunta regionale è autorizzata ad erogare ai consorzi di bonifica un contributo straordinario in sostituzione della contribuzione consortile dei proprietari di immobili tenuti al pagamento di un contributo di importo massimo di euro 20,00". Entro tale importo rientra la maggioranza dei contribuenti urbani, che saranno così, in concreto, scaricati dell'obbligo, che farà carico alla fiscalità generale.

Nel corso degli anni, il sistema sovietico ha volontariamente fatto morire di fame, assassinato e brutalizzato il proprio stesso popolo. Milioni di persone sono state uccise: è tutto nei libri di storia. Altri cittadini con cui aveva contenziosi sono stati internati in ospedali psichiatrici, a volte per essere abbandonati all'oblio più totale. Forse che il sistema che ha permesso tutto questo possa non essere malvagio? E allora perché non lo si dovrebbe poter dire? Persino gli stessi sovietici stanno oggi ammettendo di aver annientato la propria gente durante l'era Stalin.

Ronald Reagan

Disciplina dell'agriturismo

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge 20.2.'06, n. 96, volta a disciplinare l'agriturismo, in sostituzione della legge 5.12.'85, n. 730, che viene contestualmente abrogata.

Per attività agrituristiche - secondo l'art. 2 della legge - si intendono "le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali".

Fra le attività agrituristiche - precisa lo stesso art. 2 - rientrano quelle di: a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori; b) somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti di aziende agricole della zona; c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali; d) organizzare, anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, didattiche, di pratica sportiva, nonché escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

Per le attività agrituristiche - dispone l'art. 3 - possono essere utilizzati gli edifici o parte di essi già esistenti nel fondo. Alle Regioni è affidato il compito di disciplinare gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso dell'imprenditore agricolo ai fini dell'esercizio di attività agrituristiche, "nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi".

I locali utilizzati ad uso agrituristiche - stabilisce sempre l'art. 3 - sono assimilabili ad ogni effetto alle abitazioni rurali.

Le ulteriori disposizioni della legge riguardano, fra l'altro: i criteri e i limiti dell'attività agrituristiche; le norme igienico-sanitarie; la disciplina amministrativa; le regole sull'abilitazione; la disciplina fiscale; le norme sui periodi di apertura e sulle tariffe.

Ufficio del P.M., nuove regole

Con D. Lgs. 20.2.'06 n. 106 sono state approvate "Disposizioni in materia di riorganizzazione dell'ufficio del pubblico ministero".

Vengono con esattezza stabilite le attribuzioni del procuratore della Repubblica, al quale solo - salvo specifiche deleghe - compete ora l'esercizio dell'azione penale. Il provvedimento dispone anche in materia di "Prerogative del procuratore della Repubblica in materia di misure cautelari", di "Impiego della polizia giudiziaria e delle risorse finanziarie e tecnologiche" nonché di "Rapporti con gli organi di informazione". Viene a quest'ultimo proposito stabilito che tali rapporti sono tenuti dal procuratore personalmente "ovvero tramite un magistrato dell'ufficio appositamente delegato". In ogni caso "ogni informazione inerente alle attività della procura della Repubblica deve essere fornita attribuendola in modo impersonale all'ufficio ed escludendo ogni riferimento ai magistrati assegnatari del procedimento". È altresì stabilito che "è fatto divieto ai magistrati della procura della Repubblica di rilasciare dichiarazioni o fornire notizie agli organi di informazione circa l'attività giudiziaria dell'ufficio".

Oggi l'aborto a richiesta si prende le vite di un milione e mezzo di bambini non nati ogni anno. Un giorno il Congresso approverà una legge a difesa della vita umana che metterà fine a questa tragedia, e voi e io non dovremo mai desistere fino a quando ciò non accadrà. A meno che e fintantoché non verrà provato che il bambino non nato non è un essere vivente, allora il suo diritto alla vita, alla libertà e al conseguimento della felicità dev'essere protetto.

Ronald Reagan

Requisizione immobili? Ben venga la Cina

La Sinistra radicale chiede di abolire il canale libero di contrattazione nelle locazioni perché si possa locare solo ai canoni concordati con i sindacati: ed a questa totale, ed esclusiva, sindacalizzazione delle locazioni (peggio ancora dell'equo canone, fissato - almeno - per legge) non si è ancora detto un no deciso. Per eseguire uno sfratto, poi, lo Stato italiano (un tempo Stato di diritto) ci mette anche 10 anni, e se un proprietario non riaffitta immediatamente la casa, pensando di averne bisogno, la Sinistra radicale - ancora - propone di requisirgliela e nessuno ufficialmente la zittisce.

Ma non parliamo male della Cina, allora. Anzi: ben venga. Là si fanno contratti fino a sei mesi addirittura in forma solo verbale, i contratti di durata superiore devono solo essere formati per iscritto e poi possono essere della durata che si vuole; se non vengono fatti per iscritto, diventano di durata indeterminata: ma il proprietario può farli cessare in qualsiasi momento purché - come in Svizzera - con un preavviso che sia dato in tempo "ragionevole". Altro che discutere di vetero-vincolismi, che in 60 anni non hanno fatto altro che peggiorare le cose: apriamo alla Cina, è la via del futuro, anche nelle locazioni.

c.s.f.

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

La lente sulla casa

Stop alla propaganda elettorale nella cassetta della posta

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

In questo periodo di campagna elettorale, e quindi di diffusione di materiale propagandistico, si moltiplicano le proteste dei condomini per la quantità di pubblicità indesiderata che si trovano nelle cassette postali. Le proteste sono motivate sia dalla quantità di volantini, che provocano intasamento delle cassette, sia dal desiderio - per molti - di non ricevere simile propaganda, non richiesta e non gradita, invasiva degli spazi riservati dei cittadini e quindi giudicata violatrice della riservatezza, oltre che costringere a ripetuti controlli, anche più volte in un giorno, per verificare se non vi sia corrispondenza ordinaria soffiata dietro il materiale propagandistico.

È possibile evitare tale inconveniente, mediante la semplice affissione di un cartello del tipo: «È vietato lasciare materiale di propaganda elettorale». Il cartello può essere collocato o sulla singola cassetta postale di chi è interessato a non ricevere materiale elettorale o, nel caso di condivisa volontà di tutti i titolari delle cassette, sul muro comune. È da precisare, comunque, che il cartello può riguardare la propaganda elettorale (in questo periodo) o - opportunamente adottato - la pubblicità commerciale in

genere (in qualsiasi periodo).

Va anche precisato che il caso in esame non riguarda il materiale recapitato tramite servizio postale, inteso come servizio da un mittente identificato ad un preciso destinatario (per cui non rientra nel servizio postale quello svolto da Poste Italiane col nome "Promoposta", con il quale le Poste agiscono come mera agenzia di distribuzione, al di fuori del servizio svolto in concessione).

A sostegno della ripulsa di materiale pubblicitario (elettorale o meno), l'organizzazione storica dei proprietari di casa - che ha più volte preso posizione contro la diffusione di pubblicità non desiderata - ha reso noto un precedente giurisprudenziale molto preciso, che ha riconosciuto un risarcimento danni al proprietario di cassetta postale che riceveva materiale pubblicitario nonostante il preciso cartello affisso. Il risarcimento è stato riconosciuto «per la lesione di valori inerenti alla persona» a causa della «pubblicità selvaggia» che intasa le cassette postali contro la volontà dell'interessato. La sentenza che ha affermato il suddetto principio è consultabile sul sito della proprietà immobiliare www.confedilizia.it.

*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 4.3.'06 (rubrica del Presidente confederale)

Indicazioni valide per qualsiasi tipo di consultazione elettorale (quindi, anche per le prossime amministrative) e per qualsiasi pubblicità - specie commerciale - in genere

Nel periodo di prostrazione che seguì alla Seconda guerra Mondiale, pochi desideravano sentire parlare di nuovi pericoli. Ma Churchill non cedette. Già una volta la sua voce si era levata su tutte le altre tuonando contro il dogma suicida dell'*appeasement*. Già una volta aveva lanciato l'allarme contro quelle anime illuse che pensavano di poter continuare a nutrire il cocodrillo con briciole e pezzi del proprio Paese, onde ritardare il momento in cui sarebbero stati divorati completamente. I suoi ammonimenti sono stati ignorati da un mondo più innamorato della tranquillità momentanea che non della sicurezza a lungo termine. Ma il tempo ha dimostrato quanto egli avesse tragicamente ragione.

Ronald Reagan

CASSAZIONE

Anche i beni della Chiesa soggetti ai limiti sulla proprietà

Anche i beni che appartengono a enti ecclesiastici sono tenuti al rispetto delle norme che limitano il diritto di proprietà, perché queste disposizioni regolano i rapporti tra cittadini senza comprimere in alcun modo la libertà religiosa. È questo il parere della Cassazione, il sezione civile, sentenza n. 2166 del 31 gennaio 2006, che ha ritenuto applicabile la disciplina dettata dall'articolo 844 del Codice civile. La norma fissa i limiti alle immissioni sonore tra vicini, come i rumori provocati dalle attività sportive praticate nel campo giochi di una parrocchia.

Ristrutturazione edilizia, aliquota agevolata

La regolarità dei lavori edilizi, necessaria per l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata per lavori di ristrutturazione, può essere accertata ex post in base a certificazione comunale (ed anche derivare da sanatoria).

Comm. Tributaria Regionale di Roma, Sez. IX - Sent. n. 132
7 settembre 2005

IL NOSTRO LAVORO INSIEME CON VOI



CHI COSA È L'ASSOUTENTI?

L'Assoutenti è un'associazione di Utenti e Consumatori fondata nel 1980, membro del Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti riconosciuto a rappresentanza al senso del Codice del Consumo. Scopo dell'Associazione è il miglioramento dei diritti fondamentali dei consumatori e in particolare la tutela degli utenti dei servizi pubblici favorendo la partecipazione dei cittadini alle scelte delle amministrazioni pubbliche e delle aziende di servizi. L'Associazione promuove la nascita di servizi efficienti e di qualità del mercato basati sui principi di concorrenza regolata da Autorità Garanti dotate di reale indipendenza e autonomia.

L'ASSOCIAZIONE

L'Associazione è aperta a tutti i cittadini ed è aperta alla parità dei sessi e delle convinzioni politiche e religiose. L'Associazione è autonoma e indipendente dal Governo e da qualsiasi forza politica, economica o ideologica. L'attività sociale dell'Associazione Assoutenti è svolta su base volontaria.

STRUTTURA

L'Assoutenti è una organizzazione democratica gestita da un Consiglio Direttivo eletto dal Congresso dei delegati regionali ogni tre anni. Il Consiglio Direttivo nomina il Presidente, la Segreteria, il Segretario generale e gli altri organi statali. L'Assoutenti è articolata in Delegazioni Regionali, Provinciali e sezioni locali dotate di ampia autonomia.

L'ASSOUTENTI FA PARTE DI

- CNCU Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti.
- CONILITE regionali del Lazio, dell'Emilia, Liguria, Sicilia e della Lombardia.
- Futuro (Futuroscopio ad esempio) con rappresentanza in Europa).
- Consumatori Forum.



PRINCIPALI ATTIVITÀ

Le principali Attività dell'Associazione sono:

- sportello di informazione e call center di Orientamento e Consulenza gratuita legale per i soci.
- Assistenti i consumatori e gli utenti nelle condizioni delle loro attività con le aziende di servizi (Telefono - Stop - Pronto Italiano - Banca Italiana - Confindustria - Turismo, ecc.).
- Rappresentare alle Autorità, Autorità di regolazione e litigare le questioni di interesse generale dei consumatori e degli utenti.
- Effettuare studi, sondaggi di opinione e ricerche (previdenti) nel campo dell'efficienza e regolarità dei servizi, fattibilità, sicurezza, assistenza, trasparenza, apertura di servizi e sportelli e al pubblico, ecc.).
- Diffondere un bollettino informativo dell'associazione per via telematica.

PERCHÉ ISCRIVERSI

Iscriverti e aderire con le quote associative è il modo migliore per garantire la neutralità, l'indipendenza, autonomia e l'attività di una consultazione dei consumatori e degli utenti.

COME ISCRIVERSI

Formando i costi del servizio è stato www.assoutenti.it o alla pagina "come iscriversi" o presso una qualsiasi delle nostre sedi o inviando la quota di adesione e direttamente presso le sedi regionali, provinciali e locali o attraverso gli sportelli. Telefonare al numero 800 888888 per avere il riepilogo di questa più chiara e utile e consultare il nostro sito: www.assoutenti.it

LE QUOTE ANNUALI

- Socio ordinario: 10 euro (iva inclusa)
- Socio associato: 10 euro (iva inclusa)
- Socio familiare: 10 euro (iva inclusa)

DOVE CI TROVATE?

La sede nazionale è in Roma. Segreteria operativa: "Viale Garibaldi, 60 - 00186 Roma - email: segreteria@assoutenti.it - tel. 06 4838177 - fax 06 4838177

Numero verde 800 888888. Telefonare al numero 800 888888 per avere il riepilogo di questa più chiara e utile e consultare il nostro sito: www.assoutenti.it



Dedici il vostro aiuto il vostro tempo le vostre idee



QUEST'ANNO
 PUOI TUTELARE E VALORIZZARE
 IL PATRIMONIO STORICO
 A COSTO ZERO PER TE

FIRMA PER DESTINARE
 IL CINQUE PER MILLE DELLE TUE TASSE

ALL' **AIDSI**
 ASSOCIAZIONE DI PROMOZIONE CULTURALE

ADERENTE ALLA



SCELTA PER LA DESTINAZIONE DEL CINQUE PER MILLE DELL'IRPEF per scegliere, FIRMARE in UNO SOLO dei riquadri. Per alcune delle finalità è possibile indicare anche il codice fiscale di un soggetto beneficiario	Sostegno del volontariato, delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, delle associazioni di promozione sociale, delle associazioni e fondazioni FIRMA: <i>Luigi Bianchi</i> Codice fiscale del beneficiario (eventuale) 80230750582	Finanziamento della ricerca scientifica e della università FIRMA: _____ Codice fiscale del beneficiario (eventuale) _____
	Finanziamento della ricerca sanitaria FIRMA: _____ Codice fiscale del beneficiario (eventuale) _____	Attività sociali svolte dal comune di residenza del contribuente FIRMA: _____

In aggiunta a quanto spiegato nell'informative sul trattamento dei dati, si precisa che i dati personali del contribuente verranno utilizzati solo dall'Agenzia delle Entrate per attuare la scelta.

(Modello Unico 2006)

Nello spazio della dichiarazione dei redditi riservato alla scelta per la destinazione del cinque per mille dell'Irpef

- **firma** nel riquadro dedicato al "Sostegno del volontariato, delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, delle associazioni di promozione sociale, delle associazioni e fondazioni"
- **scrivi** il codice fiscale 80230750582

RITAGLIA O FOTOCOPIA QUESTA PAGINA E CONSERVALA PER QUANDO FARAI LA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

RECENSIONI

Alberto Celeste, Luigi Scalfarini, *Il regolamento di condominio e le tabelle millesimali*, Giuffrè ed., pp. XXIV + 562.

Principi generali, disciplina codicistica, interpretazione giurisprudenziale e modelli di redazione nella controversa questione delle tabelle di condominio.

Alberto Cavaciocchi, *Un anno al comando del IV Corpo d'armata*, a cura di Andrea Ungari, Gaspari ed., pp. 256.

Il recuperato memoriale dell'unico generale che pagò per Caporetto: un importante contributo per una nuova lettura della sconfitta e per l'individuazione di responsabilità sovente celate.

Umberto Muratore, *La filosofia politica di Rosmini e le democrazie liberali*, Cidas ed., pp. 24.

Attualità e grandezza della riflessione politica di Rosmini, soprattutto in tema di diritti di libertà.

Giulio Carlo Argan, *Intervista sul Novecento*, Annali dell'Associazione Bianchi Bandinelli, Graffiti ed., pp. 128.

Una sconosciuta intervista rilasciata dallo storico dell'arte a due studiosi francesi, in prima versione italiana, con scritti di e su Argan e suoi discorsi parlamentari.

Honoré de Balzac, *Massime e pensieri di Napoleone*, a cura di Carlo Carlino, Sellerio ed., pp. 110.

Un dimenticato breviario napoleonico, composto con passione da Balzac, illuminante per comprendere la figura dell'imperatore.

Giuseppe Napolitano, *Le sanzioni stradali: ricorsi e opposizioni*, Halley ItaliaOggi edd., pp. 150.

Guida teorico-pratica per difendersi dalle sanzioni stradali ritenute illegittime.

Emilio Ettore Gnech, Fabrizio Re-dacelli, *Fiscaltà immobiliare*, Egea ed., pp. XVI + 234.

Una panoramica generale, aggiornata con le novità della Finanziaria 2006, sui più rilevanti aspetti fiscali del settore immobiliare.

Giovanna Melandri, *Cultura paesaggio turismo*, pref. di Romano Prodi, Gremese ed., pp. 156.

Proposte per la politica cultura del centro-sinistra, a difesa dell'azione svolta (anche dall'autrice, responsabile dei Beni culturali dal '98) negli anni fra il 1996 e il 2001 e in conclamata, dura polemica con il centro-destra.

Nicolò Costa, *I professionisti dello sviluppo turistico locale*, Hoepli ed., pp. 250.

I sistemi turistici locali studiati come opportunità di lavoro, con analisi di stampo peculiarmente sociologico.

Locali storici d'Italia. Guida 2006, Associazione locali storici d'Italia ed., pp. 228.

Una serie di caffè, alberghi e ristoranti di solida tradizione, talvolta anche pluricentenari: in testa Milano (18 locali), Torino (14), poi Firenze e Venezia (11).

DAL PARLAMENTO

Proposte che ci riguardano

Norme in materia di determinazione dell'indennità di espropriazione e di occupazione di immobili per motivi di interesse generale, di vincoli urbanistici e di contributi afferenti le concessioni edificatorie, sono contenute in un disegno di legge presentato dal senatore Turroni (Verdi).

Il senatore Sambin, del Gruppo di Forza Italia, ha depositato un disegno di legge con il quale propone la previsione di una esenzione Ici per gli immobili edificati su aree in diritto temporaneo di superficie che risultino adibiti ad abitazione principale.

Il deputato Siniscalchi (Ds) suggerisce, con una proposta di legge, l'abrogazione del comma 65 dell'art. 1 della legge 28.12.'95, n. 549, in materia di determinazione del risarcimento spettante ai proprietari di immobili illegittimamente espropriati.

Il diritto dei genitori e i diritti della famiglia hanno la precedenza su quelli dei burocrati e degli ingegneri sociali di Washington.

Ronald Reagan

BELL'ITALIA

Quando il Consorzio finanzia il ballo liscio

Socialismo a passo di valzer. Storia dei violinisti braccianti è il titolo di un volume che parla dell'affermarsi del ballo liscio nella Bassa Padana, in provincia di Reggio Emilia, fra Otto e Novecento, nel corso delle lotte contadine. Un libro che potrà interessare gli appassionati di ballo, i sostenitori del socialismo, gli storici della musica, i cultori del costume, ma non si capisce che cosa c'entri con la bonifica. Eppure, il Consorzio di bonifica Bentivoglio-Enza ha sostenuto il convegno dedicato a tale volume. Beninteso, le relative spese saranno saldate a piè di lista dai consorziati urbani e rurali, attraverso i contributi di bonifica, che dovrebbero servire per tutt'altro tipo di opere e di lavori.

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 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 gennaio 2005 - gennaio 2006	2,2 %	1,65 %
Variazione febbraio 2005 - febbraio 2006	2,1 %	1,57 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione gennaio 2004 - gennaio 2006	3,8 %	2,85 %
Variazione febbraio 2004 - febbraio 2006	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
Variazione settembre 2004 - settembre 2005	2,2 %
Variazione ottobre 2004 - ottobre 2005	2,6 %
Variazione novembre 2004 - novembre 2005	2,4 %
Variazione dicembre 2004 - dicembre 2005	2,0 %
Variazione gennaio 2005 - gennaio 2006	2,2 %
Variazione febbraio 2005 - febbraio 2006	2,1 %

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

Citazioni



Le frasi di Ronald Reagan riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Ronald W. Reagan. Un americano alla Casa Bianca*, a cura di Marco Respinti, Rubettino editore.

I rapporti personali hanno maggiore incidenza nella politica internazionale di quanto gli storici vorrebbero far credere. Naturalmente, sui grandi temi i Paesi perseguono i propri interessi maggiori senza badarvi; eppure vi sono diverse occasioni importanti in cui la fiducia costruita lungo gli anni comporta una reale differenza circa la piega che prendono gli avvenimenti.

Ronald Reagan



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

Anno 16
Numero 4

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa il 4 aprile 2006