

PRODI ALLA CONFEDILIZIA

Quello che abbiamo in mente e che riteniamo possa promuovere l'evoluzione migliore del mercato degli affitti, è di operare nella direzione della trasparenza e dell'equità al fine di costituire, con opportune leve fiscali, un interesse convergente e un conseguente reciproco vantaggio sia per i locatori, in virtù dell'introduzione di un'aliquota fissa non cumulabile per i redditi da affitto, sia per i locatari mediante la detraibilità di una quota dell'affitto.

Su tali misure, su tali direttrici, conto di avere con la Confedilizia, un dialogo e uno scambio proficuo che spero si alimenterà e durerà per tutta la prossima legislatura.

(dalla lettera 3.4.2006 di Romano Prodi alla Confedilizia)

All'interno

- CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI, locazioni abitative e spese condominiali
- Denuncia pozzi entro il 30 giugno

IL TUO 5 PER MILLE A COSTO ZERO
PER IL PATRIMONIO STORICO-ARTISTICO

- Parcheggi trasferibili autonomamente solo per le nuove costruzioni
- Entro il 30 giugno, prima rata Ici. Calcolo on line sul sito Confedilizia
- Si avvicinano le vacanze, ecco i consigli di Confedilizia
- PRINCIPII DEONTOLOGICI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

- Vecchio e nuovo articolo 474 c.p.c.
- Aree edificabili e Ici, l'interpretazione autentica della norma
- Tutto sull'aggiornamento Istat per il non abitativo
- Modifiche al Codice dei Beni culturali
- Nuovo termine per le dichiarazioni catastali

IL REDDITOMETRO
INDAGA TRA I ROGITI

- Immobili per disabili e patto di famiglia
- Le sperequazioni interne al sistema immobiliare

Il Presidente a Milano, Torino, Cagliari e Brescia

Il Presidente confederale ha tenuto a Roma la preannunciata lezione in materia condominiale al Congresso di aggiornamento per avvocati promosso dal Consiglio nazionale forense. È pure intervenuto a Palazzo Giustiniani (Senato della Repubblica) alla presentazione del volume "Islam e Occidente" (ed. liberilibri) promossa dal Cidas ed ha poi assistito al Convegno Igi-Aigi sul tema "Codice unificato appalti: nuovi e vecchi istituti".

A Milano, Sforza Fogliani ha preso parte ad una tavola rotonda dell'Aspen Institute Italia condotta da Giulio Tremonti sul sistema delle Banche territoriali. Ha pure partecipato al seminario dell'Istituto Bruno Leoni sul tema "Modelli sociali: quali lezioni dalla Scandinavia?" condotto da Johnny Munkhammar, uno dei direttori di Timbro (think tank svedese che si occupa di tematiche economiche con particolare riferimento alle idee di mercato). Sempre nel capoluogo lombardo, il Presidente confederale è intervenuto – portando il compiacimento, e gli auguri, della nostra organizzazione – all'inaugurazione della nuova sede della Delegazione nazionale e del Collegio regionale Lombardia della Fiaip, presente il Presidente nazionale dell'organizzazione (aderente a Confedilizia), Arosio, unitamente ad altri numerosi esponenti della prestigiosa Federazione. A Torino, Sforza Fogliani ha poi partecipato ad una riunione del Consiglio direttivo della locale Confedilizia, presieduta dall'avv. Besostri Grimaldi mentre a Cagliari ha concluso i lavori di un Convegno organizzato dalla locale Associazione territoriale della Confedilizia (presieduta dall'avv. Carmelo Idda) sul patto di famiglia, il trust e la tutela degli acquirenti di immobili da costruire. A Brescia, il Presidente confederale ha tenuto una lezione in materia di diritto di locazione al Master di Economia e Gestione Immobiliare organizzato da "Università & Impresa" in collaborazione con la locale Camera di commercio e, a Piacenza, una relazione al Convegno su "Il nuovo processo di esecuzione" organizzato dall'Unione nazionale degli Ufficiali Giudiziari.

Denuncia pozzi entro il 30 giugno

In seguito all'ultima delle numerose proroghe nel tempo succedutesi, è attualmente fissato al 30 giugno prossimo il termine per effettuare - secondo le modalità stabilite dalle singole Regioni - la denuncia dei pozzi (cfr. *Cn mar.* '06).

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

Riparazioni urgenti, mancato consenso del conduttore e responsabilità del locatore

È da escludersi l'inadempimento del locatore per violazione delle obbligazioni di cui agli artt. 1575 e 1576 c.c., qualora il conduttore, conoscendo la possibile inidoneità della cosa locata, la abbia accettata nello stato in cui si trovava e, al tempo stesso, si sia opposto all'esecuzione dei necessari interventi manutentivi da parte del locatore.

Corte Appello Napoli – 27 settembre 2005 –
Pres. Balletta – Est. De Carolis

CONSORZI DI BONIFICA

Alle urne: votanti zero

L'interesse dimostrato dai consorziati nei confronti degli organi che reggono i Consorzi di bonifica si è con chiarezza perspicua compreso da quanto avvenuto a Parma. In occasione del rinnovo – dopo lustri di commissariamento – del Consiglio amministrativo (ossia l'assemblea) preposto al locale Consorzio di bonifica, in una delle sezioni elettorali (si vota secondo l'onere contributivo, in quattro scaglioni, definiti sezioni) non uno, dicesi uno solo, dei consorziati si è recato alle urne. Per non correre rischi di ulteriori commissariamenti, i responsabili della Bonifica hanno ritenuto di ricorrere ad elezioni suppletive, istituendo due appositi seggi e pregando insistentemente alcuni degli aventi diritto al voto di andare alle urne.

Si è avuta così la conferma di quanto sia superflua e inutile l'assemblea consortile al fine di determinare l'imposizione (che invece preoccupa – eccome – i consorziati). Le decisioni in merito alla contribuzione e alle pretese – non sempre fondate e non sempre legittime – dei Consorzi sono assunte in altra sede. I proprietari lo sanno e disertano le urne, convinti dell'inutilità di partecipare a un rito stantio.

I consumatori contro il decreto ascensori

Nel giudizio relativo all'impugnativa da parte della Confedilizia del decreto ministeriale che impone nuove verifiche per tutti gli ascensori installati prima del 25.6.'99 (cfr., da ultimo, *Cn mar.* '06), sono intervenute – in appoggio alla posizione della nostra Organizzazione e contro il Ministero delle attività produttive – le associazioni di consumatori Assoutenti e Federconsumatori.

Nel frattempo, il Ministero non ha ancora emanato il decreto dirigenziale attuativo del provvedimento, senza il quale le nuove regole non sono operative.

Il tuo 5 per mille a costo zero per il patrimonio storico-artistico

Con la prossima dichiarazione dei redditi è possibile per ogni contribuente – a costo zero per lo stesso – destinare il 5 per mille dell'importo delle proprie imposte alla tutela del patrimonio storico-artistico. Avvaliamoci di questa eccezionale possibilità (che non interferisce in alcun modo con il meccanismo dell'8 per mille) a favore dell'A.D.S.I. (aderente Confedilizia).

Ogni istruzione è stata data su *Confedilizia notizie* di aprile.

Il diritto senza la forza si rivela una parola e nulla più, dato che la forza trasforma in diritto i suoi atti arbitrari.

Max Nordau

Boom di ipoteche per debiti fiscali

Negli anni 2004/2005 i concessionari della riscossione delle imposte hanno iscritto circa 355 mila ipoteche per debiti fiscali.

Il quadro esatto delle ipoteche di questo tipo, provincia per provincia, è stato pubblicato da 24 ore del 30 aprile. La provincia nella quale le iscrizioni sono maggiormente cresciute fra i due citati anni è Napoli: da 1912 a 14.910.

Marini e Bertinotti a Senato e Camera

Il sen. Franco Marini è stato eletto Presidente del Senato e l'on. Fausto Bertinotti, Presidente della Camera dei deputati.

Il Presidente confederale ha fatto pervenire ai due eletti le felicitazioni della Confedilizia.

Bonanni nuovo Segretario generale Cisl

Raffaele Bonanni è stato eletto Segretario generale della Cisl. Succede a Savino Pezzotta.

Il Presidente confederale gli ha porto i rallegramenti, e l'augurio, della nostra Confederazione.

De Albertis alla guida di Assimpredil

Claudio De Albertis si è insediato alla presidenza di Assimpredil, l'associazione dei costruttori edili di Milano, Lodi e Monza. Scadrà a breve dalla presidenza dell'Ance.

Congratulazioni dalla nostra Organizzazione.

Dalai Emiliani alla Bianchi Bandinelli

Marisa Dalai Emiliani è stata chiamata alla presidenza dell'Associazione Bianchi Bandinelli (della quale la Confedilizia è socia). Vice Presidente, Anna Maria Maiorano Mandillo. Presidente onorario, Giuseppe Antonio Chiarante.

Ogni augurio.

In Gazzetta il Codice degli appalti

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE", meglio noto come Codice degli appalti (d.lgs. 12.4.'06, n. 163).

Il provvedimento - che si compone di 257 articoli e 22 allegati - raccoglie e riordina tutte le leggi in materia, armonizzandole con la normativa comunitaria.

Nuove tasse sulle case in Sardegna

Il Consiglio regionale della Sardegna ha deciso l'istituzione di due imposte sugli immobili.

La prima colpisce le seconde case – di proprietà, cioè, di italiani non residenti (e neppure nati o figli di nati) nell'isola – situate sulle coste entro i tre chilometri dal mare ed è determinata sulla base della superficie dell'immobile. La misura minima - per un appartamento di circa 60 mq - è pari a 900 euro.

La seconda è un'imposta del 20% sulle plusvalenze realizzate attraverso la compravendita degli immobili di cui sopra.

BELL'ITALIA

Leader dei consumatori consumati dal flop elettorale

“Per Carlo Rienzi, avvocato romano e padrepadrone del Codacons, l'esito delle urne è stato quasi beffardo. L'unico risultato della sua «Lista consumatori» è stato di portare al Senato il calabrese Pietro Fuda, ex Forza Italia, oggi uomo del presidente della Regione, Agazio Loiero, alla testa del gruppo di transfughi della Margherita che hanno utilizzato la lista di Rienzi come un taxi. Non è andata molto meglio all'Adusbef di Elio Lannutti. Ha aggiunto il suo simbolo «Consumatori Uniti» alla lista per il Senato dei Verdi e dei comunisti italiani di Oliviero Diliberto, ma ha incassato solo il titolo di primo dei non eletti in Lombardia per il segretario generale dell'associazione, Bruno De Vita. Quanto a Lannutti, fondatore e presidente dell'Adusbef, candidato con i Verdi alla Camera, aspetta che le promesse del leader Alfonso Pecoraro Scanio si concretizzino in un seggio a Montecitorio con il gioco delle rinunce dopo la formazione del governo”.

Così – testualmente – Giorgio Meletti sul *Corriere della Sera* (1.5.'06).

Aggiungiamo, per completezza, che Lannutti nel 2001 s'era schierato con Di Pietro, e che Rienzi, l'anno scorso, si era alleato – per le regionali – in 8 regioni con il centrosinistra e in 3 con il centrodestra. Sia Rienzi che Lannutti, come altre Associazioni consumatori, beneficiano di lautissimi finanziamenti dal Ministero attività produttive (per “studi” consumeristici) e, da ultimo, anche dall'Autorità dell'energia elettrica e del gas (devoluzione a queste associazioni – chissà perché... – dei proventi delle sanzioni irrogate).

16° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 9 settembre 2006

Le locazioni abitative non soggette alla legge 431/98

Introduzione e principi generali

RELAZIONE DI BASE: avv. CARLO DEL TORRE

1. L'ambito di applicazione della legge n. 431/98: natura e caratteri delle diverse tipologie di locazioni soggette alla disciplina della legge. 2. La locazione turistica: natura; disciplina. 3. La locazione dell'immobile vincolato ai sensi della legge n. 1089/39. 4. La locazione degli immobili inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. 5. La locazione stipulata da ente locale in qualità di conduttore per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio. 6. La locazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica. 7. La locazione di quota di immobile ad uso abitativo. 8. Altre ipotesi di locazioni di immobile destinato ad alloggio non soggette alla disciplina della legge n. 431/98.

Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

1. La locazione della foresteria.
2. Il contratto di alloggio.
3. La locazione del posto letto.
4. La locazione dell'alloggio di servizio.
5. La locazione di immobile ad uso abitativo collegata a rapporto di lavoro.
6. La locazione di alloggio in residence.
7. L'ipotesi del cd. “albergo diffuso”.
8. Le tipologie di locazioni previste dal d.l. 13 settembre 2004, n. 240.

Le spese condominiali

Introduzione e principi generali

RELAZIONE DI BASE: avv. CARLO BESOSTRI GRIMALDI

1. Natura dell'obbligo di pagamento delle spese. 2. Spese per la conservazione e spese per il godimento: distinzione. 3. Insorgenza dell'obbligo di pagamento. 4. Il soggetto tenuto al pagamento. 5. La prescrizione dell'obbligo di pagamento delle spese. 6. Le spese condominiali ed il condominio parziale. 7. Le spese condominiali ed il supercondominio. 8. La responsabilità dei singoli condòmini nei confronti dei terzi per gli obblighi e le spese del condominio. 9. Le spese sostenute dal singolo condòmino.

Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

1. L'ipotesi del condòmino apparente.
2. Responsabilità per le spese e trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare: a) responsabilità nei confronti dei terzi; b) responsabilità nei confronti degli altri condòmini; c) responsabilità nel rapporto tra venditore e acquirente.
3. Il fallimento del condòmino.
4. Il recupero delle spese anticipate dall'amministratore dopo la cessazione dell'incarico.
5. L'ipotesi della costituzione di un fondo cassa per sopperire all'inadempimento di un condòmino moroso.
6. Contribuzione nelle spese relative a controversia giudiziale.

INFO: www.confedilizia.it

tf. 06 6793489

Le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia sono state invitate a segnalare alla Segreteria generale i nomi di possibili interventori interessati a partecipare

Gli uomini liberi hanno sempre sentito che la più primitiva di tutte le forme di sudditanza, l'imposta, era insopportabile in quanto manifestazione di schiavitù personale e vi si sono ribellati costantemente.

Max Nordau

IMPORTANTE

Parcheggi trasferibili autonomamente, solo per le nuove costruzioni

Con legge 28.11.2005 n. 246 (Cn dicembre '05) si è stabilito che gli spazi per parcheggi realizzati nelle costruzioni in forza dell'art. 41-sexies della legge urbanistica del 1942, “non sono gravati da vincoli pertinenti di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse”.

L'effetto della nuova normativa (di libera trasferibilità dei parcheggi in questione) è stato peraltro pressoché annullato dalla Cassazione. Che con sentenza del 24 febbraio scorso (n. 4264) ha stabilito – ma si tratta, comunque, di una prima decisione, e bisognerà vedere se l'indirizzo si consoliderà proprio in senso contrario alle intenzioni del legislatore – che “la nuova disciplina è destinata ad operare solo per il futuro, e cioè per le costruzioni non ancora realizzate o per quelle realizzate, ma per le quali non siano iniziate le vendite delle singole unità immobiliari”.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Antiriciclaggio: nuovi obblighi per gli agenti immobiliari

Il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 3.2.'06, n. 143 ("Regolamento in materia di identificazione e di conservazione delle informazioni per gli operatori non finanziari previsto dall'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 20 febbraio 2004, n. 56, recante attuazione della direttiva 2001/97/CE in materia di prevenzione dell'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività illecite") detta, fra l'altro, norme per gli operatori che esercitano l'attività di agenzia di affari in mediazione immobiliare, prevedendo, in capo a questi ultimi, l'obbligo di "identificare le parti dei contratti per i quali intervengono" e di acquisire - nel rispetto della normativa sulla privacy - le informazioni relative: "a) ai dati identificativi delle parti; b) alla data di conclusione del contratto preliminare o, in mancanza, di quello definitivo di compravendita; c) al prezzo convenuto dell'immobile oggetto della mediazione".

Tutte queste informazioni, ai sensi del combinato disposto degli artt. 7 e 9 del d.m. n. 143/'06, devono essere registrate tempestivamente (e comunque non oltre il trentesimo giorno successivo al compimento dell'operazione) in un archivio unico formato e gestito a cura dello stesso operatore e conservate per i successivi dieci anni. La gestione deve essere tale da "assicurare la chiarezza e la completezza delle informazioni, la loro conservazione secondo criteri uniformi, il mantenimento della storicità delle informazioni, la possibilità di desumere evidenze integrate, la facilità di consultazione". In caso di operazioni sospette - intendendosi come tali quelle che l'Ufficio Italiano Cambi ha elencato nel proprio provvedimento 24.2.'06, anch'esso appena pubblicato in Gazzetta - ne deve essere data opportuna segnalazione allo stesso Ufficio. Nessun obbligo di identificazione e registrazione è previsto in capo all'agente immobiliare in caso di mancata conclusione del contratto preliminare di compravendita o, in mancanza, di quello definitivo.

Le nuove norme sono entrate in vigore il 22 aprile, ma per provvedere alla formazione dell'archivio unico gli agenti immobiliari hanno tempo fino al 21 giugno.

AIDS'I

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Automazione e sicurezza negli edifici storici

Consulente immobiliare (n. 763/'06) pubblica un interessante studio di Oliviero Tronconi dal titolo "I sistemi di automazione e sicurezza negli edifici storici". In particolare, viene affrontato il problema dell'organizzazione fisica del "sistema nervoso" della tecnologia CIB (*computer integrated building*).



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convenzione sanitaria Fimpe

Proseguono gli incontri con le Associazioni territoriali, su base regionale, per illustrare la nuova convenzione sanitaria e distribuire il materiale informativo; dopo gli appuntamenti con le Associazioni di Piemonte ed Emilia Romagna, si è svolta una riunione a Firenze, cui hanno partecipato le Associazioni della Toscana.

Oggetto di particolare interesse è sempre la formula "diretta" della convenzione, che consente agli associati di utilizzare case di cura e centri conzionati senza dover anticipare le spese di cura, ricovero ecc..

Per informazioni è possibile consultare il rinnovato sito internet www.fimpe.it (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)

Manoscritti, spartiti e foto: immagini ad alta definizione si comprano su Internet

La Direzione generale per i beni librari e gli istituti culturali del Ministero per i beni e le attività culturali ha lanciato un nuovo servizio a pagamento su Internet. Nel portale Internet Culturale (www.internetculturale.it) è possibile acquisire a pagamento - utilizzando una carta di credito (bancaria, postale, prepagata ecc.) - immagini, manoscritti, partiture e fotografie storiche estrapolate (per adesso) da una cinquantina di opere.

Le immagini che si possono acquisire sono ad alta definizione ed il prezzo delle stesse varia a seconda dell'uso che se ne intende fare.

Dei manoscritti, delle partiture e delle fotografie anzidetti è possibile anche avere copie gratuite, ma gli esemplari che si ottengono sono a bassa definizione ovvero di qualità inferiore.

Dagli archivi dell'Ordine di Malta, immagini lontane

È stato presentato da Graziella Berretta, Direttrice dell'Archivio di Stato di Pesaro, Fano e Urbino, il libro "Il Territorio di Mondolfo in un antico cabreo dell'Ordine di Malta", che propone una serie di rare immagini della Bassa Valcesano così come si presentava 350 anni or sono. Nel volume, curato da Claudio Paolinelli, vengono pubblicate per la prima volta delle mappe disegnate tra il 1655 ed il 1656 per volere di Nicolò Barberini. Tali mappe rappresentano una rarissima testimonianza di terreni, torri e case coloniche presenti nel territorio di Mondolfo, così come conservate negli archivi del Sovrano Militare Ordine di Malta, in Roma.

La pubblicazione ospita anche contributi scritti, oltre che di Claudio Paolinelli, di Valeria Maria Leonardi, dell'archivio dell'Ordine di Malta e di Maria Augusta Bertini, dell'Istituto di geografia dell'Università di Urbino.

In Gazzetta il decreto sulle deleghe ai Sovrintendenti archivistici

Dopo quasi un anno e mezzo dalla firma, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto 23.12.'04, col quale il Direttore generale per gli archivi del Ministero per i beni e le attività culturali ha delegato ai Sovrintendenti archivistici le seguenti funzioni: dichiarare l'interesse culturale degli archivi di proprietà privata; autorizzare gli interventi di cui all'art. 21 del Codice dei beni culturali (e cioè l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere, esclusi i casi disciplinati dal medesimo art. 21); autorizzare il prestito di beni archivistici per mostre o esposizioni, limitatamente a quelle che si tengono sul territorio nazionale.

Vengono comunque fatti salvi i poteri del Direttore generale delegante di emanare direttive nelle materie delegate, di controllare l'esercizio dei poteri delegati, di avocare a sé la trattazione di specifici affari, di sostituirsi al delegato in caso di inerzia, di annullare gli atti emanati dal delegato.

Viene infine stabilito che il delegato ha l'obbligo di trasmettere alla Direzione generale per gli archivi copia dei provvedimenti emessi.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Consiglio direttivo

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

La riunione è stata aperta da una relazione del Presidente, Finzi, che ha illustrato al Consiglio le principali attività svolte dall'Associazione, impostando altresì le linee direttrici del Congresso nazionale che avrà luogo nel 2007, anno in cui ricorrerà il venticinquesimo anniversario della fondazione dell'Associazione.

Alla relazione del Presidente, ha fatto seguito un ampio dibattito fra i Consiglieri in ordine alle varie iniziative in corso di svolgimento.

Il Consiglio ha anche approvato il bilancio 2005.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Vacanze colf, necessario il consenso del datore di lavoro

In occasione delle prossime vacanze estive e per fare in modo che il datore di lavoro possa organizzarsi per tempo e supplire così all'assenza del proprio collaboratore familiare, si ricorda che quest'ultimo - "indipendentemente dalla durata dell'orario di lavoro" - ha diritto a godere di un periodo di ferie di 26 giorni lavorativi, frazionati in non più di due periodi l'anno, purché concordati fra le parti (art. 20, CCNL di settore).

Sempre per espressa previsione contrattuale, il datore di lavoro deve fissare il periodo di ferie, compatibilmente con le esigenze sue e del lavoratore nel periodo, da giugno a settembre. Questo vuol dire che per godere delle ferie in modo frazionato (e cioè una parte nel periodo pasquale o natalizio e la restante parte in quello estivo), il lavoratore deve sempre accordarsi con il datore di lavoro.

Il Contratto collettivo, inoltre, prevede la possibilità che i lavoratori di cittadinanza non italiana - su richiesta degli stessi e previo accordo col datore di lavoro - possano cumulare le ferie per non più di un biennio e poi goderle tutte insieme. A maggior ragione in quest'ultimo caso (in cui l'assenza del lavoratore si protrae per quasi due mesi) il datore di lavoro ha il diritto di acconsentire o meno alla richiesta del proprio collaboratore.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Consiglio direttivo Confcasalinghe

Si è svolta a Roma la riunione annuale del Consiglio direttivo della Confcasalinghe, presieduta dalla Presidente dell'Associazione, Luigia Macrì. Molteplici sono stati i temi discussi durante l'incontro.

Dopo l'approvazione del bilancio consuntivo 2005 e di quello preventivo 2006 nonché la ratifica dell'adesione delle Assocasalinghe di recente costituzione, la presidenza di Confcasalinghe ha ricordato il lavoro svolto nel corso dell'anno a sostegno della categoria delle casalinghe e dei casalinghi e il Consiglio ha deciso di sottoporre al nuovo Parlamento una questione ritenuta essenziale per la Confederazione: la modifica della legge istitutiva dell'assicurazione obbligatoria per casalinghe/i, con l'introduzione di idonei correttivi quali, per esempio, l'abbassamento della percentuale di inabilità permanente al lavoro che dà diritto all'indennizzo (oggi è al 33%) e la copertura in caso di morte dell'assicurato (oggi esclusa).

La dott.ssa Macrì ha infine illustrato alcune iniziative da svolgersi a cura delle locali Assocasalinghe.

Confcasalinghe alla radio: tutela Inail possibile anche in vacanza

La Presidente della Confcasalinghe, Luigia Macrì, è stata intervistata da Ecoradio per fornire informazioni sull'assicurazione obbligatoria delle casalinghe, ancora poco conosciuta dai più. Dopo una breve illustrazione dell'istituto, la dott.ssa Macrì ha segnalato - in occasione dei ponti di aprile e di maggio, ma il discorso è comunque valido per qualsiasi periodo di vacanza - che le casalinghe e i casalinghi che decidono di trascorrere le festività in seconde case o in abitazioni in affitto sono comunque coperti dall'assicurazione obbligatoria Inail (sempre che il soggetto sia iscritto e/o abbia pagato il relativo premio annuo, si infortuni nello svolgimento della propria attività e da ciò consegua un'inabilità permanente al lavoro non inferiore al 33%). La legge istitutiva dell'assicurazione prevede infatti la tutela in caso di infortunio avvenuto in ambito domestico; e per ambito domestico deve intendersi l'immobile di civile abitazione nel quale dimora la famiglia dell'assicurato, e quindi anche le seconde case o le case prese in locazione per le vacanze, purché si trovino nel territorio nazionale.



UIPI

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

Case in locazione: domanda ed offerta si incontrano sul sito della NLA

La National Landlords Association (NLA), l'organizzazione della proprietà del Regno Unito che aderisce all'Uipi, ha avviato un nuovo servizio, mediante il quale gli iscritti possono pubblicizzare, sul sito internet dell'associazione, gli immobili che intendono locare.

Collegandosi all'indirizzo Internet della NLA (www.landlords.org.uk) e indicando alcuni semplici parametri (valore minimo e massimo del canone di locazione, tipologia dell'immobile ricercato ecc.), si possono visionare gli immobili che gli associati all'NLA hanno segnalato. Una volta individuato l'immobile desiderato, è possibile leggere alcune informazioni aggiuntive sullo stesso (possibilità, o meno, di tenere in casa animali domestici, descrizione di alcune dotazioni tecnologiche ecc.) e, se sono disponibili, visionarne le fotografie.

HOMELINK
INTERNATIONAL
Scambio Case Internazionale



HOMELINK ITALIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

2° Meeting HomeLink

Si svolgerà a Castelfiorentino, il 27 e 28 maggio, presso l'agriturismo "Il grande prato", il secondo meeting della HomeLink Italia, l'organizzazione - con la quale la Confedilizia ha stipulato una convenzione che prevede una riduzione del costo della quota annuale - che è leader nello scambio di casa.

Coloro che sono interessati a ricevere informazioni e raccogliere testimonianze sullo scambio di casa potranno intervenire all'evento.

Per informazioni: www.homelink.it; tel. 0422.815575.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Locazione semplice e diritto all'acquisto

Il diritto alla cessione in proprietà di alloggio economico e popolare assegnato in locazione semplice, che sia stato esercitato dall'assegnatario in base alla disciplina fissata dal D.P.R. 17 gennaio 1959 n. 2 e dalla legge 14 febbraio 1963 n. 60, operante anche dopo la legge 22 ottobre 1971 n. 865 e il D.P.R. 30 dicembre 1972 n. 1035, deve essere riconosciuto anche dopo l'abrogazione di detta disciplina, disposta dalla legge 8 agosto 1977 n. 513, ai sensi e nei limiti posti dalla norma transitoria di cui all'art. 27 della medesima legge (secondo cui le domande per le quali non fosse stato già stipulato il contratto di cessione in proprietà dovevano essere confermate, a pena di decadenza di ogni diritto, entro un termine di sei mesi, poi prorogato al 31 ottobre 1978 dalla legge 5 agosto 1978 n. 457) e non può restare escluso dal potere dell'Amministrazione concedente di sottrarre il bene alla cessione, includendolo nella quota di riserva ex art. 3 del citato decreto del 1959, qualora l'Amministrazione stessa non si sia in concreto avvalsa di tale potere.

* Cass. civ., sez. I, 13 aprile 2005, n. 7701,
Scolaro ed altri c. Agenzia Terr. Casa Atc Prov. Torino.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

È lottizzazione abusiva la vendita simulata di multiproprietà alberghiera

Configura il reato di lottizzazione abusiva la vendita simulata "in multiproprietà alberghiera" di un edificio avente originaria destinazione alberghiera ma in realtà venduto in singole unità immobiliari a destinazione residenziale.

È quanto ha stabilito la Corte di Cassazione, terza sezione penale, con sentenza 24.2.'06, n. 6990.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Prelazione, denuntiatio scritta

Se si considera la *denuntiatio* non solo come atto negoziale ma anche come atto preparatorio di una fattispecie traslativa avente a oggetto un bene immobile, cioè il fondo, ne deriva che tale comunicazione deve necessariamente rivestire, in applicazione dell'articolo 1350 del codice civile, la forma scritta *ad substantiam*, con inevitabili riflessi sul piano probatorio, non essendo, per questo, consentita la prova testimoniale, ex articolo 2725 del codice civile.

Cassazione 30 novembre 2005 n. 26079

Presidente Preden; Rel. Calabrese; Pm – parzialmente difforme – Sgroi

Prelazione per nuovo affitto

Nella prelazione in caso di nuovo affitto agrario, introdotta dall'art. 4-bis della legge n. 203 del 1982, la comunicazione del conduttore prevista al comma 1, non ha natura di proposta, tale da consentire la conclusione del contratto secondo lo schema dell'art. 1326 cod. civ., bensì di mero atto di interpello diretto a mettere il conduttore in condizione di esercitare la prelazione. Anche in caso di accordi in deroga la *denuntiatio* fa dunque sorgere, al più, la reciproca obbligazione delle parti di addivenire alla stipula del contratto di affitto ex art. 45, tutelabile in giudizio attraverso lo strumento di cui all'art. 2932 cod.civ..

Tribunale Vicenza, sez. spec. agraria –
27 luglio 2004 – Pres. ed est. Colasanto



La raccolta vita è in frenata

Dopo un 2005 da record, con la raccolta vita cresciuta del 12% a 73,5 miliardi di euro, l'avvio del 2006 è in frenata. E anche brusca: nel mese di febbraio, la raccolta vita relativa alle nuove polizze individuali si è fermata a 4.289 milioni, registrando una contrazione dell'8,5% rispetto al mese di febbraio 2005. Due mesi di nuova produzione debole, che dall'inizio dell'anno hanno portato al settore premi per 7.764 milioni, il 10,6% in meno rispetto allo stesso periodo del 2005.

Differenti i dati a seconda dei canali distributivi. Nel mese di febbraio la raccolta premi degli sportelli bancari e postali, per esempio, ha registrato una diminuzione dell'11% rispetto allo stesso mese del 2005 (da inizio anno tale importo ammonta a 6.035 milioni con un decremento dell'11,9%) mentre, sempre a febbraio, la flessione della raccolta premi degli agenti è stata del 10,2%, per un importo di 382 milioni (- 18,7% se si considera il dato da inizio anno rispetto all'analogo periodo del 2005).

Anche i promotori finanziari confermano tale tendenza negativa, facendo registrare rispetto allo stesso mese del 2005 un decremento pari al 24,8 per cento. L'unica variazione positiva è stata quella osservata dalle agenzie in economia, quelle gestite direttamente dalle compagnie di assicurazione, la cui raccolta premi è aumentata del 52,3% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente.

La destinazione edificatoria di un terreno a fini tributari

Ai fini tributari possono essere considerati edificabili solo quei terreni che siano qualificati tali da uno strumento urbanistico "perfetto", pervenuto cioè, con l'approvazione regionale, alla conclusione dell'iter amministrativo (nel caso di specie, si discuteva dell'applicazione dell'art. 52 del D.P.R. n. 131/1986, che esclude dalla valutazione automatica su base catastale le aree edificabili)

(Oggetto della controversia: avviso di accertamento per rettifica valore di un fondo).

Cassazione, Sez. trib. – Sent. n. 2387 del 3 febbraio 2006



Assotruster su Economy

Sul numero del 5.4.'06 della rivista Economy è stato pubblicato un articolo dell'avv. Andrea Moja, Presidente di Assotruster, il cui testo è consultabile sul sito web di Assotruster (www.assotruster.it).

Convegno a Treviso

L'avv. Moja, Presidente di Assotruster, ha svolto una relazione nell'ambito del Convegno dal titolo "Strumenti di pianificazione successoria delle aziende. Il punto sulla P.E.X.", svoltosi a Montebelluna (Treviso).

Durante il Convegno, al quale hanno partecipato rappresentanti dell'Agenzia delle entrate, è stata analizzata anche la nuova normativa sul patto di famiglia, con specifico riferimento al *trust*.

BELL'ITALIA

Libretto casa: il clientelismo prosegue

Nell'aprile 2005 la Giunta regionale del Lazio adottò un regolamento (regol. reg. 6/05) sul fascicolo del fabbricato: l'adozione fu effettuata in vista del rinnovo del Consiglio regionale, all'evidenza per accalappiare un po' di voti di professionisti in cerca di burocratico superfluo ma costoso, dimenticandosi peraltro che pure i proprietari di casa votano e sanno come rispondere a chi voglia punirli (come si vide appena dopo quella frettolosa e inopinata decisione). La nuova maggioranza politica della Regione, comunque, ha ora introdotto (regol. reg. 1/06) alcune modifiche a quel regolamento. Al fine di favorire specifiche categorie di tecnici, ha aggiunto una disposizione che fa riferimento anche alla "vegetazione arbustiva ed arborea": diamine, anche chi si occupa di piante deve trovare qualche incarico professionale (a quando un'estensione delle competenze per il libretto casa anche ai veterinari?). Ha inoltre modificato i requisiti sulla professionalità dei tecnici chiamati a redigere il cartaceo documento, pare dietro sollecitazione di giovani architetti, all'evidenza smaniosi di partecipare alla spartizione della torta.

Il tutto pare confermare che della sicurezza reale degli edifici alla Regione, indipendentemente dal colore politico, non importa alcunché: quel che interessa (dicono i maligni, ma neanche troppo...) è solo fare un po' di clientela. A spese di terzi.

Il reato si estingue se l'autore dell'abuso edilizio si attiva prima del provvedimento di demolizione

In base al tenore letterale della norma, la fattispecie estintiva del reato prevista dall'articolo 181, comma 1-*quinquies*, del d.lgs. n. 42/04 (esecuzione di lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa), può configurarsi soltanto se l'autore dell'abuso si attivi spontaneamente alla rimessione in pristino e, quindi, prima che la Pubblica Amministrazione la disponga, perché l'effetto premiale può realizzarsi solo in presenza di una condotta che anticipi l'emissione del provvedimento amministrativo ripristinatorio.

È quanto ha stabilito la Corte di Cassazione, seconda sezione penale, con sentenza 1.2.'06, n. 3945, richiamandosi alla citata norma del Codice dei beni culturali e paesaggistici, secondo cui "la rimessione in pristino delle aree o degli immobili soggetti a vincoli paesaggistici, da parte del trasgressore, prima che venga disposta d'ufficio dall'autorità amministrativa, e comunque prima che intervenga la condanna, estingue il reato". In altre parole, secondo i giudici di legittimità, le condanne penali per abusi edilizi possono essere annullate solo a condizione che l'abbattimento delle opere, realizzate in assenza o in difformità di autorizzazione, intervenga prima del provvedimento amministrativo di demolizione.



Nuova edizione della pubblicazione confederale sull'argomento di cui al titolo. Aggiornata ad oggi, con tutti i relativi testi di legge. È stata inviata a tutte le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia, dove può essere consultata dai soci



Publicato nel 1961 in inglese con il titolo *Freedom and the Law*, questo libro di Bruno Leoni rappresenta uno dei massimi capolavori della letteratura liberale del Novecento ed il libro che per primo e con più forza ha contrapposto alla legislazione le virtù di un diritto evolutivo che si avvale delle riflessioni dei giuristi e delle decisioni dei giudici. Eccellente la prefazione di Carlo Lottieri



Importante, ed esaustivo, volume sulla privacy in condominio. Di grande aiuto per gli amministratori condominiali, ma utile anche ai condòmini

IMPORTANTE

Entro il 30 giugno la prima rata Ici Calcolo *on line* sul sito Confedilizia

Entro venerdì 30 giugno - salvo differenti termini stabiliti dal Comune - deve essere effettuato il versamento della prima rata (in acconto) dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2006.

L'Ici è dovuta per anni solari, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è calcolato per intero.

L'imposta si determina applicando alla base imponibile le aliquote e le detrazioni stabilite - per le singole fattispecie - dal Comune. Le aliquote e le detrazioni in questione - unitamente alle relative delibere e agli eventuali regolamenti - possono essere reperite ai seguenti indirizzi Internet:

www.finanze.it/dipartimentopolitichefiscali/ici/deliberelsceltaregione.htm
<http://www.ancinc.it/ici/ici2000.asp>

Il versamento dell'imposta complessivamente è previsto che sia effettuato in due rate:

- la prima, entro il 30 giugno, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2005;
- la seconda, dall'1 al 20 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, applicando aliquote e detrazioni del 2006 ed eseguendo il conguaglio con quanto versato a titolo di acconto.

È possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, entro il 30 giugno, ma in questo caso devono essere applicate aliquote e detrazioni valide per il 2006.

Il pagamento dell'imposta può essere effettuato - secondo le procedure disposte dal Comune - con una delle seguenti modalità: al Concessionario della riscossione; presso una banca; presso un ufficio postale. Se il Comune ha sottoscritto l'apposita convenzione con l'Agenzia delle entrate (l'elenco dei Comuni convenzionati è reperibile sul sito www.agenziaentrate.it), il versamento può essere effettuato tramite modello F24.

Nessun pagamento va effettuato se l'imposta da versare non supera 2,07 euro. L'importo dovuto va arrotondato al centesimo di euro, per difetto se la terza cifra è inferiore a 5, per eccesso se è uguale o superiore a 5.

In caso di mancato versamento entro il 30 giugno, è possibile - se si paga entro 30 giorni dalla scadenza prevista - applicare la sanzione ridotta pari al 3,75% dell'imposta dovuta (la sanzione ordinaria è del 30%), più gli interessi del 2,5% annuo. Se si paga entro un anno, si applica invece la sanzione del 6%. Trascorso un anno, il "ravvedimento" non è più possibile e la sanzione è pari al 30%.

Sul sito Internet della Confedilizia è possibile trovare - oltre ad una guida pratica al pagamento dell'Ici - un programma per il calcolo *on line* dell'imposta.

La lente sulla casa

Atto di citazione con disdetta

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

L'art. 149 del Codice di procedura civile, così come modificato con decorrenza dall'1.3.'06, prevede - al suo ultimo comma - che «da notifica si perfeziona, per il soggetto notificante, al momento della consegna del plico all'ufficiale giudiziario e, per il destinatario, dal momento in cui lo stesso ha la legale conoscenza dell'atto». Si tratta di una norma che prende atto di una improvvida sentenza (per gli effetti sconvolgenti che determina sulla certezza dei rapporti giuridici) della Corte costituzionale,

che - non si sa se per salvare il salvabile delle Poste, o per quale astratto motivo - nel 2002 aveva dichiarato, in caso di notificazione a mezzo del servizio postale, l'illegittimità della precedente disposizione, nella parte nella quale prevedeva che la notificazione si perfezionasse, per il notificante, alla data di ricezione dell'atto da parte del destinatario, anziché a quella, antecedente, di consegna all'ufficiale giudiziario. La nuova

norma pone problemi allorché si comunicano la disdetta - ad esempio di un contratto di locazione - in una con la citazione in convalida (contenuta in questo stesso atto, cioè). Poiché la disdetta è, infatti, un atto unilaterale ricettizio (che si perfeziona, quindi, solo al momento in cui il destinatario la riceve), occorrerà non considerare - ai fini della notifica di una citazione con disdetta - la nuova disposizione e procedere, invece, come se fosse ancora vigente la vecchia.

* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 15.4.'06 (rubrica del Presidente confederale)

Si avvicinano le vacanze: ecco i consigli di Confedilizia

Il mese di maggio è il momento ideale per iniziare a pensare alle vacanze, sia se si è proprietari di un immobile che si vuole offrire in locazione, sia se si vuole affittare una casa per brevi week-end o per periodi più lunghi.

La Confedilizia ha approntato tre contratti tipo per aiutare il proprietario e l'inquilino e fare in modo, nell'interesse di entrambi, che vengano stipulati contratti che si distinguano per le loro caratteristiche di sicurezza e garanzia, oltre che di semplicità e praticità di utilizzo.

I contratti predisposti dalla Confedilizia interessano:

- la locazione di case per singoli week-end o, comunque, per pochi giorni;
- la locazione di case per le vacanze di durata da 10/15 giorni ad un mese massimo;
- la locazione di seconde case per più di un mese.

Tutti e tre i contratti possono essere utilizzati esclusivamente per locazioni nelle quali l'unità immobiliare è utilizzata dall'inquilino quale abitazione secondaria.

Per evitare future liti - o anche semplicemente per prevenire disagi che potrebbero turbare il rapporto locatizio - la Confedilizia ha anche predisposto il "Decalogo per una villeggiatura senza liti", in cui sono illustrate - fra l'altro - le regole relative alle marche da bollo da applicare sui contratti nonché gli adempimenti da effettuare per la registrazione degli stessi e per le denunce all'Autorità di Pubblica Sicurezza.

Il Decalogo è consultabile sul sito della Confedilizia, mentre i modelli contrattuali delle tre tipologie di locazione possono essere richiesti alle Associazioni territoriali.

GIURISPRUDENZA CASA

Comunicazione P.S., prescrizione

La Cassazione ha affrontato in una sua sentenza (n. 2/05) un problema che spesso ci si pone da parte di locatori che si siano dimenticati di fare, in occasione di una locazione, la comunicazione relativa all'Autorità di P.S..

Ecco la massima della decisione: "La violazione dell'obbligo di comunicare all'autorità di pubblica sicurezza, nel termine di quarantotto ore, l'avvenuta cessione in locazione di immobile - obbligo previsto dall'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978, conv., con modif., nella legge n. 191 del 1978 - in relazione alla quale è prevista una sanzione pecuniaria, ha carattere permanente, trattandosi di illecito i cui effetti perdurano anche dopo la scadenza del termine di legge previsto per detta comunicazione, cessando solo con il venir meno del rapporto di locazione di cui si tratta: ciò in quanto la previsione normativa in questione tutela l'interesse delle forze di polizia ad essere informate sulla identità delle persone che occupano i fabbricati, allo scopo di prevenire la consumazione di gravi reati. Ne consegue che il termine di prescrizione quinquennale dell'illecito, ai sensi dell'art. 28 della legge 24 novembre 1981, n. 689, comincia a decorrere solo dal momento della cessazione del rapporto di locazione".

Quando il locatore non è più responsabile

"In tema di danni prodotti dalla struttura originaria della cosa locata, poichè il proprietario locatore ha l'obbligo, imposto dall'art. 1575 cod.civ., di consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione e di conservarla in condizioni che la rendano idonea all'uso convenuto, grava su di lui una presunzione di responsabilità che può essere vinta mediante la prova, offerta dal locatore medesimo, dell'imputabilità dell'evento al caso fortuito ovvero al fatto illecito del terzo". Così ha stabilito la Cassazione nella sentenza n. 10389/05, inedita, con la quale ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso la responsabilità del locatore perchè le infiltrazioni d'acqua, causa di danno al conduttore, provenivano da proprietà di terzi e in particolare da un terrazzino condominiale e da strada pubblica.

Uso convenuto e obblighi del locatore

"Il locatore (ha detto la Cassazione nell'importante sentenza n. 14094/05, inedita) è tenuto a consegnare e mantenere la cosa in buono stato locativo al fine di servire all'uso convenuto, non già fornita di dotazioni al riguardo necessarie ed utili in astratto, bensì in base alle pattuizioni in concreto intercorse tra le parti, conseguentemente rispondendo solo ove la cosa al momento della consegna o successivamente risulti affetta da vizi occulti, tali da impedire o ridurre notevolmente il godimento secondo la pattuita destinazione contrattuale".

Nell'affermare il suindicato principio la Suprema Corte ha cassato la sentenza della corte di merito che - nel riformare la sentenza del giudice di prime cure - aveva ritenuto il locale adibito all'esercizio di attività artigianale di ciclista e vendita di articoli sportivi inidoneo all'uso per il quale era stato locato, in quanto privo di vetri antisfondamento o di serrande metalliche apposte alle aperture verso l'esterno.

Verbale di consegna immobile, non è indispensabile

Fare o non fare il verbale di consegna dell'immobile all'inquilino? Non è indispensabile. "In materia di risarcimento del danno arrecato alla cosa locata, la disposizione del secondo comma dell'art. 1590 cod.civ., secondo la quale, in mancanza di descrizione delle condizioni dell'immobile alla data della consegna, si presume - ha detto la Cassazione nella sua sentenza n. 14305/05, inedita - che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato locativo, si applica a tutte le locazioni, qualunque ne sia la durata, competendo al conduttore, per vincere la presunzione suddetta, l'onere di provare rigorosamente che le condizioni dell'immobile alla data di inizio della locazione erano dipendenti dall'incuria del locatore nella ordinaria e straordinaria manutenzione dell'immobile stesso".

Cosa comune, cosa significa "pari uso"?

La Cassazione ha esaurientemente spiegato (nella sua sentenza n. 12873/05, inedita) cosa si debba intendere per "pari uso" della cosa comune condominiale. Ecco la massima dell'importante decisione: "Il regolamento condominiale, adottato a maggioranza, può disporre in materia di uso delle cose comuni, purchè sia assicurato il diritto al pari uso di tutti i condòmini, tale dovendosi intendere non solo l'uso identico in concreto (se possibile), ma in particolare l'astratta valutazione del rapporto di equilibrio che deve essere potenzialmente mantenuto fra tutte le possibili concorrenti utilizzazioni del bene comune da parte dei partecipanti al condominio". Nella fattispecie, è stata ritenuta valida la delibera, adottata a maggioranza, che aveva previsto l'uso a rotazione tra i quattro condòmini dei tre posti auto disponibili.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Relazione sull'andamento e le caratteristiche dell'abusivismo edilizio

A 17 anni dalla prima edizione, è stata presentata la "Relazione sull'andamento e le caratteristiche dell'abusivismo edilizio", redatta dal Ministero delle infrastrutture e trasporti. All'incontro è intervenuto, in rappresentanza della Confedilizia, l'avv. Gagliani Caputo della Sede centrale.

Dallo studio, che ha interessato 5831 Comuni, emerge che il fenomeno dell'abusivismo non è certamente in calo, ma sta anzi aumentando, e che le regioni maggiormente colpite dall'evento sono la Campania ed il Lazio.

Mentre in passato - emerge ancora dal rapporto - gli abusi riguardavano quasi esclusivamente il settore abitativo, oggi il fenomeno si è esteso anche a quello industriale e commerciale.

Dall'analisi si evince inoltre che, a parte il fabbisogno abitativo, una delle principali cause dell'abusivismo edilizio è costituita dal reticolo burocratico nel quale incappa chi intende costruire. Nonostante negli ultimi anni si sia registrata l'introduzione di strumenti volti a semplificare l'iter autorizzativo, sono infatti ancora troppi i passaggi che devono essere compiuti prima di ottenere una concessione.

RECENSIONI

Francesco Bartolini, Roberto Carlo Delconte, *Il nuovo codice dell'arbitrato*, VII edizione, La Tribuna ed., pp. 810.

Tutto quello che è possibile conoscere in materia di arbitrato, dalle norme codicistiche alla riforma attuata con il d. lgs. 40/06: disposizioni, giurisprudenza, commenti.

I partiti politici nell'Italia repubblicana, a cura di Gerardo Nicolosi, Rubbettino ed., pp. 460.

Atti di un convegno di studi sulla storia dei partiti dal 1945: si segnalano in particolare le ricerche di Giuseppe Parlato e di Andrea Ungari, sui movimenti di destra, e le considerazioni di Gianni Donno sulla sinistra rivoluzionaria.

Ludovico Festa, *Guerra per banche*, pref. di Antonio D'Amato, Boringhieri ed., pp. 224.

Una guida per districarsi nell'Italia del nuovo millennio, contesa fra economia, politica, stampa e magistratura: la stende un accreditato analista politico ed economico, dotato di forte vis polemica.

Codice del consumo, Halley ed., pp. 166.

Testo del d. lgs. 206/05, con relazione ministeriale, corpo organico delle disposizioni sul consumo.

Daniela Santanchè, *La donna negata*, pref. di Umberto Veronesi, postf. di Omar Camilletti, Marsilio ed., pp. 118.

Testimonianze dirette sulla terribile condizione in cui le donne musulmane vivono sia nelle loro zone d'origine sia in Italia, con riflessioni dell'autrice, esponente di An.

Luciano Gallino, *L'impresa irresponsabile*, Einaudi ed., pp. XX + 272.

Analisi sociologica di quella che è ritenuta la "responsabilità sociale dell'impresa", fra imprenditori, azionisti, investitori istituzionali.

Codice del consumo. Commentario, a cura di Guido Alpa e Liliana Rossi Carleo, Edizioni Scientifiche Italiane, pp. 962.

Ampio commento delle norme di recente ordinate dal "codice del consumo", con minute analisi dei singoli articoli e continui rinvii a dottrina e giurisprudenza.

Luciano Violante, *Lettera ai giovani sulla Costituzione*, Piemme ed., pp. 68.

Lettura politica della storia costituzionale italiana e dei fondamenti della Costituzione, secondo l'interpretazione dell'ex presidente della Camera ed esponente diessino.

Hélène Constanty, *Warren Buffett l'investitore intelligente*, Lindau ed., pp. 168.

Lavoro, intuizione, spirito di osservazione e buon senso: regole d'oro per arricchirsi quando gli altri perdono.

Principii deontologici dell'amministratore di condominio

Titolo I

PRINCIPII GENERALI

Articolo 1

L'amministratore di condominio deve conformare la propria condotta professionale ai principi di probità, lealtà e fedeltà.

Articolo 2

L'amministratore deve curare costantemente l'aggiornamento della propria preparazione professionale mediante l'acquisizione di specifiche conoscenze in tutte le materie che la riguardano.

Titolo II

RAPPORTI CON I CONDOMINI

Articolo 3

L'amministratore deve attenersi al mandato che gli viene conferito dall'assemblea condominiale che lo ha nominato, svolgendo con correttezza e competenza le funzioni che gli sono assegnate ed evitando che, nel suo operato, si generi un conflitto d'interessi.

Articolo 4

Nell'esercizio dell'attività professionale l'amministratore è tenuto al rigoroso rispetto del codice in materia di protezione dei dati personali (D.lgs. 30/6/2003, n. 196) e alla conservazione, con ogni cura, dei documenti ricevuti e di quelli, che sono di proprietà del condominio, che abbia redatto o acquisito in ragione del suo incarico e che dovrà esibire ogni qualvolta ne faccia richiesta un avente diritto e, comunque, consegnare al termine dell'incarico.

Articolo 5

L'amministratore nell'ambito dello svolgimento delle sue funzioni al fine di tutelare gli interessi dei condòmini deve, tra l'altro (*)

- curare con diligenza la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di contabilità e dell'anagrafe condominiale;
- provvedere all'invio dei verbali di assemblea sia agli assenti che ai presenti con la massima sollecitudine;
- aprire un conto corrente bancario o postale separato per ciascun condominio amministrato;
- informare i condòmini con la massima urgenza di qualsiasi azione giudiziale promossa da o contro il condominio;
- provvedere, anche mediante il ricorso a specifiche forme assicurative, affinché i condòmini siano tutelati con riguardo ai rischi connessi all'esercizio della sua attività professionale.

Titolo III

RAPPORTI CON GLI AMMINISTRATORI

Articolo 6

L'amministratore, nei rapporti con gli altri amministratori, deve comportarsi secondo principi di correttezza e reciproco rispetto, e dovrà astenersi da ogni azione diretta a provocare danni ingiusti.

Articolo 7

È fatto divieto all'amministratore di svolgere, in qualsivoglia forma, concorrenza sleale; in particolare gli è vietato di sostituirsi ad un collega senza averlo previamente avvertito ed avere avuto notizia della definizione dei rapporti fra questi ed il condominio.

Articolo 8

L'amministratore che subentri nell'incarico ad un collega deve agire nei suoi confronti con la massima obiettività, richiedendogli sempre i necessari chiarimenti; allo stesso modo l'amministratore che abbia esaurito il mandato è tenuto a fornire al collega subentrante la necessaria collaborazione nel chiarire e nel risolvere i rapporti pregressi ed a fornirgli la documentazione relativa a detti rapporti, nonché quella prevista dall'articolo 4.

Titolo IV

DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 9

L'amministratore non può avere interessi in imprese produttrici o commerciali che svolgano attività al servizio del soggetto amministrato, né può percepire, oltre a quelli stabiliti dall'assemblea condominiale, ulteriori compensi da terzi o trarre altrimenti vantaggio in relazione agli atti compiuti in esecuzione del mandato conferitogli.

Articolo 10

È fatto obbligo all'amministratore di rinunciare al mandato qualora il condominio deliberi di intraprendere azioni in pregiudizio ai terzi palesemente temerarie o contrarie alle leggi o ai regolamenti. Parimenti deve rinunciare al mandato ogni qualvolta vengano da lui pretesi comportamenti od azioni in contrasto con le regole di una corretta amministrazione e/o con la dignità ed onorabilità professionale.

(*) Si tratta di un elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività che deve svolgere l'amministratore.

A cura del Coordinamento condominiale Confedilizia

Patto di famiglia, passaggio generazionale e trust

I problemi del patto di famiglia, del passaggio generazionale e del trust - in relazione alle modifiche legislative intervenute di recente e di cui si è già dato conto su *Confedilizia notizie* - sono trattati sul sito dell'Assotruster (www.assotruster.it), da cui sono scricabili le slides illustrate nel corso del Convegno tenuto a Piacenza il 25.3.'06

Il termine "Stato guardiano del diritto" è una servile invenzione di professori tornitori di parole e di frasi quali "organica personalità morale". Lo Stato avrebbe lo scopo di assicurare il dominio non all'arbitrio ma alla legge uguale per tutti e di proteggere l'individuo nel suo diritto. Questo è vero solo quando si tratta di piccoli interessi e di contrasti fra i sudditi. In tali casi infatti il potere sovrano non ha di solito motivo di patteggiare per l'una o l'altra parte contendente; assiste indifferente alla contesa, la lascia decidere secondo legge da autorità competenti e bada soltanto a che l'individuo non eserciti violenza sul suo simile o non si difenda con la forza da un tentativo di danneggiamento. Questo perché gli importa di impedire disordini che nuocciano al benessere generale e che non gli permetterebbero di disporre di tutta l'energia del popolo a proprio vantaggio. Ma quando l'oggetto della contesa è molto importante o se il suddito entra in conflitto di interessi con il potere supremo, allora il diritto all'improvviso non funziona più: la finzione dello Stato guardiano del diritto si dissolve; lo Stato riprende il suo aspetto di potenza organica al servizio di un egoismo parassitico e non sussiste più che nella forma della violenza la differenza fra gli stati dispotici orientali e le aggregazioni politiche occidentali con i loro statuti, i loro codici, le loro procedure, le loro norme di competenza.

Max Nordau

Il primo cittadino annuncia l'alienazione di 11 mila immobili con maxicosti, ma a decidere saranno il prossimo Consiglio comunale e la Regione

Case comunali in vendita al prezzo di un box

La trovata elettorale di Veltroni scatenò la Cell (o Un bluff) e l'Unione inquilini: «Delibera contraria al programma dell'Unione»

Vecchio e nuovo art. 474 c.p.c.

ARTICOLO PREVIGENTE	ARTICOLO COSÌ COME MODIFICATO DALLA LEGGE N. 80/2005	ATTUALE FORMULAZIONE DOPO LA LEGGE N. 263/05
Articolo 474 (Titolo esecutivo)	Articolo 474 (Titolo esecutivo)	Articolo 474 (Titolo esecutivo)
L'esecuzione forzata non può avere luogo che in virtù di un titolo esecutivo per un diritto certo, liquido ed esigibile.	L'esecuzione forzata non può avere luogo che in virtù di un titolo esecutivo per un diritto certo, liquido ed esigibile.	L'esecuzione forzata non può avere luogo che in virtù di un titolo esecutivo per un diritto certo, liquido ed esigibile.
Sono titoli esecutivi:	Sono titoli esecutivi:	Sono titoli esecutivi:
1) le sentenze, e i provvedimenti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva;	1) le sentenze, i provvedimenti e gli altri atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva;	1) le sentenze, i provvedimenti e gli altri atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva;
2) le cambiali, nonché gli altri titoli di credito e gli atti ai quali la legge attribuisce espressamente la stessa efficacia;	2) le cambiali, nonché gli altri titoli di credito e gli atti ai quali la legge attribuisce espressamente la stessa efficacia;	2) le scritture private autenticate, relativamente alle obbligazioni di somme di denaro in esse contenute, le cambiali, nonché gli altri titoli di credito ai quali la legge attribuisce espressamente la stessa efficacia;
3) gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli, relativamente alle obbligazioni di somme di danaro in essi contenute.	3) gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli, o le scritture private autenticate, relativamente alle obbligazioni di somme di denaro in essi contenute.	3) gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli. (1)
	L'esecuzione forzata per consegna o rilascio non può aver luogo che in virtù dei titoli esecutivi di cui ai numeri 1) e 3) del secondo comma.	L'esecuzione forzata per consegna o rilascio non può avere luogo che in virtù dei titoli esecutivi di cui ai numeri 1) e 3) del secondo comma. Il precetto deve contenere trascrizione integrale (2), ai sensi dell'articolo 480, secondo comma, delle scritture private autenticate di cui al numero 2) del secondo comma.

In neretto le modifiche apportate alla formulazione originaria dell'art. 474 c.p.c. nel corso degli interventi di riforma.

NOTE:

- (1) L'abrogazione dell'espressione "relativamente alle obbligazioni di somme di danaro in essi contenute" originariamente riportata al n. 3) del secondo comma che ritroviamo riscritta, sostanzialmente immutata, al n. 2) del testo novellato ma con esclusivo riferimento alle "scritture private autenticate", e la contemporanea introduzione ex novo, nell'art. 474 c.p.c., di un terzo comma in ragione del quale "l'esecuzione forzata per consegna o rilascio non può aver luogo che in virtù dei titoli esecutivi di cui ai numeri 1) e 3) del secondo comma", consente, allo stato, di attribuire efficacia esecutiva a tutti gli atti pubblici e non solo, come accadeva con la previgente normativa, a quegli atti ricevuti dal notaio (o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli) aventi ad oggetto obbligazioni di somme di denaro.
- (2) Così testualmente si esprime la legge omettendo, dinanzi al termine "trascrizione", l'articolo determinativo "la" che meglio avrebbe reso l'espressione.

Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi

BELL'ITALIA

Torri delle Finanze e soliti noti

Sulla demolizione delle torri delle Finanze a Roma-Eur infuria la polemica tra gli architetti. Un affare da 160 milioni di euro. Il primo ad aver criticato Veltroni è stato Renato Nicolini, favorevole a preservare l'opera anni '50. Ma dietro l'etichetta di "marketing urbano" è pronta la solita operazione edilizia: un complesso residenziale di fronte alle torri, per il cui finanziamento - pari a mezzo miliardo di euro - si parla del grande private banking internazionale dei Rothschild.

"Mentre la piccola proprietà edilizia - ha scritto Luca Tentellini su *L'Opinione* (20.4.'06) - continua ad affrontare spese crescenti sulla casa, dall'Ici al libretto casa, i grandi operatori dell'immobiliare fanno il bello e il cattivo tempo, alla faccia della «Carta della qualità» contenuta nel nuovo Prg di Roma. Anche la demolizione delle torri delle Finanze è la solita operazione ove il patrimonio di tutti i cittadini è gestito con criteri privatistici dai soliti noti che siedono nei cda e che guadagneranno, costruendo un complesso residenziale di lusso".

Pubbligate le nuove norme antiriciclaggio, professionisti interessati

Sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale i decreti ministeriali nn. 141, 142 e 143 del 3.2.'06 previsti dall'art. 3, c. 2 e dall'art. 8, c. 4 del d.lgs. 20.2.'04, n. 56, in materia di prevenzione dell'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi da attività illecite, recanti norme destinate ai professionisti (notai, avvocati, ragionieri, dottori commercialisti, consulenti del lavoro ecc.), agli intermediari finanziari (banche, società di intermediazione mobiliare, imprese di assicurazione ecc.) ed agli operatori non finanziari (esercenti attività di recupero crediti per conto terzi, di commercio di cose antiche, di mediazione creditizia, di intermediazione immobiliare ecc.)

In particolare, con il decreto n. 141/06, il legislatore ha imposto ai professionisti l'obbligo di identificazione della clientela qualora, anche con riferimento ad operazioni frazionate, la prestazione professionale fornita abbia ad oggetto mezzi di pagamento, beni o utilità di valore superiore a 12.500 euro o comunque sia di valore indeterminato od indeterminabile (art. 3). I dati e le informazioni così ottenuti devono essere conservati per dieci anni e registrati non oltre il trentesimo giorno successivo al compimento dell'operazione in un archivio tenuto a cura dello stesso professionista nel rispetto della normativa sulla privacy. In caso di operazioni sospette - intendendosi come tali quelle che l'Ufficio Italiano Cambi ha elencato nel proprio provvedimento 24.2.'2006 - è previsto che ne sia data opportuna segnalazione allo stesso Ufficio.

Per notai ed avvocati gli obblighi di cui sopra scattano solo nel caso in cui questi effettuino operazioni di natura finanziaria o immobiliare, in nome o per conto di propri clienti, ovvero assistano questi ultimi nella progettazione o nella realizzazione di operazioni relative: al trasferimento di beni immobili o attività economiche; alla gestione di denaro, strumenti finanziari o altri beni; all'apertura o gestione di conti bancari, libretti di deposito e conti di titoli; all'organizzazione degli apporti necessari alla costituzione, alla gestione o all'amministrazione di società, enti, trust o strutture analoghe.

Le Associazioni interessate possono richiedere la normativa di riferimento alla Sede centrale.

DIRITTO & ROVESCIO

Il presidente della Corte di cassazione, Nicola Marvulli, inaugurando l'anno giudiziario ha anche detto: «Non sempre abbiamo saputo sanzionare adeguatamente e tempestivamente i censurabili comportamenti del magistrato che, assumendo spregiudicate iniziative rivelatesi illegittime o comunque prive di qualsiasi fondamento (...) è apparso come il privilegiato o esclusivo depositario della verità». «Il pluralismo è una ricchezza del nostro autogoverno, ma esso fallisce il suo compito nel momento in cui alla virtù dell'obiettività si sostituisce la solidarietà ideologica». Anche la scuola del Csm «non ha veramente giovato la mutevolezza dei programmi e dei docenti, la volontaria adesione dei partecipanti e la mancanza di verifica sui risultati». Di tutto questo non c'è traccia nei titoli dei grandi giornali.

Censis: proprietari di casa all'87,1%

L'anno 2006, per quanto riguarda il mercato immobiliare, sarà all'insegna della stabilità.

È quanto risulta da Casamonitor, il rapporto immobiliare (giunto alla settima edizione) redatto dal Censis, avvalendosi delle valutazioni di 266 notai dislocati nei capoluoghi di provincia.

Nel corso della presentazione del rapporto - alla quale, in rappresentanza della Confedilizia, è intervenuto l'avv. Gagliani Caputo della Sede centrale - il Direttore generale del Censis, Roma, ha annunciato che, a fine 2005, l'87,1% degli italiani risultava essere proprietario di casa (nel 2001 era il 75,3%) e che ha raggiunto il minimo storico l'area della locazione e della sublocazione, quasi dimezzatasi dal 2001 al 2005 (dal 24,7% al 12,9%).

APPUNTAMENTI

World Cities Forum (Shanghai, 12-15 settembre)

A Shanghai, dal 12 al 15 settembre 2006, si svolgerà il secondo Forum delle città. L'evento, organizzato dall'Urban Land Institute, si propone di facilitare il processo di rinnovamento delle metropoli del 21° secolo, facendo incontrare e confrontare i leader mondiali sulle sfide che le città dovranno affrontare (sociali, economiche, di sicurezza ecc.).

Info: ULI-the Urban Land Institute 1025 Thomas Jefferson Street, N.W., Washington D.C., tel. +1 202 624 7016, fax +1 202 624 7127.

Campagna, istruzioni per l'uso

L'ultimo numero di *Class* (n. 240/06) pubblica un interessante articolo di Emanuele Elli e Valentino Maimone dal titolo "Campagna, istruzioni per l'uso". Come organizzare il lavoro, i trasporti, la scuola dei figli, il divertimento. Manuale pratico per chi sceglie di vivere in campagna.

Publicato il Codice dell'ambiente

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. 3.4.'06, n. 152, recante "Norme in materia ambientale" (c.d. Codice dell'ambiente o Codice ambientale).

Il provvedimento, composto da più di 300 articoli e molti allegati, riunisce la legislazione ambientale in sei settori suddivisi in 5 parti: 1) procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC); 2) difesa del suolo, lotta alla desertificazione, tutela delle acque dall'inquinamento e gestione delle risorse idriche; 3) gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati; 4) tutela dell'aria e riduzione delle emissioni in atmosfera; 5) danno ambientale.

Fra le principali novità, si segnala: la previsione di una ordinanza ingiunzione che consente al Ministero dell'ambiente di recuperare più velocemente le somme per il risarcimento del danno ambientale; una regolamentazione più organica delle diverse autorizzazioni ambientali; l'accoglimento del principio del silenzio-rifiuto per la valutazione d'impatto ambientale; l'istituzione di una Autorità di bacino distrettuale e la definizione di sette distretti idrografici; la revisione - da completarsi attraverso l'emanazione di uno specifico regolamento - della disciplina della tariffa per le gestione dei rifiuti urbani.

Lo scadenario del datore di lavoro domestico - GIUGNO/SETTEMBRE 2006

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi.

Si ricorda che sulla base del vigente CCNL il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni lavoro-

rativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati fra le parti.

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

DALLE RIVISTE ...

Amministratore di sostegno e assemblea condominiale Provvedimento risparmio energetico, dubbi di costituzionalità Proprietà antiche, come si sfrutta il vincolo Ancora su aree fabbricabili e Ici

Consulente immobiliare (n. 765/06) pubblica un accurato articolo di Antonio Nucera, dell'Ufficio studi della Confedilizia, sulla figura dell'amministratore di sostegno nell'assemblea condominiale. Sul numero successivo della stessa rivista, due articoli da segnalare: uno, del Presidente confederale ("Ecco le nuove regole sugli sfratti") e un altro di Jacopo Astarita ("Ristrutturazione edilizia, una nuova interpretazione"), nel quale è citata la Confedilizia.

"Motivazione e prova negli accertamenti Ici delle aree fabbricabili": questo il titolo dello studio di Giuseppe Marini pubblicato su *la Finanza locale* (n. 4/06).

Da *Giustizia civile* (n. 12/06) segnaliamo due note a sentenza, entrambe di Nunzio Izzo: una, sulla locazione per una durata superiore a quella minima legale e rinnovazione obbligatoria; l'altra, sulla presunzione di comunione delle cose e dei servizi comuni di edifici.

Sempre diversi articoli da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 2/06), rivista diretta dal Presidente confederale, che pubblica anche su questo numero il suo consueto articolo di aggiornamento sulle più scottanti tematiche immobiliari del momento. Gli altri articoli che meritano di essere indicati sono di Vittorio Angiolini (Direttiva europea sul rendimento energetico, dubbi di legittimità sul provvedimento di recepimento), Paolo Gatto (Il danno esistenziale nel condominio), Leonardo Gemma Brenzoni (Ancora sulla definizione di aree fabbricabili ai fini Ici), Paolo Scalettaris (Le modifiche alla revocatoria fallimentare con riferimento alla vendita di beni immobili).

Su *Patrimoni* (n. 80/06), articolo di Luca Macario dal titolo "Proprietà antiche. Il vincolo? Si sfrutta così".

Nuova Rassegna (n. 4/06) pubblica un articolo del Presidente confederale sul mendacio bancario.

Ancora Nunzio Izzo si occupa su *il Corriere giuridico* (n. 3/06) del regime giuridico delle spese anticipate nel c.d. "condominio minimo".

Le nuove norme sulla giustizia tributaria sono illustrate da Cesare Glendi sul *Corriere tributario* (n. 16/06), sulla scorta di indicazioni dell'Agenzia delle entrate.

Edoardo Giardino tratta sulla *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (n. 5/05) del regime giuridico del sottosuolo, delle grotte, dei vulcani e delle risorse geotermiche.

Da *il fisco* (n. 16/06) segnaliamo lo studio di Antonio Montesano dal titolo "Ai fini dell'imposta di registro, la destinazione edificatoria di un terreno può risultare solo da uno strumento urbanistico "perfetto".

Per finire, *impresa* (n. 3/06). Che pubblica uno studio di Enzo Sollini sul Fondo di solidarietà per le vittime di fallimenti immobiliari.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Aree edificabili e Ici: l'interpretazione autentica della norma

Il decreto legge n. 203 del 30 settembre 2005 recante "Misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria", approvato definitivamente dal Parlamento lo scorso 30 novembre, stabilisce all'articolo 11-quaterdecies, comma 16 che, "ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio, in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

Tale disposizione interviene su una questione oggetto in passato di diverse sentenze contrastanti in seno alla stessa Corte di Cassazione.

Se, infatti, in un primo momento la Suprema Corte con pronuncia n. 16751/04, aveva affermato il principio secondo il quale, ai fini Ici, l'edificabilità di un'area non doveva necessariamente discendere da piani regolatori già attuabili o particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risultasse da un piano regolatore generale (aggiungendo, comunque, che l'assenza di un piano attuativo dello strumento generale attenuava la potenzialità edificatoria, influenzandone la base imponibile secondo i criteri stabiliti dall'art. 5 del d.lgs. n. 504/92), successivamente, a distanza di pochi mesi, sempre la Suprema Corte con pronuncia n. 21573/2004 era andata, invece, affermando che la lettera b) dell'art. 2 del d.lgs. 504/92 doveva interpretarsi nel senso che erano da considerare imponenti solo le aree suscettibili di edificazione effettiva con esclusione di quelle aree che, ancorché inserite nel Piano regolatore generale, non potevano essere oggetto di edificazione a causa della mancata approvazione dei necessari strumenti attuativi.

Orientamenti, all'evidenza, diametralmente opposti al punto che la Sezione tributaria della Suprema Corte, con ordinanza 10062 dell'8.03.2005 aveva rimesso gli atti al Primo Presidente perché valutasse l'opportunità di assegnare alle Sezioni Unite il compito di chiarire l'esatta interpretazione, ai fini Ici, della disposizione relativa alle aree fabbricabili.

Nel frattempo, però, le pronunce sull'argomento da parte delle Commissioni tributarie si andavano moltiplicando.

Tra queste si poneva all'evidenza una decisione particolarmente innovativa emessa dalla Commissione tributaria provinciale di Piacenza (Rel. Sonzini), precisa-

mente la n. 21405 depositata il 23 maggio scorso, che partendo dalla lettura della disposizione di cui all'art. 2 d.lgs. 30.12.1992, n. 504 giungeva, con diversa ed argomentata motivazione, alla stessa conclusione della già citata sentenza n. 21573/04 emessa dalla Suprema Corte.

La Commissione tributaria piacentina rilevava, infatti, che la disposizione di cui all'art. 2 d.lgs. 30.12.1992, n. 504 – che definisce l'area fabbricabile come l'area utilizzabile a scopo edificatorio in ba-

Un approfondito studio sull'argomento dell'Ici per le aree fabbricabili è pubblicato sull'Archivio delle locazioni (n. 2/06). Lo ha scritto – affrontando il tema anche alla luce degli ultimi interventi legislativi – Leonardo Gemma Brenzoni, con la consueta incisività (ed esaustività).

se agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione – doveva essere interpretata nel senso che, laddove il Piano regolatore generale non contemplava l'immediata edificabilità (come nel caso, ad esempio, delle zone di completamento) era necessaria anche la sussistenza degli strumenti attuativi dallo stesso previsti. Precisava la Commissione, infatti, che laddove fosse stato suffi-

ciente sempre e comunque la sola previsione del Prg per consentire (ai fini Ici) la classificazione delle aree come edificabili, non si sarebbe spiegato il richiamo agli strumenti attuativi nel disposto dell'art. 2 citato. Cioè, in pratica, il legislatore si sarebbe limitato a richiamare i Piani regolatori generali, senza aver bisogno di richiamare anche gli strumenti attuativi, come invece ha fatto, e a ragion veduta proprio per i motivi chiariti dai giudici piacentini.

Una interpretazione questa, che a ben guardare è la stessa che fornisce il legislatore, attraverso la norma in commento, in ordine alla disposizione di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), d.lgs. n. 504/1992.

L'articolo 11-quaterdecies, comma 16 del Dl n. 203 del 30 settembre 2005, infatti, non fa altro che confermare quanto sostenuto dalla Commissione tributaria di Piacenza circa la classificazione, ai fini Ici, dei terreni come edificabili, individuando, di fatto, come tali da un lato, le aree che in base ad un Piano regolatore generale hanno possibilità effettiva ed attuale di edificazione (come nel caso, già segnalato, delle zone di completamento), e, dall'altro, le aree che, oltre al Piano regolatore generale, dispongono anche di uno strumento attuativo già approvato.

Si chiarisce, dunque, l'equivoco che era sortito nella normativa: il Piano regolatore è sufficiente solo se consente l'immediata edificabilità; se no, occorrono gli strumenti attuativi (che consentano anch'essi l'immediata edificabilità).

Antonio Nucera
Confedilizia

A Milano c'è chi odia i writers (Albertini), chi li osanna (Rampello)

Le vie della cultura sono infinite. Pochi giorni fa, l'ultimo tentativo della giunta Albertini per contrastare il fenomeno dei graffiti, si è materializzato con un progetto inedito. Il comune di Milano, previa una sorta di lotteria, metterà a disposizione 1 milione di euro ai primi 800 condomini che ne faranno richiesta, per ripulire le facciate deturpate da quella che, giustamente, viene definita una sporcizia.

Con il milione di euro, previsto dalla Finanziaria per Milano (grazie a un emendamento di Ignazio La Russa), si potranno pulire circa 75mila metri di facciate. In più è stato previsto un abbonamento con l'Amsa di 5 anni a prezzi vantaggiosi, così da indurre altri edifici privati a provvedere in questo senso.

Vale la pena ricordare che questa preoccupazione per il decoro urbano e contro i writers è stata un cavallo di battaglia della giunta di Centrodestra a Milano.

Guarda caso, negli stessi giorni, il 17 marzo proprio alla Triennale di Milano (direttore Davide Rampallo) apre una grande mostra, *Beautiful losers, contemporary art and street culture*, che inneggia ai graffitari. Il *Corriere della Sera*, nella sezione "Eventi" (suppongo in partnership con la Triennale o dietro compenso pubblicitario) dedica ben tre intere pagine alla rassegna. Ovviamente si tratta di una sorta di apologia – con interviste a Dumbo, una delle tag (cioè delle firme) più conosciute dell'underground milanese e a Phil Frost che dice di lavorare nelle discariche per sentirsi se stesso – in cui l'arte di strada viene antologizzata con la solita sequela di banalità e luoghi comuni, come emblema di una controultura pop di altissima qualità, nata nei centri sociali e appunto nelle discariche e poi finita nelle gallerie ultra borghesi.

Per dare un fondamento degno a queste palesi schifezze che fanno gola ai pubblicitari e agli uomini del marketing radical chic, si citano come al solito il capostipite Warhol e il seguace Keith Haring.

RECENSIONI

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

Lunga serie di neologismi di recente apparizione e d'incerta permanenza nella nostra lingua, con definizioni, citazioni dai luoghi in cui sono apparsi ed etimologie.

Luca Nevano, *La riforma del codice di procedura civile*, Maggioli ed., pp. 225 + 8.

Un utile raffronto diretto fra testo originario del codice di procedura civile, testo modificato dalla legge 80/05 e testo corretto e integrato dalla legge 263/05, con le modifiche della recente riforma delle esecuzioni mobiliari.

Peter Godman, *Hitler e il Vaticano*, Lindau ed., pp. 364.

Una ricostruzione dei rapporti intercorsi tra la Santa Sede e la Germania nell'epoca hitleriana: su tali difficili relazioni si esaminano documenti vaticani resi pubblici solo nel 2003.

Luca Volontè, *Politica militante*, pref. di Antonio Socci, Rubbettino ed., pp. 146.

Una serie di articoli, fra politica, storia ed etica, del dirigente dell'Udc, a documentazione dell'impegno diretto di un cattolico nell'agone dei partiti.

Antonio Corba, *1° non entrare in banca*, Stampa Alternativa ed., pp. 132.

Acri e sarcastiche pagine contro la gestione quotidiana degli istituti di credito, in forma di romanzo autobiografico.

Valerio De Cesaris, *Pro Judaeis*, Guerini Studio ed., pp. 224.

La storia di una presenza, minoritaria nel mondo cattolico eppure dotata di una certa influenza, di filogiudaici, dalla Rivoluzione Francese alle leggi razziali.

Paolo Armaroli, *Grazia a Sofri?*, Rubbettino ed., pp. 274.

Accurato studio sul potere di grazia "conteso" fra presidente della Repubblica e ministro della Giustizia, attraverso un compiuto *excursus* fra storia, dottrina e politica.

Nicola Matteucci, *Usare concetti non parole*, liberilibri ed., pp. 88.

Dense, acute e dotte pagine che analizzano i concetti di *eguaglianza* e di *politica*, fra storia, diritto, filosofia.

Gli scandali bancari, le manipolazioni arbitrarie del tasso della rendita, la violazione di precisi trattati, le confische di proprietà private delle quali si sono resi colpevoli molti Stati non si contano nemmeno. Invocando la sua sovranità, lo Stato può porsi al di sopra di tutte le leggi che sono obbligatorie per i sudditi.

Max Nordau

BELL'ITALIA

Ater Roma, 6 milioni e mezzo per il libretto casa

L'Ater di Roma, l'ex Iacp, spenderà 6 milioni e mezzo di euro (passati dalla Regione!) per dotare del libretto casa 22 mila alloggi popolari di sua proprietà. In buona sostanza: 600 mila lire circa per ogni alloggio.

Due riflessioni. Il libretto - prima considerazione - è solo la prima spesa: i tecnici incaricati, infatti, prescriveranno poi - nella gran parte dei casi, per non dire in tutti - altri lavori... (e, magari, non si considera tutto questo come una tragedia, anzi!). Se ci sono - seconda considerazione - soldi da spendere in questo modo, non ci vengano poi a dire (per favore...) che per diminuire l'Ici dovrebbero abbassare il livello dei servizi sociali. Abbiamo, almeno, un po' di pudore.

Berlusconi, l'Ici e gli altri

Ici. *C'è un motivo per cui i proprietari di case, quindi la grande maggioranza degli italiani, dovrebbero essere eternamente riconoscenti a Silvio Berlusconi. Prima del coup de théâtre messo in scena nel secondo duello televisivo con Romano Prodi, la riduzione dell'Ici altro non era che l'obiettivo di vecchie proposte di legge e di tanti emendamenti (soprattutto della sinistra) mai approvati dal parlamento. Dopo il fuoco di fila sull'ennesima «balla» del Cavaliere, archiviate le elezioni non c'è candidato sindaco (anche a sinistra) che non si voglia far carico di tale onere. Walter Veltroni l'ha annunciato, Bruno Ferrante «è d'accordo, ma si può fare di più», Chiamparino annuncia che la ridurrà di un punto in cinque anni, Rosa Russo Iervolino dice che «se ci sono le condizioni» si farà anche a Napoli. Tutti all'insegna del «cancellare no, ridurre sì». Ma siamo sicuri che l'avrebbero ridotta senza quell'uscita di Berlusconi?* ■

dizionario

(dal quotidiano di centrosinistra
IL RIFORMISTA 19.4.'06)

La lente sulla casa Aggiornamenti Istat sul «non abitativo»

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Il primo comma dell'articolo 32 della legge n. 392/1978 (cosiddetta dell'equo canone, tuttora - paradossalmente - in vigore per l'uso diverso dall'abitativo, e solo per questo) stabilisce: «Le parti possono convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere di acquisto della lira».

Il secondo comma della norma prevede poi che l'aggiornamento (in aumento) non possa superare il 75 per cento dell'indice Istat e, il terzo, che la norma stessa si applichi anche alle locazioni stagionali.

Deriva dalla disposizione in questione, superato il problema che essa parli ancora di «lire» anziché di euro: a) che il canone - anche stagionale - può essere aggiornato solo se le parti si siano accordate in tal senso, e nella misura (comunque non superiore al limite anzidetto) dell'accordo; b) che l'aggiornamento deve essere annuale; c) che l'aggiornamento deve essere preceduto dalla richiesta del locatore.

Ma da una siffatta impostazione discende altresì - a parere della costante giurisprudenza della Cassazione - che è contraria al disposto di legge una clausola che preveda una richiesta preventiva dell'aggiornamento con effetto attributivo di tutte le variazioni Istat che interverranno nel corso del rapporto (Cassazione, sentenza 15799/03 e 2417/05). A parere di altra sentenza pure del Supremo Collegio, è contraria alla legge anche una richiesta successiva riferita ad anni diversi da quello immediatamente precedente, e ciò perché la richiesta si pone come condizione per il sorgere del relativo diritto, con la conseguenza che il locatore può pretendere il canone aggiornato solo dal momento della stessa, senza che sia configurabile un suo diritto ad ottenere il pagamento degli arretrati (Cassazione, sentenza 14673/03).

Con altra importante decisione (la 15034/04), sempre la Cassazione ha stabilito che la richiesta di aggiornamento del canone non deve necessariamente essere avanzata in forma scritta e che tale aggiornamento va in ogni caso calcolato secondo il criterio della c.d. variazione assoluta, con riferimento al canone iniziale pattuito (essendo ininfluyente che per qualche annualità intermedia l'aggiornamento non sia stato tempestivamente richiesto, rilevando ciò solo nel senso di impedire l'accoglimento della domanda di pagamento degli arretrati).

* presidente Confedilizia

da il Giornale 29.4.'06 (rubrica del Presidente confederale)

La vendita entro 5 anni di una parte dell'immobile fa perdere le agevolazioni «prima casa»

La norma che prevede la decadenza dalle agevolazioni in materia di imposte indirette in caso di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici «prima casa», trasferimento che avvenga prima del decorso di cinque anni dalla data del loro acquisto, si applica anche in caso di trasferimento di quote o porzioni di immobili, con riferimento alla quota o porzione trasferita.

È quanto ha risposto l'Agenzia delle entrate - con Risoluzione 16.2.'06, n. 31/E - ad una istanza di interpello.

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

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

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

Ordinanza costituzionale, 10 anni da Firenze a Roma

L'ultimo numero dell'edizione speciale della Gazzetta ufficiale dedicata ai provvedimenti concernenti la Corte costituzionale pubblica un'ordinanza del Pretore di Firenze del 26 agosto 1996 (esatto: 1996). Riguarda un argomento giurassico: la ripartizione del territorio comunale in zone ai fini della determinazione legale del canone equo.

Si resta stupiti, ma una (provvida) annotazione chiarisce subito il tutto. L'ordinanza ha impiegato 10 anni ad andare da Firenze a Roma (dove è «pervenuta il 1° aprile 2006», proprio come se fosse uno scherzo, un pesce...).

Una domanda viene spontanea: se anche la cosa dipendesse dalle Poste (ed è possibile, impegnate come sono a fare solo banca), negli Uffici giudiziari fiorentini nessuno s'è accorto di nulla, per 10 anni? Oppure, l'ordinanza è partita effettivamente dal capoluogo toscano 10 anni dopo? In ogni caso: che cosa ci si può aspettare da una Giustizia che funziona in questo modo? Una risposta a questo (provocatorio, ma preoccupante) interrogatorio, gioverebbe.

Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

Catasto, esteso il modello on-line

Si estende il modello unico informatico catastale, che sarà utilizzabile anche negli Uffici territoriali di Biella, Bologna, Brescia, Cuneo, Modena, Padova, Reggio Calabria, Rieti, Siena e Terni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e le dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite. Entro due mesi, il servizio sarà esteso in tutta Italia. Lo prevede - ha precisato *Italia Oggi* - il provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio del 2/2/05, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 33 del 9/2/2006.

Per l'utilizzo del servizio telematico (già attivo a Firenze, Milano, Torino e Ravenna, Bari, Lecce, Napoli e Prato), occorre presentare domanda di abilitazione agli Uffici provinciali del territorio, insieme alla richiesta di rilascio della firma elettronica avanzata. Questa si ottiene attraverso una procedura informatica che garantisce la connessione unica al firmatario e la sua univoca identificazione, creata con mezzi sui quali il soggetto interessato può conservare un controllo esclusivo.

Gli Uffici, dopo le verifiche di rito, rilasciano l'attestazione di abilitazione al servizio, insieme alle istruzioni e alle parole chiave. In caso di mancato utilizzo del servizio per più di 12 mesi o per gravi e ripetute violazioni del provvedimento in esame, l'Agenzia può revocare o sospendere l'abilitazione. Il modello Unico informatico catastale viene presentato mediante apposizione di firma elettronica avanzata, con l'attestazione che si tratta di rappresentazione informatica dei documenti cartacei originali sottoscritti. Se il modello Unico è presentato da un professionista, è necessario specificare la qualifica professionale, il numero di iscrizione all'albo, collegio od ordine di appartenenza e di non essere destinatario di provvedimenti di sospensione dell'esercizio della professione o di cancellazione dall'albo. Il pagamento dei servizi telematici sarà erogato attraverso l'utilizzo delle somme versate sul conto corrente degli uffici del territorio.

La lente sulla casa Agli occupanti abusivi la luce non va pagata

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Occupavano abusivamente un alloggio comunale e avevano poi dovuto trasferirsi di casa perché il Comune non gli pagava le bollette dell'energia elettrica. Ma (forti del loro «buon diritto» occupatorio!) avevano subito citato in giudizio l'amministrazione comunale, per il «pregiudizio patrimoniale» derivato dalla forzosa stipulazione della locazione di una nuova abitazione e il danno alla salute per la patita umidità, entrambi derivati dall'interruzione della fornitura dell'energia.

La vicenda è giunta sino in Cassazione e la Suprema corte ha anzitutto osservato che «la normativa sulla responsabilità aquiliana ex articolo 2043 del Codice civile ha la funzione di consentire il risarcimento del danno ingiusto, intendendosi come tale il danno arrecato "non iure"», il danno, cioè, inferito in assenza di una causa giustificativa, che si risolve nella lesione di un interesse rilevante per l'ordinamento, a prescindere dalla sua qualificazione formale e, in particolare, senza che assuma rilievo la qualificazione dello stesso in termini di diritto soggettivo». E, nel caso specifico, la Cassazione ha appieno condiviso l'assunto della Corte di merito, testualmente dicendo come «il comportamento del Comune non solo non fosse "non iure", ma addirittura dovuto», dovendosi correttamente - e in radice - escludere «che gli assunti danni lamentati dagli attori (forzosa locazione di una nuova casa e danno alla salute per patita umidità) costituissero danno ingiusto».

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 22.4.'06 (rubrica del Presidente confederale)

PUNTURA

TELEVISIONE - *L'Agenzia delle entrate invia agli abbonati tv un bollettino di conto corrente predisposto per effettuare il versamento. D'acchito, il teleabbonato ringrazia per la gentilezza, stupito di tanta sollecitudine. Però si accorge subito di non potersi fidare del Fisco. Infatti, l'abbonato viene con evidenza avvertito di verificare: numero dell'abbonamento; intestazione del medesimo; numero del conto corrente; importo da versare. Deve insomma badare a controllare tutti i dati che dovrebbe altrimenti compilare da sé.*

m.b.

da *Il Tempo* 30.1.'06

Come si usano queste abbreviazioni

R.S.V.P. (*Répondez s'il vous plaît*) Formula che a chiusura del biglietto d'invito richiede una risposta, anche telefonica, abbastanza immediata, per facilitare chi organizza la serata o l'evento.

S.P.R. (*Si Prega Rispondere*) Segnalato sul biglietto d'invito, indica la necessità di una risposta.

P.C.R. (*Per Cortesia Rispondere*) Scritto nell'angolo destro dei cartoncini d'invito; per chi lo riceve indica l'esigenza di una risposta di accettazione o meno.

S.P.M. (*Sue Proprie Mani*) Identifica una busta consegnata a mano.

P.S. (*Post Scriptum, dopo lo scritto*) È l'aggiunta in calce a una lettera già conclusa. Va messo dopo la firma. Bisogna dare spazio limitato.

N.B. (*Nota Bene*) Va messo dopo la firma. Bisogna dare spazio limitato.

N.D. Vuol dire nobildonna.

N.H. Significa nobiluomo.

P.P.C. (*Pour Prendre Congé*) Sigla da aggiungere ai saluti di congedo dopo una vacanza nella casa di villeggiatura, ma solo quando non si ha tempo di salutare personalmente i vicini.

Se l'immobile viene distrutto, il canone non è tassabile

Non è tassabile il canone di locazione anticipato ed eventualmente percepito per un immobile andato distrutto, posto che la sopravvenuta impossibilità totale della prestazione determina il venir meno del diritto alla percezione del canone (e l'obbligo di restituire quanto percepito), a nulla rilevando che il canone sia stato trattenuto dal proprietario quale acconto del risarcimento del danno per omessa custodia del bene.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con sentenza 30.1.'06, n. 1980.

Avviato il riclassamento per tre microzone

Sono state pubblicate in Gazzetta Ufficiale tre «Determinazioni dell'Agenzia del territorio 30.11.'05» — riguardanti i Comuni di Milano, Ferrara e Casale Monferrato — applicative del comma 335 dell'articolo unico della Finanziaria 2005, che consente ai Comuni di richiedere la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata su porzioni di territorio (le microzone comunali), qualora in tali zone vi sia uno scostamento, fra i valori catastali ai fini Ici e i valori di mercato, «significativamente» più elevato rispetto allo scostamento medio esistente per l'insieme del territorio comunale. La legge prevede che l'Agenzia del territorio, esaminata la richiesta del Comune, qualora rilevi la sussistenza dei presupposti, attivi il procedimento revisionale con provvedimento del direttore dell'Agenzia stessa. Ciò che è per l'appunto avvenuto per i tre Comuni citati, per i quali quindi l'Agenzia ha comunicato di avere attivato «i processi di revisione del classamento e delle rendite delle unità immobiliari di proprietà privata, che tengono conto delle variazioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e del mutato contesto urbano». Si tratta dunque dell'avvio di una procedura che comporterà, al termine, la notifica ad ogni interessato dell'eventuale modifica del classamento, con relativa possibilità di impugnativa.

Articolo del Presidente confederale
da *QN-economia* 4.2.'06

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

Osservatorio permanente delle sentenze della Corte europea dei diritti dell'uomo

L'Avvocatura della Camera dei deputati ha presentato il rapporto annuale dell'Osservatorio permanente delle sentenze della Corte europea dei diritti dell'uomo. L'Osservatorio, strumento di conoscenza della giurisprudenza della Corte di Strasburgo, cura la raccolta delle pronunce emanate nei confronti dell'Italia nel corso dell'anno precedente.

Per quanto riguarda il rilascio degli immobili dati in locazione, nel rapporto sono presenti 140 casi, relativi alla mancata esecuzione dei provvedimenti di rilascio. Il ricorso alla Corte europea viene effettuato lamentando il mancato rispetto del principio della durata ragionevole del processo (art. 6 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali) e la violazione della protezione della proprietà (Protocollo n. 1). Nelle varie pronunce in tema, i giudici di Strasburgo affermano fra l'altro che in una materia come quella degli alloggi — che ricopre un ruolo centrale nelle politiche sociali ed economiche delle società moderne — l'intento della Corte è quello di rispettare la valutazione posta a base di scelte legislative espressione dell'interesse generale, salvo che la valutazione stessa sia manifestamente priva di un ragionevole fondamento.

Costruzione abusiva, quando il ripristino estingue il reato

L'art. 181-quinquies del D. Lgs. n. 42/04 (cosiddetto Codice Urbani) ha stabilito che per le costruzioni abusive edificate in zone tutelate "la rimessione in pristino delle aree o degli immobili soggetti a vincoli paesaggistici, da parte del trasgressore, prima che venga disposta d'ufficio dall'autorità amministrativa, e comunque prima che intervenga la condanna, estingue il reato" (di costruzione abusiva).

Con sentenza n. 3945/06 n. 3945, la Cassazione penale ha stabilito che "la nuova fattispecie estintiva può configurarsi solo se l'autore dell'abuso si attivi spontaneamente alla rimessione in pristino", per cui non si ha l'effetto estintivo in questione nel caso in cui l'ordine sia stato disposto d'ufficio e il responsabile dell'abuso abbia effettuato il ripristino anticipando l'esecuzione materiale da parte della Pubblica Amministrazione.

Nasce la "impresa sociale"

Il d.lgs. 24.3.'06, n. 155, appena pubblicato in Gazzetta Ufficiale, disciplina la nuova figura della "impresa sociale", prevista dalla relativa legge delega.

Possono acquisire la qualifica di "impresa sociale" - ai sensi dell'art. 1 del provvedimento - tutte le organizzazioni private che esercitano in via stabile e principale un'attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o servizi di utilità sociale, diretta a realizzare finalità di interesse generale, e che abbiano ulteriori requisiti previsti nello stesso decreto legislativo.

Si considerano beni e servizi di utilità sociale quelli prodotti o scambiati nei seguenti settori: a) assistenza sociale; b) assistenza sanitaria; c) assistenza socio-sanitaria; d) educazione, istruzione e formazione; e) tutela dell'ambiente e dell'ecosistema; f) valorizzazione del patrimonio culturale; g) turismo sociale; h) formazione universitaria e post-universitaria; i) ricerca ed erogazione di servizi culturali; l) formazione extra-scolastica; m) servizi strumentali alle imprese sociali, resi da enti composti in misura superiore al settanta per cento da organizzazioni che esercitano un'impresa sociale.

Il decreto legislativo disciplina poi nel dettaglio tutti i requisiti delle organizzazioni che esercitano una "impresa sociale", dagli elementi strutturali all'assenza dello scopo di lucro, sino alle regole sulle procedure concorsuali.

Condono edilizio, l'intervento della Corte Costituzionale censura tre Regioni

Condono edilizio solo in parte legittimo. Questo è il verdetto della Consulta sulle norme regionali che regolano, a livello locale, la sanatoria degli immobili abusivi.

La sentenza n. 49/06 ha preso in esame sette ricorsi presentati dal Governo contro le disposizioni di altrettante Regioni in materia di condono. Il risultato è stato che le leggi di Campania, Emilia Romagna e Marche hanno subito censure più o meno severe, mentre quelle di Lombardia, Veneto, Toscana ed Umbria hanno superato indenni il giudizio di costituzionalità.

I rilievi mossi dalla Consulta sono stati di diverso tipo.

In relazione alle legge regionale n. 23/04 emanata dall'Emilia Romagna, la Corte ha rilevato che tale provvedimento, nella parte in cui consente di sanare tutte le difformità edilizie anteriori al febbraio 1977 realizzate durante l'esecuzione di una licenza edilizia, introduce "una sanatoria straordinaria gratuita ed *ope legis* non sorretta da alcun principio fondamentale determinato dallo Stato, e contrastante con le esigenze della finanza pubblica"; con riferimento alla legge regionale n. 23/04 delle Marche, la Corte ha censurato invece l'omissione del limite percentuale agli abusi condonabili previsto al contrario dalla legge statale; con riguardo alle legge n. 10/04 della Campania, la Consulta ha ritenuto tardiva la sua emanazione in violazione del principio di "leale collaborazione" che deve caratterizzare i rapporti tra Regioni e Stato. Ciò ha portato alla censura dell'intero provvedimento, con la conseguenza che in Campania tornano condonabili tutti gli interventi conformi alle dimensioni previste dalla legge statale (vale a dire fino a 750 metri cubi per singola richiesta) e vengono meno i limiti più severi posti dalla Regione a tutela dei vincoli ambientali.

Oggetto di censura da parte della Corte (sent. n. 39/06) è stata, infine, anche la legge regionale n. 4/03 promulgata dalla Regione Sicilia, nella parte in cui si esclude il parere della Soprintendenza in caso di abusi attuati in zone in cui il vincolo è stato posto successivamente alla realizzazione dell'opera.

LEX&LATER

LA TASSA SORU ABBAIA AL LUSSO E MORDE PRODI

Tassare i continentali perché il governo intenda. Il «collegato» alla Finanziaria 2006 della Sardegna, voluto dalla giunta Soru di centrosinistra e approvato l'altra notte a Cagliari dal Consiglio regionale, suscita più rabbia che allarme tra decine di migliaia di italiani non residenti (e neppure nati o figli di nati) nell'Isola, ma che li possiedono la casa di vacanza o che li arrivano in barca. Non temono di finire in miseria, ma dicono o pensano «Berlusconi aveva ragione». E sarà lui, il nuovo capo dell'opposizione, il più colpito dalla nuova tassazione. Gli italiani tassati potrebbero consolarsi pensando che il tributo annuale sulla seconda casa al mare, ovvero la patrimoniale del 20% sulla plusvalenza in caso di vendita, e l'imposta sulle imbarcazioni ormeggiate nei porti turistici (purché non vi stazionino per l'intero anno) favoriranno lo sviluppo economico dell'Isola, finanziando con 20 milioni l'anno ciascuno programmi come «La Sardegna si fa bella» e «Sardegna speaks English». La «tassa sul lusso», come l'ha ribattezzata l'opposizione, intende ricavarne entrate «relativamente ad attività economiche o di consumo dei beni isolani per le quali attualmente la Regione non ha nessuna forma di entrata né diretta né compartecipata». Su questo falso materiale (l'Ici, per esempio, si versa in Sardegna), condito di miopia economica (si scoraggia chi spende in Sardegna, alimentando redditi e imponibili dei residenti) e di superficialità (la legge con tutta probabilità è illegittima) si scorge il vero obiettivo della legge: forzare il nuovo governo a risolvere immediatamente il contenzioso sulla compartecipazione al gettito delle imposte dirette (pagate sul continente) derivante dagli immobili posseduti in Sardegna: la Regione rivendica già 1 miliardo di euro arretrati.

A.Cia.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

**Bollette del gas, metà sono tasse
E chi controlla chi abita nelle case popolari?
Onestà dei contribuenti...e quella della P.A.?
L'Ici serve per gli impiegati comunali
Parole sante sugli sfratti**

LE LETTERE DEL MESE

La prima casa non dà ai proprietari nessun reddito

A proposito dell'Ici sull'abitazione principale si trascura sempre di dire che trattasi di un'imposta palesemente incostituzionale, in quanto contrasta insuperabilmente con l'art. 53 della nostra Costituzione, in base al quale «tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva». Poiché la capacità contributiva si misura essenzialmente sul reddito, è di tutta evidenza che il possesso dell'abitazione principale - su cui gravano oggi in modo pesante le spese condominiali - non è sicuramente fonte di alcun reddito. In linea con quanto sopra, correttamente, ormai da diversi anni.

Aldo Barazzone - La Spezia

da il Giornale 8.4.'06

Case popolari pochi i controlli

A proposito della speranza per chi ne ha necessità di vedersi assegnare un appartamento di edilizia popolare, vorrei segnalare la carenza di controlli da parte dell'ente sui beneficiari di questi appartamenti che li utilizzano per subaffittare posti letto. Io personalmente sono a conoscenza di 2 casi di cittadini stranieri che hanno ricevuto un appartamento ad uso familiare di 3 stanze e fanno vivere in una stanza la famiglia subaffittando le altre due, garantendosi un reddito illegittimo alla nostra faccia. Se qualcuno sa darmi indicazioni a chi mi devo rivolgere per denunciare queste persone (sperando poi si attivino per fare le verifiche necessarie) me lo comunichi.

ELENA IMW@VIRGILIO.IT

Metro 31.3.'06

Renato Cimino, di Napoli, scrive (disperato) al *Mattino* del 28/3: «Nel mondo vi sono purtroppo teatri di guerra ai quali deve essere aggiunto, per completezza, quello dei condomini dove sorgono liti, a volte con esito sanguinoso, anche per futili motivi. La questione dei parcheggi è la principale fonte di diatribe infinite ma non sono di meno quelle del gioco dei bambini in ore non lecite, l'uso corretto dell'ascensore, i lavori da eseguire, lo scioglimento del bucato e così via. Nelle assemblee dei condomini si discute spesso con toni concitati. Quanto lontani i tempi nei quali i caseggiati erano una casa comune nella quale tutti erano amici e non si negava mai un aiuto in caso di necessità. Adesso il massimo dei rapporti fra inquilini è un sorriso di circostanza quando ci si incontra nell'androne o nell'ascensore. Il famoso colloquio di Eduardo dal balcone sulle modalità di preparare il caffè con un dirimpettaio e tutta l'atmosfera amicale che quel gustoso dialogo faceva intravedere è scomparsa per lasciar posto a una difesa ossessiva della privacy. Quando viene affisso l'annuncio sul portone del decesso di un condomino si domanda al portiere: chi era?».

Sul *Corriere della Sera* (2/4) questa lettera di Pietro Proietti: «Vedo che in questi giorni nella rubrica si parla di reperire alloggi per persone che ne abbiano veramente bisogno. A tal proposito sarebbe ora che il Comune controllasse chi alloggia veramente nelle case popolari e a che titolo ne ha avuto l'assegnazione. Si parla di interi nuclei familiari che hanno ricevuto un appartamento a testa. Chi non ne ha diritto va cacciato e subito».

Allo stesso quotidiano (3/4) scrive Enrica Médail: «Le bollette che riceviamo da Italgas sono gravate da ben tre tipi di imposte: imposta al consumo (al 20%), imposta addizionale (al 20%), nonché sul totale generale imposta valore aggiunto (20%). Il 50% abbondante dell'importo che ci viene fatturato per il consumo del gas è relativo alle imposte. Le bollette sono talmente gonfiate che le raccomandazioni del governo a ridurre il riscaldamento nelle abitazioni sono state, per noi classe media, inutili: per lo meno chi ha il riscaldamento autonomo ci ha pensato da solo, a farlo, di fronte a tali costi! C'è qualcuno che può giustificare tale eccesso?».

Ancora sulle case popolari. «Adriana» scrive a *Metro* (3/4): «Per le case popolari non ci sono controlli. L'assegnazione va in base alle raccomandazioni, questo è sicuro. Invece di dare queste case a chi ne ha realmente diritto ne usufruiscono i soliti «mi manda Picon». Qualcuno del settore può rispondere? Se non posso pagare 1.200 euro di affitto e neanche comprare una casa che soluzione ho?».

Accorata lettera di Pietro Brusio a *La Stampa* (9/4): «Il meccanismo della tassazione è costituito da due parti ben distinte: i contribuenti che versano il denaro, la pubblica amministrazione che riceve e gestisce il denaro. Si parla sempre di lotta all'evasione fiscale e non si parla mai di lotta agli sprechi e alle ruberie dell'amministrazione; si dubita dell'onestà dei contribuenti e non si dubita neppure lontanamente dell'onestà della pubblica amministrazione: sarebbe opportuno ampliare le verifiche tributarie a entrambe le parti, da 180 a 360 gradi».

Libertà (18/4) ospita questa lettera di «Carlo B.», di Piacenza: «La vera vergogna di questi governi che si succedono è di far pagare l'Ici e i ticket sanitari a chi non ha nessun reddito. Sono un pensionato di 70 anni (con moglie a carico da 38 anni). Dopo tanti sacrifici siamo riusciti a comprare un modesto appartamento in comproprietà al 50%. Mia moglie sono 20 anni che è senza un centesimo di reddito, eppure paga l'Ici e i ticket sanitari! È una vergogna!».

Decisa questa lettera di «Liliana B.», di Modena, al *Resto del Carlino* (18/4): «L'Ici? Conoscendo l'amministrazione del mio paese, non garantisce servizi importanti (pochi) ai cittadini, ma serve solo ad aumentare gli impiegati comunali che si tirano le dita tutto il giorno. Dimezzino quelli (anche più membri di una famiglia) e facciamo lavorare di più i rimanenti».

Cambio casa e perdo la posta. Questo il titolo che *Metro* (20/4) pone a questa lettera di «M.M.»: «Ho traslocato di recente e una delle prime cose a cui ho pensato è stato il recapito della posta al nuovo indirizzo attraverso il servizio delle Poste Italiane «Seguimi» che provvede a farci recapitare la posta al nuovo indirizzo. Trascorrono alcuni mesi e della mia corrispondenza nemmeno l'ombra a parte alcune multe inviate al vecchio indirizzo. Chiamo le Poste, chiedendo spiegazioni. Dopo un certo numero di telefonate mi dicono che c'è stato un errore e che si rendono disponibili a rendermi i soldi. A tutt'oggi non ho ricevuto alcun rimborso. Dico solo: evviva l'Italia!».

Parole sante sugli sfratti. Le scrive Antonio Verdelli sul *Corriere della Sera*

(21/4): "Intervengo nella polemica sugli sfratti. Uno sfratto è la conseguenza estrema, giudiziaria, della violazione contrattuale da parte di un inquilino, il quale o non ha pagato o, al termine del contratto, non ha lasciato l'appartamento occupato. Nell'uno come nell'altro caso, il mancato rispetto del contratto ha costretto il proprietario a far ricorso alla giustizia, che ne ha riconosciuto le ragioni. Tardivamente, l'inquilino deve lasciare l'immobile. Se si ritiene che l'Italia sia ancora uno Stato di diritto, lo sfratto dev'essere eseguito. Se invece si ritiene che sia un Paese nel quale la beneficenza (a spese di terzi, beninteso, essendo molto comodo far del bene col portafoglio altrui) debba prevalere sul diritto, allora tutto è consentito. Chi non è d'accordo, invece di dispensare facili giudizi, assuma le spese per l'inquilino che vorrebbe imporre al proprietario. Sarebbe un gesto di rispetto della legge e della morale".

Gino Cavicchioli così si sfoga sul *Resto del Carlino* (23/4): "Osservando il traffico di questo ponte pasquale, con cifre record di presenze nelle località di svago, mari, monti e città d'arte, non ho potuto fare a meno di riflettere. Come mai una Nazione disastrosa e sull'orlo della bancarotta, come da anni accusa l'opposizione di centrosinistra, può permettersi il lusso di spendere cifre enormi in divertimenti di massa, nonostante che le cassandre avessero sconsigliato per il maltempo di muoversi da casa? Sono già arrivati i tanti miglioramenti del governo Prodi?".

Per finire, questa lettera di Daniele Zocca, di Bologna, che appare su *la Giornale* (24/4): "In molti comuni italiani la Tarsu (tassa rifiuti solidi urbani) è diventata Tia (tariffa igiene ambientale). Questa viene gestita da aziende pubbliche, che fanno delle vere e proprie fatture per i propri servizi. Il calcolo non viene più effettuato solo sulla base delle dimensioni dei locali, ma anche secondo il numero degli occupanti e altri parametri. Queste aziende sono tenute ad applicare l'Iva al 10% sul totale delle fatture, che ovviamente viene pagata dagli utenti. Quindi un ulteriore ricarico per tutti".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

La maledizione del timbro

Ho appena ricevuto una telefonata da un condomino che lo scorso anno ha presentato una pratica per la detrazione decennale Irpef del 36% per la ristrutturazione dell'immobile condominiale. Il suo commercialista gli ha detto che, non essendo leggibile il timbro dell'Ufficio Postale sulla ricevuta della Raccomandata da me predisposta a suo tempo all'Agenzia delle Entrate, il beneficio fiscale non può essere accordato...

Luigi A. Ciannilli - e-mail

da *24ore* 30.4.'06

PROPRIETARI DI CASA,

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

È UN MODO
PER FARCI SENTIRE

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

16 Giugno 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 maggio 2006.

Addizionali Irpef

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

20 Giugno 2006 - Martedì

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

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

30 Giugno 2006 - Venerdì

Ici - Versamento acconto

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

Rivalutazione terreni

Ultimo giorno per avvalersi della possibilità di rideterminare, ai fini del calcolo della plusvalenza,

il valore di acquisto di terreni edificabili e con destinazione agricola, con riferimento ai terreni detenuti alla data dell'1.1.'05.

Denuncia pozzi

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

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

LEX&LATER

FRESCO LIBERO (CONDOMINIO PERMETTENDO)

Il climatizzatore deve fare i conti con l'assemblea di condominio e i vicini di casa infastiditi (o invidiosi), non con l'assessorato all'Edilizia. Alzi la mano chi abbia mai pensato di chiedere il permesso di costruire o trasmesso la Dia, per installare uno o più climatizzatori. Evidentemente qualche amministrazione comunale lo pretende, se ancora in autunno il Tar Sicilia ha annullato l'ordinanza di un sindaco, che disponeva la rimozione di un impianto di condizionamento, con l'elemento esterno (il compressore) malmesso sulla facciata. Se la cattiva collocazione turba il famoso e quanto mai incerto «decoro architettonico» (1120 Cc), legittimati a protestare sono il condominio o i vicini di casa, anche estranei al condominio. Non il sindaco, salvo i casi in cui il regolamento edilizio o, ultimamente, la legge urbanistica regionale preveda particolari tutele per i centri storici. Qualche settimana fa un parere del Consiglio di Stato (2602/06) ha confermato che i climatizzatori non hanno bisogno di permessi quando, per dimensione e caratteristiche, non comportino trasformazione urbanistica o edilizia, e perciò si possa escludere un «apprezzabile mutamento del territorio» e, si può aggiungere, del paesaggio.

Nella pluralità di pronunce giurisprudenziali, c'è unanimità solo sul divieto di installare grandi impianti senza delibere dell'assemblea, con le maggioranze previste per le «innovazioni» (ma in tal caso probabilmente occorrono anche i permessi edilizi). Il problema è che i regolamenti condominiali sono vecchi - anche per i nuovi edifici si continua a copiare quelli precedenti - Severissimi sul colore delle tapparelle e delle tende da sole, ignorano i climatizzatori. Perciò, per godersi il fresco, è meglio dotarsi di una delibera condominiale.

A.Cia.

Tasse alte, doppio danno



La nostra storia, che ci fa forti di un settore manifatturiero importante, può essere preservata nonostante il preoccupante calo della nostra produttività. Quest'ultimo può essere invertito, calibrando adeguatamente gli incentivi per restituire smalto all'economia.

Perché tagliare le imposte sia utile, da questo punto di vista, è presto e chiaramente detto. Quanto del reddito viene tassato, esso smette di appartenere a chi l'ha prodotto. Non c'è alternativa: o del reddito viene guadagnato, incamerato e speso privatamente, oppure viene tassato e dunque "requisito" dallo Stato. La tassazione è un'esigenza: senza di essa sarebbe difficile pagare per i servizi, le infrastrutture, la difesa. Sappiamo bene come la tenuta e la forza di uno Stato si misurino, non a caso, sulle sue risorse.

Tuttavia, ogni euro che entra nelle casse dello Stato è un euro sottratto ai privati. E sono questi ultimi il motore dell'economia, sono le imprese che creano ricchezza e lavoro. Un'alta tassazione danneggia la crescita in due modi, uno orizzontale e l'altro verticale.

Orizzontalmente, diminuisce le risorse presenti oggi nel settore pri-

vato, diminuendo così la disponibilità di denaro di datori di lavoro e lavoratori. Tasse alte, com'è evidente, inibiscono i consumi. In Italia, la retribuzione netta del lavoro dipendente è il 59% rispetto al costo del lavoro, mentre è dell'84% in Irlanda, del 69% in Spagna e del 75% nel Regno Unito. Tasse e contributi "mangiano" il 41% di quanto un impiegato costa al "padrone". Chi ha più soldi da spendere, un lavoratore italiano oppure uno irlandese? Quando si dice "rilanciare i consumi", di questo si discute, non di altro.

Ma ancora più significativa è la dimensione verticale della tassazione: imposte che sequestrano una percentuale importante del reddito prodotto significano una minore propensione al risparmio e, quindi, all'investimento. Significano anche una sorta di "colpevolizzazione" della creatività imprenditoriale, della capacità di fare ricchezza. Nella parabola dei talenti, colui che riceve dal Signore cinque denari va ad impiegarli e ne guadagna altri cinque. Se Gesù si trovasse a predicare oggi, anche al migliore dei servi del Signore si dovrebbe perdonare l'incapacità di moltiplicare i talenti. Perché, al netto delle tasse, cinque diventerebbero due e mezzo.

Sequestrare una porzione di reddito importante significa incentivare a guadagnare di meno. Ma guadagnare di meno significa, verosimilmente, impiegare con meno generosità le proprie energie sul lavoro. Questo, per l'imprenditore, si traduce in una catena di atteggiamenti che vengono puntualmente biasimati, sia a destra che a sinistra: la tendenza ad accontentarsi, la mancanza di stimoli a crescere, l'incapacità di fare innovazione. Ma perché l'imprenditore dovrebbe innovare, cioè far crescere la sua azienda, cioè mirare a guadagnare di più, se quanto più guadagna tanto meno guadagna, ovvero è inferiore la percentuale del reddito da lui prodotto che rimane nelle sue tasche?

NUOVE NORMATIVE

Tintolavanderie

Con legge n. 84/06 si è provveduto a disciplinare l'attività di "tintolavanderia" (trattamenti "di lavanderia, di pulitura chimica a secco e ad umido, di tintoria, di smacchiatura, di stireria, di follatura e affini, di indumenti, capi e accessori per l'abbigliamento, di capi in pelle e pelliccia, naturale e sintetica, di biancheria e tessuti per la casa, ad uso industriale e commerciale, nonché ad uso sanitario, di tappeti, tappezzeria e rivestimenti per arredamento, nonché di oggetti d'uso, articoli e prodotti tessili di ogni tipo di fibra"). Le imprese esercenti l'attività in questione dovranno – tra l'altro – dotarsi di un "responsabile tecnico in possesso di apposita idoneità professionale", comprovata – fra l'altro – dai (soliti) corsi professionali (naturalmente – e sempre come al solito – riconosciuti "dagli organi pubblici competenti"). Le imprese già operanti dovranno designare il predetto tecnico entro tre anni (dalla fine marzo 2006).

Minorati auditivi

Con legge n. 95/06 si è disposta la sostituzione, in tutte le disposizioni legislative vigenti, del termine "sordomuto" con l'espressione "sordo", stabilendosi altresì – tra l'altro – che è da considerarsi tale "il minorato sensoriale dell'udito affetto da sordità congenita o acquisita durante l'età evolutiva che gli abbia compromesso il normale apprendimento del linguaggio parlato, purché la sordità non sia di natura esclusivamente psichica o dipendente da causa di guerra, di lavoro o di servizio". A tutti i sordi – come ora definiti – maggiorenni, è concesso un assegno mensile (per 13 mesi) di assistenza.

Discriminazione disabili

Con legge n. 67/06 sono state approvate misure per la tutela giudiziaria delle persone con disabilità vittime di discriminazioni (dirette o indirette, come definite specificatamente dalla legge stessa). Gli interessati possono – tra l'altro – proporre un immediato ricorso al giudice.

Incidenti stradali

Con legge n. 102/06 sono state elevate le pene edittali per i reati di omicidio colposo e di lesioni colpose gravi e gravissime e si sono abbreviati i termini per le indagini preliminari e per la fissazione della data del giudizio. È stata anche prevista per il giudice, tra l'altro, la possibilità di provvedere alla liquidazione anticipata di somme al di fuori dello stato di bisogno dell'avente diritto (possibilità, in questo caso, già prevista).

Riutilizzo documenti

Con D. Lgs. n. 36/06 è stata varata – in attuazione di una Direttiva europea – la normativa che disciplina le modalità di riutilizzo dei documenti contenenti dati pubblici nella disponibilità delle pubbliche amministrazioni e degli organismi di diritto pubblico. La decisione di consentire o meno il riutilizzo di cui trattasi spetta ai singoli enti interessati.

Approvato il modello per la dichiarazione Ici

È stato approvato il modello per la dichiarazione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili valido per denunciare - salvo quanto diversamente stabilito dal Comune, che può aver sostituito la dichiarazione con una comunicazione - gli immobili acquistati nel 2005 e quelli per i quali, nel corso dello stesso 2005, si siano verificate modificazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta dovuta e del soggetto obbligato al pagamento.

La dichiarazione Ici deve essere presentata, salvo quanto stabilito dal Comune, entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi. Pertanto:

- entro il 31.7.'06, per coloro che presentino la dichiarazione dei redditi "cartacea" a banche e uffici postali;
- entro il 31.10.'06, per coloro che presentino la dichiarazione dei redditi per via telematica, direttamente o tramite intermediari.

Per i soggetti Irpeg con periodo di imposta coincidente con l'anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2005. Per le società di capitali e per gli enti il cui esercizio non coincide con l'anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta che comprende il 31.12.'05.

Nello "Stato guardiano del diritto" il potere assume il nome di legge, ma sotto questo nobile nome è sempre lo stesso arbitrio che permane sotto il dispotismo e all'individuo impotente non offre certo consolazione se il potere supremo viola il suo diritto ricorrendo ipocritamente ad articoli e a paragrafi, invece di farlo senza far ricorso a questo beffardo formalismo [...].

Max Nordau

CONFEDILIZIA ON LINE

IL SITO
CONTIENE
UNA PARTE
RISERVATA
AI SOCI

Password personali
richiedibili alle
Associazioni territoriali

SU INTERNET
www.confedilizia.it

Oratori cattolici, non possono disturbare

“Anche la chiesa cattolica e le sue istituzioni locali, quando *iure privatorum utuntur*, come nel caso si discute dell'uso di beni di proprietà privata, soggetti ex art. 831 alle regole del Codice civile, in quanto non diversamente disposto dalle leggi speciali che li riguardano (ed, *in subiecta materia*, nessun privilegio o esenzione il diritto vigente prevede), sono tenuti, al pari degli altri soggetti giuridici, all'osservanza delle norme di relazione e, dunque, alle comuni limitazioni all'esercizio del diritto di proprietà, tra le quali rientrano quelle di cui all'art. 844 cod.civ.”.

Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 2166/06) in una vicenda che opponeva una parrocchia ad una vicina che assumeva di essere disturbata da rumori provenienti da giochi che si svolgevano in un oratorio. Dopo aver chiarito che le norme concordatarie (essendo destinate solo a regolare i rapporti Stato - Chiesa cattolica nonché l'esercizio del culto) non interferiscono con la materia di cui trattasi, la Suprema Corte ha sostanzialmente confermato la sentenza del Giudice di Pace (competente ex art. 7 cod. proc. civ., vertendosi in tema di immissioni e di rumori) che aveva limitato l'uso del campo sportivo interessato a 4 ore giornaliere (due antimeridiane e due pomeridiane) nonché a 2 ore serali, per due giorni a settimana, oltre che per la durata - di una settimana all'anno - dei tornei di calcio.

IMPORTANTE

L'Agenzia del territorio spiega il nuovo termine per le dichiarazioni catastali

La Circolare 11.4.'06, n. 3, dell'Agenzia del territorio, illustra le disposizioni introdotte con l'art. 34-*quinquies* del d.l. n. 4/06 come convertito nella l. n. 80/06 (cfr. *Cn mar.* '06).

La norma citata ha modificato il termine previsto dagli artt. 20 e 28 del regio decreto legge 13.4.'39, n. 652, convertito nella legge 11.8.'39, n. 1249, con riferimento alla presentazione delle dichiarazioni in Catasto:

- a) delle unità immobiliari di nuova costruzione;
- b) delle unità immobiliari che dalla categoria delle esenti passano a quelle soggette ad imposta;
- c) delle mutazioni intervenute per le unità immobiliari già censite.

Il nuovo termine è previsto in 30 giorni dal momento in cui, rispettivamente:

- a) i fabbricati sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati;
- b) sono stati persi i requisiti per godere dell'esenzione;
- c) le mutazioni si sono verificate.

Rimane fermo che sono da considerarsi “mutazioni” delle unità immobiliari quelle “che avvengono nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe” (r.d.l. n. 652/39).

Risulta, quindi, notevolmente abbreviato il termine in questione, originariamente fissato al 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui si verifica la circostanza che fa nascere l'obbligo della dichiarazione catastale.

La base dello Stato non è né il riconoscimento del valore della cooperazione razionale né un contratto, ma il *parasitismo organizzato*, lo sfruttamento delle masse più deboli da parte di un dominatore e dei servi immediati e indiretti della sua potenza e lo sfruttamento dei vicini più deboli con guerre o con trattati vantaggiosi loro estorti con la guerra o con l'aperta o tacita minaccia di guerra.

Max Nordau

Modifiche al Codice dei beni culturali

Sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale i decreti legislativi 24.3.'06, nn. 156 e 157, recanti disposizioni correttive ed integrative al d.lgs. n. 42/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), il primo in relazione ai beni culturali, il secondo in relazione al paesaggio. Di seguito si segnalano le principali novità introdotte.

- La competenza circa le funzioni di tutela aventi ad oggetto, fra l'altro, manoscritti e raccolte librerie private viene attribuita alle Regioni (prima, l'attribuzione di detta funzione alle stesse era solo eventuale e nasceva da “specifici accordi od intese e previo parere della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano”). Qualora l'interesse culturale delle cose elencate nel nuovo art. 5, c., 2, del Codice - e cioè manoscritti, autografi, carteggi, incunaboli, raccolte librerie, libri, stampe e incisioni non appartenenti allo Stato - sia stato riconosciuto con provvedimento ministeriale, compete al Ministero l'esercizio delle potestà previste dall'art. 128 (relative alle notifiche effettuate a norma della legislazione preesistente al Codice).
- Nelle ipotesi di procedimenti autorizzatori per gli interventi di edilizia su beni sottoposti a vincolo, il meccanismo di “silenzio assenso”, previsto dal combinato disposto degli artt. 21 e 22 del Codice, viene sostituito dal ricorso al giudice amministrativo avverso il silenzio dell'amministrazione.
- I proprietari, possessori o detentori di archivi privati vincolati vengono gravati di un nuovo adempimento. Oltre all'obbligo di conservare i propri archivi nella loro organicità e di ordinarli, nonché di inventariare gli archivi storici, costituiti dai documenti relativi agli affari esauriti da oltre quaranta anni, viene adesso previsto che “copia degli inventari e dei relativi aggiornamenti è inviata alla Soprintendenza, nonché al Ministero dell'interno per gli accertamenti di cui all'art. 125” (relativo alla declaratoria di riservatezza).
- In caso di comodato e deposito di beni culturali privati presso archivi e istituti specifici (possibile ora se questi siano di particolare “pregio”, e non più di particolare “importanza”), si prevede che l'assicurazione a carico dello Stato possa essere sostituita dall'assunzione dei relativi rischi da parte dello Stato stesso.
- Viene previsto che il Ministero possa rinunciare all'esercizio della prelazione, trasferendone la facoltà all'ente interessato (Regioni ed enti locali).
- È stato riscritto l'art. 112 del Codice, che disciplina la “valorizzazione dei beni culturali di appartenenza pubblica”. Nel nuovo testo si prevede che all'elaborazione dei piani strategici di sviluppo culturale e ai relativi programmi possano partecipare non più - genericamente - soggetti privati, ma privati proprietari di beni culturali suscettibili di essere oggetto di valorizzazione nonché persone giuridiche private senza fine di lucro, anche quando non dispongano di beni culturali oggetto della valorizzazione, a condizione che l'intervento in tale settore di attività sia per esse previsto dalla legge o dallo statuto.
- Viene previsto che le funzioni amministrative di tutela dei beni paesaggistici - prima conferite alle Regioni - siano esercitate dallo Stato e dalle Regioni.
- Viene precisato il concetto di valorizzazione del patrimonio culturale, stabilendosi che “in riferimento ai beni paesaggistici la valorizzazione comprende altresì la riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, ovvero la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati”.
- Viene rinnovata la procedura di autorizzazione che i proprietari, possessori o detentori di beni paesaggistici devono rispettare qualora intendano eseguire delle opere su detti beni.
- Tra gli interventi soggetti a particolari prescrizioni (facoltà, per le Regioni, di prescrivere distanze, misure e varianti ai progetti) sono inseriti anche quelli relativi alla posa di condotte per impianti civili.

Gettito 2005 Ici prima casa = 2.335.635.594
(Fonte: Anci-Cnc)

Aliquote 2005 Ici prima casa Capoluoghi di Provincia

REGIONE	COMUNE	aliquota	REGIONE	COMUNE	aliquota
PIEMONTE	Torino	5,25	UMBRIA	Perugia	5
	Alessandria	5,4		Terni	5,5
	Asti	5	MARCHE	Ancona	4
	Biella	5		Ascoli Piceno	4,5
	Cuneo	6		Fermo	4,8
	Novara	5,8		Macerata	4,6
	Verbania	5,5		Pesaro	4,7
	Vercelli	5	LAZIO	Roma	4,9
VALLE D'AOSTA	Aosta	4		Frosinone	5
LOMBARDIA	Milano	5		Latina	5
Bergamo	5,3	Rieti		5,4	
Brescia	5	Viterbo	4,5		
Como	4,2	ABRUZZO	L'Aquila	5,5	
Cremona	5		Chieti	5,25	
Lecco	4		Pescara	3,9	
Lodi	5		Teramo	5	
Mantova	4,5	MOLISE	Campobasso	4,9	
Monza	5		Isernia	5,5	
Pavia	4,9	CAMPANIA	Napoli	5,5	
Sondrio	5		Avellino	5,5	
Varese	4		Benevento	6	
TRENTINO-ALTO ADIGE	Bolzano		4	Caserta	5
	Trento	4	Salerno	5,5	
VENETO	Venezia	4	PUGLIA	Bari	4,5
	Belluno	5,8		Barletta	5
	Padova	4,5		Brindisi	5
	Rovigo	5,25		Foggia	5,5
	Treviso	4		Lecce	3,5
	Verona	5,5		Taranto	6,25
Vicenza	4	BASILICATA	Potenza	5,5	
FRIULI-VENEZIA GIULIA	Trieste		5	Matera	5
	Gorizia	5,5	CALABRIA	R. Calabria	4,5
	Pordenone	4		Catanzaro	5,5
	Udine	4,5		Cosenza	6
LIGURIA	Genova	5,8		Crotone	6
	Imperia	3,5		Vibo Valentia	5,5
	La Spezia	5,25	SICILIA	Palermo	5
Savona	4,9	Agrigento		5	
EMILIA-ROMAGNA	Bologna	5,7		Caltanissetta	5
	Ferrara	6,4		Catania	4,4
	Forlì	5,5		Enna	7
	Modena	5,2		Messina	5,3
	Parma	5		Ragusa	4
	Piacenza	4,8		Siracusa	4
	Ravenna	5,3	Trapani	6	
	Reggio Emilia	5,8	SARDEGNA	Cagliari	4,3
	Rimini	6		Nuoro	4
	TOSCANA	Firenze		6	Oristano
Arezzo		6,2	Sassari	5,5	
Grosseto		7	Aliquota media Ici prima casa		
Livorno		5,2	Capoluoghi di Provincia = 5,06 per mille		
Lucca		4,5	ELABORAZIONE CONFEDILIZIA-UFFICIO STUDI		
Massa		4,4	Roma, 4 aprile 2006		
Pisa		6			
Pistoia		5,5			
Prato	5,9				
Siena	4				

**Per le imposte indirette
rileva l'edificabilità di fatto**

“Essendo l'edificabilità di fatto una specie di edificabilità rilevante giuridicamente, è anch'essa una specie di edificabilità di diritto, cosicché si deve affermare, superando le equivocità del lessico impiegato dal legislatore, che è anch'essa un'edificabilità 'di diritto', differenziandosene (...) per il fatto di non essere (ancora) oggetto di pianificazione urbanistica”. E poiché l'edificabilità di fatto è una situazione giuridica oggettiva nella quale si può venir a trovare un bene immobile e che influisce sul suo valore, essa è rilevante anche ai fini delle imposte di registro e Invm. È quindi errato ritenere che la mancata inserzione dell'area in un piano urbanistico ne escluda l'edificabilità di fatto e, quindi, la sua rilevanza giuridica ai fini dell'imposta di registro e dell'Invm.

Sono i principi espressi dalla Corte di Cassazione con la sentenza 19.4.'06, n. 9131.

La lente sulla casa

*Sugli immobili storici
il Fisco lancia la spugna*

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

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

Con queste parole l'Agenzia delle entrate - nella Circolare numero 2/E/06 - ha aderito all'interpretazione affermata dalla Corte di Cassazione con la sentenza 23.5.'05, numero 10860, che ha

sancito il principio secondo cui il reddito fiscale degli immobili storico-artistici deve essere determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato, anche in caso di edifici locati ad uso non abitativo.

La Circolare segue quella del 2005 nella quale l'Agenzia delle entrate aveva, dopo anni di contenzioso, recepito l'orientamento della Suprema corte favorevole alla tassazione su base catastale degli immobili storici locati, ma limitatamente a quelli ad uso abitativo.

Ora, finalmente, il cerchio si chiude, e la regola stabilita dall'articolo 11, c. 2, della legge n. 413/91, ha trovato l'avallo dell'Agenzia delle entrate indipendentemente dalla destinazione d'uso degli immobili interessati.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 8.4.'06 (rubrica del Presidente confederale)

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

**La giurisdizione tributaria
della tariffa d'igiene ambientale**

Tariffa igiene ambientale (Tia) - Giurisdizione - Giurisdizione tributaria - Art. 3-bis del D.L. 30 settembre 2005, n. 203 - Eccezione di illegittimità costituzionale - Manifesta infondatezza

È manifestamente infondata l'eccezione di illegittimità costituzionale sollevata contro l'art. 2, comma 2, del D. Lgs. n. 546/1992, nella parte in cui riconduce alla giurisdizione tributaria "le controversie relative alla debenza del canone... per lo smaltimento dei rifiuti urbani..." in relazione all'art. 102 e della VI disposizione transitoria della Costituzione, che vietano la istituzione di "nuovi" giudici speciali, in quanto i "canoni" indicati nella disposizione sopravvenuta attongono tutti ad entrate che in precedenza rivestivano indiscussa natura tributaria (la controversia riguardava il pagamento della Tariffa di igiene ambientale introdotta, con abolizione della precedente Tarsu, dall'art. 49 del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 - cosiddetto decreto Ronchi - relativa all'anno 1999)

(Oggetto della controversia: giurisdizione tariffa d'igiene ambientale).

Cassazione, SS.UU. civ. - Sent. n. 4895 del 2 febbraio 2006, dep. l'8 marzo 2006

SEGNALIAMO



Tassazione sul reddito della casa: prospettive concrete

di Corrado Sforza Fogliani*

All'inizio di questa campagna elettorale, la Confedilizia - insieme ad altre 15 organizzazioni rappresentative del mondo immobiliare - ha lanciato un appello forte ai movimenti politici: ci dicano se intendono che la casa debba continuare ad essere tassata per quel che vale (secondo, cioè, il concetto patrimoniale introdotto per legge dal Governo Amato nel '93, col Catasto a valori) oppure per quel che rende (secondo il costituzionale criterio della capacità contributiva).

Casini (Udc) si è subito schierato per una fiscalità della casa di tipo reddituale, ed altrettanto hanno subito fatto Fini (An) e Mastella (Udeur). Dopo un periodo di "attenzione" alla problematica sottopostagli dalla Confedilizia, anche Rutelli ha dichiarato che «per rivedere gli estimi bisogna fare riferimento, come propone la proprietà edilizia, alla loro redditività, piuttosto che a una valutazione astratta». E se Prodi ha risposto

alla Confedilizia che, nel quadro di un'azione di «trasparenza ed equità», troverà spazio la misura «dell'introduzione di un'aliquota fissa non cumulabile per i redditi da affitto», il cerchio si chiude con Berlusconi che ha dichiarato ieri (Adnkronos 7 aprile) di non voler tassare la casa abitata dal proprietario e di voler «tassare le (altre) case per possibilità di reddito».

E' la vittoria delle organizzazioni riunite attorno alla Confedilizia. Che con accortezza sono riuscite ad inanellare impegni bipartisan a favore della casa, fino all'abolizione dell'Ici prima casa (Berlusconi) e alla tassazione separata dei redditi da affitto (Prodi). La prospettiva di una tassazione solo reddituale (e quindi, con un Catasto non più a valori) è comunque concreta. Sarà il tema col quale dovrà confrontarsi - per le adesioni che l'appello Confedilizia ha avuto - la prossima legislatura.

*presidente Confedilizia

da la Cronaca 8.4.'06

PUNTURA

FISCO - A Massa hanno sperimentato una formula vessatoria originale: tassare chi, per errore, versi più Ici del dovuto. Fra le quindicimila cartelle inviate ai cittadini per i pagamenti 2001 figurano anche notifiche ai disgraziati che hanno pagato più del loro obbligo. Esempio: Ici da pagare 215,60 euro; Ici pagata 217,95; sanzione applicata per "discordanze tra il dichiarato e l'accertato" 51,65; detratti 2,35 euro versati in più; aggiunti 3,70 euro per spese; totale 53 euro. Ci si augura che la voracità di Massa non faccia troppi proseliti.

m.b.

da Il Tempo 13.1.'06

SEGNALIAMO



Dal rito speciale a quello ordinario, il dilemma sull'unicità della procedura

Le massime

Locazione – Procedimenti sommari – Convalida di sfratto – Mutamento del rito – Memorie integrative – Inammissibilità domande nuove – Condizioni e limiti contenutistici

Con l'opposizione dell'intimato, il procedimento speciale per convalida di sfratto si trasforma in un ordinario processo di cognizione, il tutto nell'ambito di un unico procedimento, con la conseguenza che le memorie integrative delle parti, pur risultando inidonee a contenere domande nuove (la cui inammissibilità è rilevabile d'ufficio e non è sanabile neppure con l'accettazione del contraddittorio sul punto, salvo il limite della formazione del giudicato), vertendosi in tema di domande autodeterminate, sono pur sempre idonee a introdurre le consentite modificazioni mediante allegazione di fatti secondari costitutivi del diritto o, comunque, con la prospettazione di una diversa strategia difensiva. In tale contesto, in cui sono certamente ammissibili nuovi argomenti difensivi, è consentito anche rinunciare a far valere eccezioni o difese prospettate nella fase della convalida, ma non sussiste alcuna preclusione per le difese avanzate nel procedimento speciale se esse non vengano espressamente riproposte nel procedimento ordinario di cognizione, a meno che la parte interessata non vi abbia univocamente rinunciato.

Cassazione, sent. 5 agosto 2004, n. 15021, Sez. III – Pres. Giuliano; Rel. Trifone; P.M. Russo (conf.)

Locazione – Procedimenti sommari – Convalida di sfratto per finita locazione – Opposizione – Domanda riconvenzionale – Memoria integrativa – Ammissibilità

Nel procedimento per convalida di sfratto, la domanda riconvenzionale del convenuto-intimato non deve essere necessariamente proposta con la comparsa di risposta prevista dall'art. 660, comma 5, cod. proc. civ., ma può essere formulata anche nella memoria integrativa susseguente al mutamento del rito.

Cassazione, sent. 5 aprile 2005, n. 13963, Sez. III – Pres. Vittoria; Rel. Lupo; P.M. Scardacione (diff.)

Le due pronunce – scrive Roberto Masoni su *Immobili & Diritto* (gennaio 2006) – affermano principi antitetici.

La prima, in termini generali, nega l'ammissibilità delle domande nuove laddove queste siano contenute nelle memorie integrative, autorizzate ai sensi dell'art. 667 cod. proc. civ.; ciò sembra escludere la possibile introduzione, tanto da parte dell'attore-intimante, quanto da parte del convenuto-intimato che avanzi domanda riconvenzionale.

La seconda statuizione in commento ammette, invece, espressamente quest'ultima possibilità, oltre a, seppure in *obiter* (sul punto espressamente criticando un'altra pronuncia Cass. n. 8411/2003), non negare all'attore la facoltà di introdurre domande nuove.

Le due decisioni evidenziano l'esistenza di un travaglio ermeneutico ancora non composto all'interno della terza sezione della Cassazione, che è la sezione preposta al contenzioso locatizio e condominiale, in ordine alla più corretta configurazione giuridica della struttura del giudizio di opposizione allo sfratto e dei poteri spettanti alle parti. Tale travaglio non agevola l'interprete e il pratico, che necessita di certezze (più che di dubbi e perplessità) sull'interpretazione di un così cruciale snodo processuale e che, da un siffatto *modus operandi*, non può che rimanere disorientato.

Appare perciò imprescindibile un intervento risolutivo delle Sezioni Unite, in grado di ristabilire "l'unità del diritto oggettivo nazionale" (art. 65 O.G.).

Il cane non impedisce lo sfratto

Per tentare il rinvio di uno sfratto, il legale di un sindacato inquilini ha pensato di far ricorso alla norma che punisce chi abbandoni animali domestici (cod. pen. art. 727). Nel caso di un'esecuzione di rilascio che interessi un immobile nel quale si trovino animali domestici, sorgerebbero pretese difficoltà in ordine al ricovero degli animali. E' opportuno precisare che il vigente regolamento di polizia veterinaria (dpr 320/54) prevede l'obbligo per i Comuni (art. 84) di «tenere in esercizio un canile». Tale obbligo è ribadito dalla legge quadro in materia di animali di affezione (n. 281/91), che attribuisce appunto ai Comuni (art. 4) l'incombente di risanare i «canili comunali esistenti» e di costruire «rifugi per cani». Se, dunque, l'occupante l'immobile sottoposto a sfratto volesse opporsi all'esecuzione invocando la coabitazione con animali domestici, si dovrà semplicemente procedere al ricovero degli animali nei ricoveri che tutti i Comuni sono tenuti a disporre. E se non li hanno predisposti, ci deve comunque pensare il Comune (ricorrendo a strutture di Comuni confinanti, previ opportuni accordi).

Articolo del Presidente confederale da QN-economia 17.12.'05

IL DECALOGO DELLA SICUREZZA IN CASA

1. Se si è assenti da casa per qualche tempo, chiedere ad un vicino di accendere di tanto in tanto le luci e la televisione o dotarsi di un dispositivo elettronico in grado di compiere queste operazioni.

2. Chiudere sempre la porta di casa quando si esce. Se si hanno dubbi, controllare sempre di averla chiusa: meglio perdere 10 minuti del proprio tempo che trovare al ritorno la propria casa svaligiata!

3. Creare una "rete di sicurezza" con i propri vicini, in cui ogni vicino "controlla" se c'è qualche rumore sospetto nelle case degli altri o sul pianerottolo e può avvisare le forze armate.

4. Evitare di tenere gioielli, soldi o altri oggetti di valore in bella vista su tavoli, mobili o mensole. E inoltre meglio nascondere queste cose in stanze "insolite" come la cucina e non ad esempio in cassetti della camera da letto, dove è più probabile che i ladri cerchino gli oggetti di valore.

5. Per qualsiasi dubbio o sospetto, telefonare sempre alla Polizia (113) o ai Carabinieri (112).

6. Non aprire la porta agli sconosciuti, anche se sono in uniforme o dicono di essere postini, dipendenti dell'azienda elettrica o così via.

7. Se si perdono le chiavi di casa, cambiare in tempi rapidi la serratura.

8. Non lasciare mai le chiavi sotto lo zerbino o vicino ai portaombrelli fuori dalla porta d'ingresso.

9. Se tornando a casa si trova la porta aperta, non entrare! Si potrebbero trovare "ospiti sgraditi" e malintenzionati. Chiamare subito il 112 o il 113.

10. In caso di lunghe assenze da casa, chiedere a qualcuno dei vicini di ritirare la posta per te, per evitare accumuli di posta nella cassetta delle lettere.

Fonti: Opuscolo "Occhio ai manolesa" della Questura di Piacenza e indicazioni presenti sul sito della Questura (<http://questure.poliziadistato.it/Piacenza.nsf>).

da il nuovo giornale 27.1.'06

Aministratori Nasce il servizio quesiti

La Confedilizia ha istituito un servizio quesiti sia via e-mail che per posta, riservato agli iscritti al Registro nazionale amministratori immobiliari e completamente gratuito.

Tutti gli amministratori iscritti al registro nazionale Confedilizia possono formulare ad un apposito indirizzo anche di posta elettronica i propri quesiti in materia condominiale e ricevere una risposta con lo stesso mezzo.

Presupposto per ottenere l'iscrizione nel Registro nazionale è l'iscrizione in un Registro amministratori

presso una Confedilizia locale nonchè la richiesta di adesione degli interessati e la relativa ammissione. Da tempo, infatti, presso le associazioni territoriali della Confedilizia, sono istituiti — tenuti da apposite Commissioni — i registri amministratori immobiliari. Tali registri si pongono su un piano di esclusivo servizio ai soci che, presentandosi alle strutture territoriali della Confedilizia, hanno in tali registri un ausilio per la scelta di un amministratore di fiducia, la cui professionalità è assicurata anche attraverso corsi di formazione e aggiornamento organizzati nelle varie sedi.

Articolo del Presidente confederale da QN-economia 3.12.'05

Il nuovo fisco a doppio binario è opzionale

Dal 1° gennaio, nuovo regime per la tassazione delle compravendite di case: sulla base del prezzo (o del valore) dell'immobile, o sulla base del suo valore catastale. La Finanziaria ha cioè varato un doppio binario per la tassazione che, va sottolineato, è del tutto opzionale. Sottolineatura necessaria anche a rettifica di informazioni che hanno creato nell'opinione pubblica la sensazione che tutte le compravendite di case siano ora tassate sul valore catastale. Inoltre il sistema del doppio binario è, oltre che opzionale, anche limitato ai trasferimenti di immobili abitativi tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. Per chi non vorrà avvalersi del nuovo sistema, la tassazione continuerà ad essere applicata nello stesso modo in uso prima della riforma e cioè con applicazione delle imposte (di registro, ipotecaria, catastale) sul valore commerciale del bene, normalmente rappresentato dal prezzo convenuto (e senza possibilità per l'ufficio tributario di procedere a rettifica se il valore non è inferiore a quello catastale). Il nuovo sistema non rappresenta quindi una legittimazione in via definitiva (e contro il dettato costituzionale) del sistema estimale a valore, alla quale la Confedilizia — per i suoi inevitabili risvolti fiscali — si è sempre opposta.

Articolo del Presidente confederale da *QN-economia* 21.1.06

La lente sulla casa Immobili per disabili e patto di famiglia

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Il periodo di fine legislatura è stato caratterizzato dal varo di atti normativi di segno dichiaratamente liberale, che hanno valorizzato l'intervento delle parti private in più procedure. Un indirizzo marcatamente privatistico anche al fine di accelerarle direttamente, coinvolgendo nell'obiettivo, i più diretti interessati, è stato impresso a tutte le procedure di crisi con la valorizzazione, nella gestione dei fallimenti, del Comitato dei creditori e degli stessi curatori, sotto la sola «vigilanza» e «controllo» del Giudice delegato. Al pari, rientra nello stesso indirizzo la valorizzazione (anche se non ancora completa) dell'istituto dell'arbitrato: forma (viepiù apprezzata) di giustizia privata con la quale si apriva il Codice di rito nel periodo liberale, e cioè prima che lo Stato autoritario relegasse invece le procedure arbitrali in chiusura dello stesso Codice, sostanzialmente riservando l'intera giustizia allo Stato, imperante in Italia ai primi del '900.

Nell'indirizzo liberale di cui s'è detto, rientrano anche due istituti introdotti nel nostro ordinamento giuridico, e che lasciano anch'essi ai privati più ampie possibilità di operare libere scelte a proposito dei propri beni, superando vieti paternalismi statalistici.

Con il primo, il cosiddetto «patto di famiglia» si dà la possibilità all'imprenditore - in espressa deroga al superiore, e pubblicisticamente invasivo, divieto di patti successori di cui all'articolo 450 Codice civile - di trasferire, in tutto o in parte, l'azienda (e al titolare di partecipazioni societarie di trasferire, in tutto o in parte, le proprie quote) ad uno o più discendenti, con l'osservanza di certe condizioni. Un istituto di libertà, oltre che un atteso strumento per risolvere importanti problemi inerenti la successione generazionale di imprese e patrimoni.

Con il secondo degli istituti di cui s'è detto si dà la possibilità (finalmente recependo - dalle, più liberali, legislazioni anglosassoni - opportunità, finora negate, tipiche del trust) di destinare beni immobili o mobili registrati, per un periodo non superiore a 90 anni, alla realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili, ad esempio e soprattutto, a persone con disabilità. Beni che vengono, per così dire, «segregati» e resi inattaccabili dai terzi, se non per obbligazioni contratte nel perseguimento dello scopo stesso per il quale vennero sottoposti alla nuova regolamentazione.

Ai due istituti è stato dedicato un convegno a Piacenza da Confedilizia e l'aderente Assotruster, organizzazioni presso le quali può essere assunta dagli interessati ogni più utile informazione.

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 1.4.'06 (rubrica del Presidente confederale)

Le Entrate fanno il punto sulle imposte indirette

Nella Circolare 3.4.'06, n. 11/E, l'Agenzia delle entrate riassume - senza fornire chiarimenti di particolare rilievo - le novità intervenute negli ultimi mesi nella disciplina di alcune imposte indirette.

In particolare, la Circolare passa in rassegna gli adeguamenti degli importi fissi dell'imposta di registro, dell'imposta ipotecaria e catastale e delle tasse sulle concessioni governative, e le modifiche alla regolamentazione dell'imposta di bollo, che hanno visto fra l'altro l'eliminazione delle marche da bollo.

Destinazione urbanistica? Non sempre serve

L'art. 30 del Testo unico dell'edilizia prevede che gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni, siano nulli e non possano essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Su questa norma è intervenuta ora la legge di «semplificazione e riassetto normativo» per il 2005 (art. 12), disponendo che gli atti in questione, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autentico, al quale sia allegato un certificato «contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa» (sic). La norma precisa inoltre che possono essere confermati anche gli atti redatti prima della data di entrata in vigore della nuova disposizione, purché la nullità non sia stata accertata con sentenza divenuta definitiva prima di tale data.

Articolo del Presidente confederale da *QN-economia* 14.1.06

L'INTERVENTO

Bonifiche, pagheranno i soliti noti

CORRADO
SFORZA
FOGLIANI*



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

Partiamo da quanto stabilisce la legge fondamentale in materia. Il R.D. 215 del 1933 recita che le opere di bonifica «sono quelle che si compiono in base ad un piano generale di lavori e di attività coordinate, con rilevanti vantaggi igienici, demografici, economici o sociali, in Comprensori in cui cadano laghi, stagni, paludi, o costituiti da terreni montani dissestati (...) per gravi cause d'ordine fisico e sociale e suscettibili rimosse que-

ste, di radicale trasformazione dell'ordinamento produttivo». Per la straordinaria necessità ed urgenza di questi interventi «i contributi dei proprietari nella spesa, esecuzione, manutenzione ed esercizio delle opere pubbliche di bonifica» sono riscossi «con le norme che regolano l'esazione delle imposte dirette».

Esaminando cosa dice la proposta di legge regionale, da un confronto senza pregiudizi fra le due normative ed i beneficiari degli interventi considerati (i proprietari di case e di terreni, o gli abitanti in genere) emerge questo: che si cerca di dilatare all'infinito, o quasi, il concetto di bonifica, comprendendo in questo termine una serie di attività connesse all'ambiente e al territorio che potranno anche essere utili, ma che certamente nulla hanno a che vedere con la bonifica così come delineata dalla normativa del '33. Il problema fondamentale è che non si tratta soltanto di un equivoco sui termini; infatti, facendo passare le attività in questione come di bonifica, si pretende di applicare la legge sulla contribuzione di cui s'è detto (con i relativi privilegi di riscossione) e di scaricarne i costi sui soli proprietari di immobili, mentre le opere vanno a vantaggio di tutta la comunità e quindi tutti, mediante la

fiscalità generale, dovrebbero contribuirvi. E contribuirvi secondo le regole costituzionali (in primis, progressive) sul concorso dei contribuenti alle pubbliche necessità e spese (non, in ragione della sola loro proprietà immobiliare).

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

* Presidente Confedilizia

da *il Resto del Carlino* 18.11.'05

UN PO' DI LINGUA

Escomio vale sfratto

Si usa, talvolta, la parola *escomio* nel senso di *sfratto*. Il linguista e giurista Piero Addeo rileva (sulla rivista *Lingua nostra*, marzo 1940) essere *escomio* un neologismo giuridico, a suo giudizio "brutto", usato in vece di *licenza*, *disdetta*, *congedo*, con prevalenza per i fondi rustici. Il termine, invero poco noto anche allora, deriva secondo Addeo dalla voce *commiato*, attraverso forme dialettali proprie sia dell'Emilia sia della Romagna.

Si rinvencono documentazioni dialettali di *escomiare* altresì nel Veneto e in Friuli. L'area d'origine della parola è probabilmente spiegabile con la diffusione dei contratti agrari nelle campagne padano-venete. Le attestazioni di *escomiare* appaiono in latino medievale e poi umanistico; *escomeare* è documentato dalla fine del Settecento, mentre *escomio* ed *escomiare* (più raro *escomiatare*) sono presenti in scrittori veneti (Nievo), emiliani (Bacchelli), romagnoli (Beltramelli).

Il termine è utile come sinonimo, per evitare di ripetere *sfratto* e derivati (per es., si può usare *escomiati* in luogo di *sfrattati*, *escomiare* per non riscrivere *sfrattare*). Priva di valore giuridico preciso, in quanto non appare in testi legislativi, la voce è riferibile quindi ai contratti sia agrari sia urbani, tornando comodo giornalisticamente e nella scrittura non schiettamente tecnica.

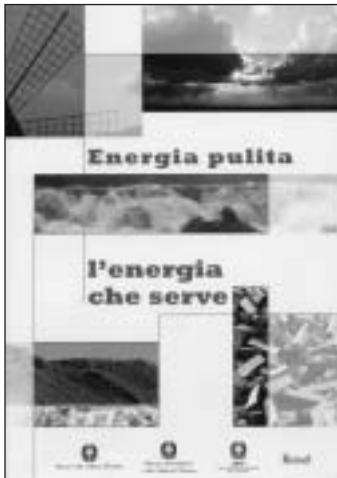
Tutte le teorie dello Stato guardano del diritto, dello Stato considerato come un organismo vivente che contiene in sé la memoria degli interessi generali di un popolo, sono invenzioni di sofisti, la cui missione ed arte consiste nell'adornare il blocco dei duri fatti esistenti con ghirlande di graziose parole, di affibbiargli cause e scopi propri a renderlo oggetto di venerazione per una massa sprovvista di senso critico e di attribuirgli interpretazioni vantaggiose per gli sfruttatori dello stato di cose esistente.

Max Nordau



Appartiene a voi

**LA PUBBLICAZIONE
DEL PROPRIETARIO DI CASA**



IMPORTANTE

Importante iniziativa della Confedilizia di Como Dall'esame dei graffiti, l'individuazione dei responsabili

La facciata è certamente la parte dell'edificio condominiale che più contribuisce al decoro architettonico dell'intero stabile.

Ecco perché appaiono assai lodevoli, e dunque degne di nota, le iniziative che da anni il Comune di Como e l'associazione locale della Confedilizia stanno promuovendo contro coloro che imbrattano e deturpano la cittadina lariana con scritte e disegni che di artistico hanno veramente ben poco. La lotta contro queste forme di vandalismo inizia nell'estate del 2002, con l'adozione di una serie di misure da parte dell'Amministrazione comunale e dall'associazione provinciale della Confedilizia indirizzate a rendere più sicure le vie cittadine. I risultati non tardano ad arrivare: nel 2004 viene aperto un fascicolo dalla Procura e lo scorso 25 gennaio viene depositato l'avviso della conclusione delle indagini preliminari nei confronti di ventuno indagati per reati di danneggiamento, deturpamento e imbrattamento di cose altrui. La maggior parte degli imputati patteggia la pena, due vengono rinviati a giudizio.

Le indagini sono partite dall'esame oggettivo dei graffiti: i disegni, infatti, presentavano sempre le firme (tag) di chi li aveva eseguiti. Gli autori appartenevano a gruppi (crew) in concorrenza tra loro, che si scambiavano informazioni attraverso la rete Internet.

Dai graffiti, dalle informazioni raccolte in Rete e dalle intercettazioni è stato, quindi, possibile ricostruire gli episodi delittuosi e di conseguenza risalire ai responsabili.

Ciò ha consentito ai proprietari danneggiati di poter esperire azioni risarcitorie e all'amministrazione comunale di ridurre enormemente gli episodi di vandalismo in città.

Quando l'auto viene rubata nel parcheggio a pagamento

Sono frequenti le aree di parcheggio dove si accede attraverso dei sistemi automatici di entrata, di pagamento e di prelievo del veicolo. Ma che cosa succede, se ci viene rubata l'auto che abbiamo lasciato all'interno di questi parcheggi?

La questione giuridica ci pone di fronte ad un dubbio: siamo in presenza di un contratto di locazione (di spazio adibito a parcheggio), senza obbligo di custodia? Oppure, nell'offerta di parcheggio, è compreso anche l'obbligo di custodia dell'auto?

La Cassazione [sent.26.2.'04, n.3863] ha preso posizione, inquadrando il contratto di parcheggio tra quelli «atipici», richiamando la disciplina del contratto di deposito; da questa considerazione deriva che l'affidamento del veicolo al gestore del parcheggio comporta l'obbligo di custodirlo e di restituirlo nello stato in cui gli è stato consegnato. La conseguenza: il gestore risponderà in caso di furto dell'auto. Questo principio prevale su (eventuali) contrarie condizioni generali di contratto, predisposte dall'impresa di parcheggio, che escludano la responsabilità per custodia. Il conducente, giunto nell'area di parcheggio, pone in essere comportamenti standardizzati ed automatici; difficilmente è in condizioni di rendersi conto di quelle esclusioni di responsabilità, indicate su cartelli.

Se, poi, esse fossero richiamate nello scontrino rilasciato dagli apparecchi automatici, è egualmente legittimo ritenere che quella conoscenza sfugga all'attenzione dell'utente, considerato il modo rapidissimo con il quale il contratto si è realizzato.

Pier Paolo Bosso - Confedilizia

da *La Stampa* 3.4.'06

La proprietà immobiliare nello Stato Vaticano

È stato recentemente ripubblicato, con aggiornamenti, l'introvabile studio – risalente al 1932 – di Federico Cammeo *Ordinamento giuridico dello Stato della Città del Vaticano* (Libreria Editrice Vaticana, pp. 642). Si tratta della più ampia, tuttora validissima, analisi del diritto vigente nel piccolo Stato.

Per quanto concerne gli immobili, si rileva che la possibilità che in Vaticano vi siano «alloggi di proprietà privata non è assolutamente da escludersi», pur trattandosi di un'eccezione (presumibilmente teorica) rispetto alla generale proprietà della S. Sede, alle proprietà di enti ecclesiastici e di Congregazioni pontificie e ai beni immobili di «proprietà demaniale e patrimoniale dello Stato» (si ritiene, però, che in quest'ultimo caso si tratti sempre di patrimonio indisponibile per lo Stato). Ove ci sia un immobile privato, «la facoltà del proprietario di occupare personalmente l'appartamento trova un limite nel diritto dello Stato di requisirlo», oltre che nella necessità di un'autorizzazione «per poterlo concedere ad altri in affitto o anche in uso gratuito». Ogni alienazione d'immobili per atto tra vivi o per la costituzione di qualsiasi diritto reale è soggetta ad autorizzazione governativa. Non solo: l'autorizzazione è richiesta anche per acquisti d'immobili o di diritti reali «a seguito di successione legittima o testamentaria». L'assegnazione – a cittadini vaticani o a persone autorizzate a risiedere oltre il confine vaticano – d'immobili che siano di proprietà dello Stato Vaticano ovvero della S. Sede, è fatta «insindacabilmente dal Sommo Pontefice».

«Anche nel 2006 il mercato delle case crescerà»

da Roma

«La bolla di cui si parla da anni non è scoppiata. Anzi prevediamo per il 2006 una crescita ulteriore delle quotazioni immobiliari, anche se rallentata rispetto al passato». La Confedilizia presenta i dati semestrali del suo Borsino immobiliare, e il presidente dell'associazione Corrado Sforza Fogliani conferma il trend positivo del valore delle case, a cui tuttavia non corrisponde un analogo aumento di redditività, «causa di una fiscalità - spiega Sforza Fogliani - che assorbe fra il 50 ed il 60% del canone di locazione». Il rendimento lordo del capitale investito sul mattone è sceso dal 3,6% del 2002 al

Per Sforza Fogliani (Confedilizia) non esiste un rischio bolla. Restano eccessivi i prelievi fiscali

2,89%. Il resto lo fa il fisco. Per questo motivo, all'avvicinarsi delle elezioni, la Confedilizia chiede alle forze politiche un impegno a modificare il regime di tassazione della casa passando da quella attuale, legata al valore patrimoniale, a un prelievo reddituale. Inoltre, sottolinea Sforza Fogliani, è necessaria la revisione del catasto. Non mancano poi le critiche al blocco degli sfratti in alcune aree metropolitane, e le perplessità di fronte alle richieste di alcuni

partiti della sinistra di «requisire» appartamenti sfritti per le famiglie sfrattate. Quanto all'andamento del mercato immobiliare, si conferma la grande disparità di valutazioni fra le grandi città come Roma e Milano, dove per una casa in centro si spende mediamente intorno ai 6 mila euro al metro quadro, e i capoluoghi del Sud dove si scende fino a minimi di 300 euro al metro quadro (periferia di Ragusa). Dopo Roma e Milano, è Siena a guidare la classifica

del «caro casa», con una media di 5.300 euro al metro quadro in zona centrale. La «casa tipo» di cento metri quadrati in zona semicentrale costa in media 373.500 euro a Milano, 365.000 euro a Roma, 288.000 a Firenze, 281.000 euro a Torino, 225.000 euro a Napoli, 217 mila euro a Venezia e 150.000 euro a Palermo. Prezzi, questi, che secondo la Confedilizia sono destinati non soltanto a «tenere» ma anche ad aumentare anche se a ritmi più blandi rispetto agli anni scorsi. «La liquidità emersa dalla crisi dei mercati azionari non è del tutto finita - spiega Sforza Fogliani - né è stata riconquistata completamente la fiducia dei risparmiatori, che infatti continuano ad affidarsi al mattone».

da *il Giornale* 3.2.'06

Lobby e potentati, siamo alla notte dello Stato di diritto

di CORRADO SFORZA FOGLIANI (*)

Siamo alla notte del diritto. Vale la legge del più forte. Comandano le corporazioni (quelle potenti), e se va bene per loro, va bene per tutti.

Facciamo il caso del sistema delle Camere di commercio che esigono dalle categorie un "diritto camerale". Le proteste al proposito sono molte e significative (anche perchè le Camere finanziano perfino spettacoli e quindi attività che non entrano nulla con il loro scopo istituzionale).

Ma non basta. Le Camere gestiscono il registro delle imprese, e percepiscono - è ovvio - il relativo diritto annuale. Dovrebbero, così, assicurare la pubblicità delle notizie relative, in qualsiasi caso. Invece, no. Se un'impresa non paga il diritto annuale, nessuno può ricevere notizie su di essa, fin tanto che chi richiede le notizie non si sostituisca al debitore e paghi lui tutto quello che quest'ultimo doveva pagare alla Camera. Capito? Provare per credere: leggete l'art. 35 della legge 27/12/1997 n. 449, quella che ha sancito l'invicibile principio.

Ma non è tutto, perchè il sistema camerale è forte, e tanto basta. Un parlamentare di buona volontà - l'on. Tommaso Foti di An - ha presentato un'interrogazione nel marzo di due anni fa, chiedendo al ministro delle Attività produttive di provvedere. Nulla è accaduto, il ministro - più volte sollecitato - non ha neppure risposto. Nell'aprile dell'anno scorso, Foti ha trasformato il documento in interrogazione a risposta in Commissione Attività produttive della Camera. Ma con uguale risultato: l'interrogazione non viene iscritta all'ordine del giorno.

Un altro caso che grida vendetta è il decreto legislativo n. 507/93 in materia di pubblicità. Secondo il decreto l'imposta deve essere pagata da chi dispone del mezzo "attraverso il quale il messaggio pubblicitario viene diffuso". Paga chi con la sua radio fa pubblicità,

chi affigge il materiale pubblicitario, e così via. Ma se fosse solo così, saremmo in un Paese civile. Perchè una norma dello stesso provvedimento prevede, invece, che è obbligato in solido (può essergli richiesto l'intero pagamento, insomma) anche "colui che produce o vende la merce o fornisce i servizi oggetto della pubblicità" (insomma, paga il pubblicitario, anche se la pubblicità è fatta contro la sua volontà o per danneggiarlo). E il bello è che, portata la questione all'esame della Corte costituzionale, la Corte (sent. n. 557/2000) ha trovato il modo di salvare la norma. Dicendo che il "pubblicizzato" può sempre rifarsi sul responsabile. Come dire: paga, e poi fai quel che puoi.

Ma c'è di più. In questo caso come in altri la legge non è uguale per tutti. Il principio non vale, per esempio, per lo Stato e per gli enti territoriali; per comitati, associazioni, fondazioni "ed ogni altro ente che non abbia scopo di lucro"; per gli enti che svolgono attività politiche, sindacali e di categoria, culturali, sportive, filantropiche e religiose; per gli organizzatori di festeggiamenti patriottici, religiosi o di spettacoli viaggiatori e di beneficenza oltre che per chi fa annunci mortuari (art. 20 del citato provvedimento). Tutti questi soggetti, sono esonerati dal pagamento dell'imposta di pubblicità (art. 6) ed esonerati dalla solidarietà (art. 23 D. Lgs. n. 285/1992) che diventa un'ingiustizia se ci sono di mezzo enti, legati al potere politico (o che il potere politico vuole tenersi buoni).

E si tenga presente - tanto per distinguere fra sinistra e destra - che la norma delle Camere di commercio sulla solidarietà risale al 1997, ma quelle sui "favori" alle citate organizzazioni (e dell'indiretta conferma dell'innata solidarietà per i comuni mortali, o meglio - per chi non ha trovato santi in Paradiso), sono del 2004. Un bell'esempio davvero.

(*) presidente Confedilizia

Amministratore scomparso, grosso buco ...

Supera i centomila euro il buco lasciato da Carlo Magnani, l'amministratore di condominii che si è dileguato da gennaio. Gli inquirenti stanno tirando le somme degli ammanchi lasciati, anche se il caos nei bilanci dei condominii che erano amministrati da Magnani non li aiuta di certo.

L'amministratore era letteralmente sparito da un giorno all'altro lasciando bollette da pagare e conti vuoti. Molti condominii hanno presentato denuncia. Il pubblico ministero Alessia Silvi ha aperto un'inchiesta disponendo il sequestro di tutte le carte relative all'amministrazione di una quindicina di condominii.

Su dove sia andato Magnani si sono fatte molte ipotesi in questi mesi. Qualcuno sostiene che sia andato in Argentina dove era nato. Qualcun altro pensa che abbia seguito la sua passione per i massaggi Shiatsu e per l'Oriente.

Magnani era uno degli amministratori più conosciuti di Trento. Negli anni scorsi era arrivato ad amministrare anche una cinquantina di condominii, ma negli ultimi tempi aveva ridotto la sua attività. Gli erano rimasti una quindicina, forse una ventina di condominii più affezionati degli altri. Lui li ha ripagati sparendo e lasciando i conti da pagare. In un primo momento i suoi colleghi dell'Anaci, che si sono subito offerti di aiutare i condominii in difficoltà, pensavano che Magnani avesse lasciato solo conti disordinati e non buchi veri e propri. L'inchiesta della Procura, invece, ha scoperto un'altra realtà. Per quanto sia stato difficoltoso il calcolo, dal momento che c'erano anche spostamenti di denaro dai conti di un condominio a quelli di un altro, è emerso che c'era sicuramente un buco piuttosto sostanzioso. Finora i calcoli fatti dagli inquirenti hanno permesso di dire che mancano all'appello oltre centomila euro. Deve, però, essere analizzata anche altra copiosa documentazione. Per questo il buco potrebbe allargarsi di molto. Al momento, l'ipotesi che viene fatta, è che Magnani possa essere scappato con la cassa dei suoi condominii. Lui non può difendersi, dal momento che non è mai stato trovato.

La sua scomparsa ha creato problemi molto seri ai condominii che amministrava. Intanto molti palazzi hanno rischiato di vedersi staccate le utenze, dal momento che le bollette non erano state pagate. Poi molti contratti di assicurazione degli edifici erano stati lasciati scadere. Questo con grave rischio in caso di incidente. Tutta l'ordinaria manutenzione è stata trascurata per mesi. Insomma una serie di disagi e inconvenienti. Per non parlare, poi, dei soldi mancanti che servivano a pagare utenze e lavori. Molti condominii hanno dovuto autotassarsi per poter andare avanti ed evitare guai peggiori.

Adesso, quando il calcolo finale degli ammanchi sarà effettuato, il pm Silvi potrà tirare le somme e decidere se chiedere il rinvio a giudizio dell'amministratore. Al momento, però, le conseguenze per lui sono minime, dal momento che non è stata emessa nessuna misura cautelare nei suoi confronti.

da: L'Adige, 20.10.'05

Il diritto di prelazione

Gli articoli 38 e 39 della legge 392/78 prevedono il diritto di prelazione (per l'acquisto) a favore del conduttore di immobile a uso diverso dall'abitazione, e cioè: industriale, commerciale e artigianale, che compori contatti diretti con un pubblico di utenti e consumatori. Si favorisce l'acquisto all'inquilino, anziché a un terzo, per tutelare la concentrazione della proprietà nell'azienda. Il diritto è escluso in due sole ipotesi, stabilite dalla Cassazione (sentenza 26/9/05, n. 18784). Quando il proprietario-locatore:

a) vende in blocco l'intero edificio; è infatti esclusa l'identità tra il bene locato e quello venduto (che è il presupposto e limite del diritto di prelazione)

b) vende cumulativamente più beni (senza però vendere tutte le unità che compongono l'edificio), purché però essi siano tra loro strutturalmente e funzionalmente collegati in base a fattori oggettivi.

Dunque, si deve accertare se le caratteristiche strutturali e funzionali dei beni venduti consentono di configurare un unico complesso immobiliare; la mera contiguità dei beni è a tal fine insufficiente. Neppure rileva l'intenzione del compratore di realizzare (dopo e in conseguenza della vendita) l'unico complesso immobiliare. L'unitarietà della vendita può desumersi dal prezzo unitario di acquisto e dalla conclusione di un atto (d'acquisto) formalmente unico. La prova, anche presuntiva, dell'intento fraudolento delle parti (eludere il diritto di prelazione) è a carico del conduttore. [p.p.bosso - Confedilizia]

da La Stampa 19.12.'05

Delegazioni Confedilizia italiana all'estero

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

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

Francia
200 Boulevard Voltaire
92600 Asnieres
Paris (France)
Daniel Gioia

Germania
Wasserburger Landstr. 212
81827 München (Deutschland)
Claudio Saverino

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

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

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

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

Confedilizia
San Marino

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

Il reato di mendacio garantisce il credito

DI **CORRADO SFORZA FOGLIANI** *

Nella legge sul risparmio c'è anche una norma a difesa delle banche (o, meglio, della corretta erogazione del credito). Non è una novità, è solo un ritorno. La rubrica dell'articolo 33 della legge 262/05 recita: «Istituzione del reato di mendacio bancario». In realtà, dovrebbe recitare «Reintroduzione» del reato in parola.

Il delitto di mendacio bancario è sempre stato previsto nel nostro ordinamento giuridico, a presidio dell'ordinato svolgimento dell'attività intermediatrice degli istituti di credito. Proprio perché i rapporti tra mutuatari e banche siano improntati alla massima correttezza (e sincerità), il reato punisce «chi, al fine di ottenere concessioni di credito per sé o per le aziende che amministra, o di mutare le condizioni cui il credito venne primamente concesso, fornisce dolosamente ad aziende di credito notizie o dati falsi sulla costituzione o sulla situazione economica, patrimoniale o finanziaria delle aziende comunque interessate alla concessione del credito». Questa la dizione della legge bancaria 1936-38, praticamente trasfusa tal quale nel Testo unico delle leggi bancarie del 1993.

Poi, nel 2002, il fattaccio: l'abrogazione del reato, sul pretesto che la norma era poco applicata. Senza spiegare, peraltro, perché non si abrogasse, per esempio, anche il furto semplice (assolutamente sconosciuto alle aule giudiziarie) e si lasciasse invece sopravvivere il falso interno bancario (ancora meno ricorrente del mendacio).

Senza indagare sulle reali ragioni che portarono — d'accordo maggioranza e opposizione — all'abrogazione del mendacio, contro di essa scrivemmo sul Sole-24 Ore del 1° febbraio 2004. Protestammo per la gratuita soppressione di una norma che non costava (e non costa) niente allo Stato, e che — o molto o poco — funzionava, e ha sempre funzionato, da deterrente. Sollevammo, soprattutto, un problema: perché — e nel momento stesso in cui si criticano le banche e i loro costi, a torto o a ragione — indebolire le difese degli istituti stesse, e difese che non costano nulla?

Rendere la gestione del credito ancora più critica di quanto (per la presente situazione economica) già non sia, e farlo, per di più, quasi a dispetto, non aggrava i costi dei finanziamenti, e basta?

Dobbiamo dire che il nostro appello (ma vi fu un accenno in merito anche nell'audizione in Parlamento del presidente dell'Abi) è stato accolto dalla sensibilità dei relatori Gianfranco Conte e Maurizio Eufemi. E il reato — dopo tre anni di inspiegabile "vacanza", per la gioia di chi ricorre ad espedienti nel trattare col sistema — è ora stato reintrodotta, nelle stesse fattispecie, ma con una modifica della multa (portata da 5mila a 10mila euro) comminata dalla norma unitamente alla reclusione (fino a un anno).

* Presidente Banca di Piacenza, consigliere Abi

da 24 ore 23.12.05

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

Cane alla catena e transito in sicurezza

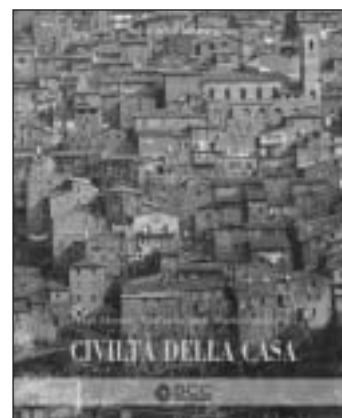
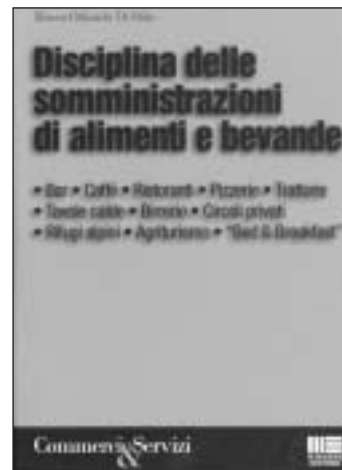
La lunghezza della catena con cui è assicurato il cane da guardia deve consentire il transito in sicurezza dell'avventore di un locale. Lo ha chiarito la Cassazione, sez. IV pen., con la sentenza n. 47354/2005 (su www.poziamunicipale.it).

Un minore era stato aggredito da un cane pastore in una baita di montagna, riportando lesioni gravi.

Per il primo giudice nessuna responsabilità penale era addebitabile ai gestori del locale stante la collocazione di un cartello di avvertimento e l'apposizione di una catena per il controllo.

La Corte d'appello ha però riformato la decisione ritenendo gli esercenti colpevoli del reato di lesioni colpose per aver omesso di custodire adeguatamente il pastore bergamasco. E la Cassazione ha confermato questa interpretazione. L'apposizione del cartello "attenti al cane" deve consentire agli avventori di conoscere il pericolo già all'ingresso del locale. Non è quindi sufficiente posizionare l'avviso sul palo dove è fissata la catena. Quest'ultima deve comunque avere una lunghezza tale da consentire il transito in sicurezza.

SEGNALIAMO



CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti dei Tribunali

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

SU INTERNET
www.confedilizia.it

Proprietà edilizia assediata

La proprietà edilizia è oggi stretta tra gli appetiti smodati di falsi amici e quelli, non meno smodati, della fiscalità (comunale, in particolare). È questo il quadro, nel momento in cui i dirigenti della Confedilizia (il baluardo indiscusso di quella proprietà) si riuniscono a Roma per la loro V Conferenza organizzativa.

I falsi amici sono quelli che vogliono a tutti i costi il nostro bene, la nostra sicurezza, la nostra salute e così via predicando. Peccato ci vogliono bene (e neanche se ne vergognino) a nostre spese, e a loro profitto. Sono, volta a volta, certi professionisti (quelli che sostengono, senza ridere, l'utilità del libretto casa anche dopo che a Roma ha dovuto essere evacuato un condominio che se n'era dotato da otto mesi), sono gli impiantisti di vario genere, sono gli ascensoristi, perfino gli spazzacamini (che si sono fatti anche loro una bella organizzazione, e già hanno ottenuto, per ora in zone montane, una legge regionale a loro favore). Sono categorie che hanno alleanze impensabili, a volte. Ma la Confedilizia ha sempre tenuto duro, tetragona a ogni (intuibile) allettamento e a ogni prospettiva di business a carico dei propri rappresentanti. La Confedilizia ha la forza, e la rappresentatività sufficiente, per farlo, e per avere l'occhio vigile e un solo proposito: quello di tutelare la proprietà e basta, di difenderla da spese inutili. Impugnerà per

questo un recente decreto del ministro delle Attività produttive, che alla miriade di controlli già previsti per gli ascensori altri ancora vorrebbe aggiungere, senza che essi siano imposti da alcuna normativa europea (per una spesa, per ogni apparato, calcolata fra i 10 e i 20 mila euro). La sicurezza non può essere diversa da paese a paese, e se questi nuovi controlli che si vogliono imporre in Italia fossero davvero necessari l'Unione europea ci avrebbe già pensato, prima di noi.

Ma gli appetiti, come dicevamo, non sono solo delle categorie interessate, in un modo o nell'altro, a vivere sull'immobiliare. Sono anche del fisco, specie comunale. E qua il discorso si fa pesante: perché, nei confronti del nostro settore prima di tutto si discrimina (e fortemente) a seconda che il soggetto proprietario sia una persona fisica, una persona giuridica o, per esempio, un fondo immobiliare (comparto, questo, protetto dai cosiddetti poteri forti, e che gode quindi di facilitazioni neppure immaginabili, tanto sono consistenti: così, guai a mettere mano a quelle facilitazioni, anche in un periodo nel quale si dice, pure, di voler eliminare ogni privilegio, tanto più se vistosamente costoso per la finanza pubblica).

A parte questo, il fisco immobiliare è in secondo luogo in

sé ingiusto: colpisce (per la gran parte) il valore dei beni, invece che il loro reddito; in pratica, è, con l'Ici, un corpo estraneo al nostro ordinamento tributario, uniformato al criterio della redditività. A un'imposta (nel suo aspetto permanente, perlomeno) come questa i comuni dovrebbero per primi ribellarsi, se veramente avessero a cuore l'equità del carico tributario dei cittadini che dovrebbero rappresentare: invece, e al contrario, danno man forte ad aggravare una situazione di per sé iniqua come quella descritta (per discriminazione e per qualità d'imposta).

Le varie azioni messe proprio di questi tempi in campo dai comuni sulla base delle possibilità (e solo possibilità, non obblighi) loro offerte dalla Finanziaria dell'anno scorso lo dimostrano. Sono, anzi, la cartina di tornasole del solo obiettivo di far cassa che li caratterizza e, nello stesso tempo, della profonda ingiustizia che caratterizza una fiscalità che muove il Catasto, dato che (e solo perché) i valori sono aumentati (noncurante che, nel frattempo, siano invece pesantemente diminuiti i redditi).

Negli ultimi tempi, con le iniziative che abbiamo messo in atto (soli, sempre da soli), qualcosa si è mosso. Ai tre incontri («Dalla critica alla proposta») che abbiamo tenuto a piazza Montecitorio si sono alternati ministri, altri rappresentanti

del governo e delle commissioni parlamentari, esponenti politici di ogni schieramento, cattedratici (e, sempre, un numero e qualificato pubblico). La forte presenza del mondo governativo e parlamentare ha dimostrato l'attenzione delle istituzioni per la Confedilizia, e in quale conto essa sia oggi tenuta.

Abbiamo fatto opera di cultura, nel senso che abbiamo fatto circolare notizie e informazioni, diffuso proposte, raccolti consensi e osservazioni. La semina è andata bene, abbiamo raggiunto gli obiettivi che ci eravamo proposti. Le nostre idee (sulla discriminazione fiscale nell'ambito dell'immobiliare così come sulla gravosità dell'imposizione) hanno circolato, e circolano vieppiù: cominciano anche a far breccia, così come le nostre proposte innovative. Abbiamo dimostrato, specialmente con queste ultime, che la proprietà è una risorsa da valorizzare (e non solo da colpire con tasse scriteriate). Così come abbiamo dimostrato che la certezza della proprietà (e di poterne ritrarre un reddito) è un grande motore di sviluppo.

La Confedilizia non demorerà. Continuerà, anzi, vieppiù la sua (giusta) battaglia, forte del crescente successo di adesioni, e di consensi, che la confortano.

Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

da ItaliaOggi 15.12.'05

La lente sulla casa Ici e aree edificabili Istruzioni per l'uso

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Abbiamo a suo tempo riferito in questa rubrica dell'ordinanza con la quale la Sezione tributaria della Corte di Cassazione aveva disposto la trasmissione degli atti al primo presidente della Corte affinché valutasse se vi fossero le condizioni per l'assegnazione alle Sezioni Unite della questione relativa all'interpretazione - ai fini dell'Ici - della norma che definisce le aree fabbricabili, su cui era sorto un contrasto interpretativo nell'ambito della stessa Suprema Corte.

Ora l'assegnazione alle Sezioni Unite è stata disposta, in accoglimento della suddetta richiesta, e si è dunque in attesa della pronuncia.

Sulla disputa si registra però un fatto nuovo, consistente nell'emanazione di una norma di interpretazione autentica, inserita nella legge di conversione del decreto-legge fiscale n. 203/05.

«Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, numero 504 - dispone infatti la norma - la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo».

La (opportuna) norma chiarisce definitivamente - a parere dell'ufficio legale della Confedilizia - che un'area può essere considerata edificabile ai fini Ici sulla base del Piano regolatore generale nei soli casi in cui esso consenta l'immediata edificabilità dell'area stessa (ad esempio centri urbani e zone di completamento).

* presidente Confedilizia

da il Giornale 10.1.'06
(rubrica del Presidente confederale)

La lente sulla casa Dubbi sulla legittimità del decreto ascensori

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

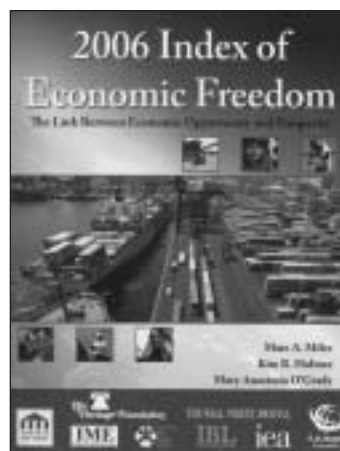
È stato pubblicato in Gazzetta ufficiale il decreto del ministro delle Attività produttive 26.10.2005 in materia di accertamenti sugli ascensori. Il decreto dispone che gli impianti installati negli edifici civili prima del 25.6.1999 devono essere obbligatoriamente adeguati alle regole previste dalla norma tecnica (privatistica) Uni En 081-80. In particolare, in occasione della prima verifica periodica, l'autorità competente o l'organismo di certificazione incaricato dovrà effettuare l'analisi dei rischi presenti nell'impianto esaminato, secondo la predetta norma tecnica e prescrivere gli interventi necessari per il suo adeguamento, indicando i termini per gli adempimenti.

Per l'esecuzione degli interventi il decreto prescrive i seguenti termini: a) entro i sei mesi successivi alla data di effettuazione della verifica periodica, se i rischi accertati hanno priorità alta; b) da due anni a quattro anni, se i rischi accertati hanno priorità media; c) da quattro anni a sei anni, se i rischi accertati hanno priorità bassa. Il provvedimento (il cui testo è consultabile sul sito www.confedilizia.it) prevede anche che, con successivo decreto siano definite le modalità di svolgimento delle verifiche e i criteri generali delle prescrizioni di adeguamento.

La Confedilizia dubita fortemente della legittimità del decreto (non imposto da alcuna normativa europea e che comporta oneri per la proprietà) e, nel riservarsi ogni azione, ha rimandato ad un momento successivo l'eventuale diramazione di istruzioni applicative.

* presidente Confedilizia

da il Giornale 14.1.'06
(rubrica del Presidente confederale)



LA SOLITA STORIA ...

Vertiginosa crescita dell'ecotassa: +43,8%

È in continua e costante ascesa il tributo per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione e igiene dell'ambiente, applicato dalle Amministrazioni provinciali come addizionale alla tassa/tariffa rifiuti solidi urbani. A registrarlo è la Confedilizia che, sulla base dei risultati di un'indagine condotta dal proprio Ufficio Studi, sottolinea che l'aliquota media per l'anno 2005 si è attestata al 4,43%, avvicinandosi sempre più al tetto massimo del 5% e segnando un ulteriore aumento rispetto al 2004, nel corso del quale si era raggiunta un'aliquota media del 4,38%. Nel 2005 le Province di Brescia ed Udine sono state le uniche Amministrazioni che hanno provveduto ad una diminuzione dell'aliquota, passando rispettivamente dall'1,50 all'1% e dal 5 al 4,50%. Mentre, sempre nello stesso anno, le Province di Asti, Ravenna e Siracusa hanno aumentato l'aliquota, portandola al valore massimo del 5%.

Dal 1993, data di istituzione dell'ecotassa, ad oggi vi è stato un incremento del 43,8%. Dall'analisi - condotta dalla Confedilizia - dei dati delle Province, si rileva infatti che si è passati dal 3,8% medio del '93 al 4,43% di quest'anno. L'area geografica con l'aliquota media più elevata è quella del Nord (4,54%) ove, peraltro, si è registrato un aumento rispetto all'anno precedente (4,47%), seguita dal Centro (4,51%) e dal Sud e le isole (passata al 4,26%, rispetto al 4,18% del 2004).

Tra le Amministrazioni provinciali vi è da segnalare - per le modalità di definizione del tributo - quella di Varese*, che ha modulato l'aliquota nel senso di stabilire aliquote minori per quei Comuni che hanno una migliore efficienza nella gestione dei rifiuti.

L'aliquota massima del 5% è stata applicata da 73 Province su 102, e precisamente a Torino, Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Verbania, Vercelli, Milano, Bergamo, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Venezia, Belluno, Padova, Rovigo, Verona, Vicenza, Trieste, Gorizia, Genova, Imperia, La Spezia, Savona, Bologna, Ferrara, Forlì, Modena, Parma, Ravenna, Reggio Emilia, Rimini, Grosseto, Massa Carrara, Pistoia, Siena, Perugia, Terni, Ancona, Ascoli Piceno, Macerata, Pesaro, Roma, Frosinone, Latina, Rieti, Viterbo, L'Aquila, Pescara, Teramo, Campobasso, Napoli, Benevento, Caserta, Salerno, Brindisi, Lecce, Potenza, Reggio Calabria, Catanzaro, Cosenza, Crotona, Vibo Valentia, Palermo, Caltanissetta, Catania, Messina, Siracusa, Cagliari e Sassari.

Il quadro completo (Provincia per Provincia) dell'andamento del tributo ambientale nei suoi 13 anni di applicazione è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

* Data la particolare modalità di applicazione del tributo (aliquote aumentate, invariate o diminuite per Comune a seconda che la gestione dei rifiuti sia gestita più o meno efficacemente) si è assunta ad aliquota ordinaria l'aliquota che risulta applicabile alla maggioranza della popolazione residente.



Cose di casa Confedilizia, "Affitto certificato" e come scegliere l'amministratore

La Confedilizia ha lanciato l'operazione "AFFITTO CERTIFICATO". Le strutture delle oltre 200 sedi territoriali dell'organizzazione storica della proprietà immobiliare sono a disposizione dei proprietari e degli inquilini che vogliono munirsi di una dichiarazione qualificata, da far valere in caso di eventuali accertamenti fiscali. Presentandosi presso la sede dell'Associazione Confedilizia territorialmente competente, gli interessati ottengono un'attestazione relativa all'entità del canone concordato fra le parti.

L'ottenimento di tale attestazione si presenta come particolarmente utile in caso di contratti con canone di locazione annuo inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile, che sono - a quanto risulta - la gran parte dei contratti in essere. Com'è noto, infatti, la Finanziaria 2005 ha previsto che dall'inizio di quest'anno gli uffici tributari non possano procedere ad accertamento nei riguardi di contratti di locazione con canone annuo uguale o superiore al 10% del valore catastale dell'immobile.

L'attestazione potrà eventualmente essere utilizzata in sede di Commissione tributaria in caso di accertamento ed anche - specialmente - in caso di sopravvenuta discordanza delle parti (anche a fini civilistici, oltre che tributari) sull'entità del canone.

Sempre presso tutte le sue sedi territoriali, Confedilizia pone anche a disposizione dei condomini un nuovo strumento finalizzato a fornire - per i condomini che debbano provvedere alla nomina degli amministratori e al loro rinnovo - l'esatta definizione dei compiti degli amministratori stessi in relazione al compenso da corrispondere per le relative prestazioni. Il nuovo strumento integra il Mansionario dell'amministratore condominiale, già a suo tempo varato dalla Confedilizia e ormai di generale applicazione in Italia. Presso le sedi della Confedilizia i condomini possono anche ottenere informazioni sulla vita condominiale e sul modo di comportarsi nelle assemblee oltre che su diritti e obblighi dei singoli condomini. In tali sedi sono istituite anche Giunte di conciliazione per la soluzione di controversie tra condomini e tra condominio e amministratore. In sede nazionale e locale sono inoltre costituiti i Registri amministratori, nei quali sono iscritti amministratori condominiali e immobiliari professionalmente aggiornati (anche per la frequenza ai corsi per amministratori che la Confedilizia organizza periodicamente) e di provata capacità e tradizione.

ATTENZIONE AL PREZZO NEI ROGITI

di Norberto
Villa

FISCO E MATTONI

Il redditometro indaga tra i rogiti

Rischio redditometro per chi applica il nuovo regime fiscale sulle compravendite immobiliari.



Richiedere che le imposte di registro (e quelle ipotecarie e catastali) siano calcolate sul valore catastale dell'immobile e non sul prezzo indicato nel rogito può far accendere la spia rossa riguardo alla capacità patrimoniale dell'acquirente.

L'agevolazione concessa dall'ultima Finanziaria permette all'acquirente, in caso di compravendita tra privati, di assolvere le imposte indirette dovute su una base imponibile pari al valore catastale del cespite.

Il legislatore era conscio che il settore presentava forti sacche di evasione (rogiti stipulati per prezzi decisamente inferiori agli effettivi) ed è quindi intervenuto abbassando la base imponibile pur di poter, con poco sforzo, conoscere i reali prezzi pagati.

Ciò consentirà all'amministrazione finanziaria di aggiornare le rendite degli immobili. E tale aggiornamento avrà come effetto un innalzamento della base imponibile di diverse imposte: quelle indirette dovute all'atto di acquisto, l'Ici annua e anche le eventuali imposte dirette dovute (in particolare l'Irpef) in sede

di modello Unico.

Ma le insidie conseguenti alla nuova regola non finiscono qui. Si pensi al caso del signor Rossi che prima delle ultime novità al momento dell'acquisto, per ottenere un illecito risparmio d'imposta, decideva di dichiarare quale prezzo di acquisto poco più del valore catastale dell'immobile. Il rischio potenziale era alto ma effettivo solo in caso di accertamento da parte dell'amministrazione finanziaria. Considerando che le nuove regole non obbligano a falsi per pagare meno imposte, ora il signor Rossi nel contratto stipulato dinanzi al notaio esprimerà il prezzo reale della transazione insieme al valore catastale, che diverrà base imponibile per le imposte dovute. Ma l'indicazione del prezzo potrà essere usata anche per altri fini, per esempio la verifica della capacità patrimoniale del contribuente. In pratica il prezzo pagato sarà uno degli elementi che potranno essere utilizzati per il calcolo del cosiddetto redditometro (art. 38, comma 4 del dpr 600/73). Tale strumento prevede che gli incrementi patrimoniali del contribuente debbano essere giustificati dai redditi posseduti nei quattro anni precedenti. Altrimenti il prezzo dichiarato può diventare prova di redditi non dichiarati nel passato. (riproduzione riservata)

da Milano Finanza 8.4.'06 (riproduzione autorizzata)

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

Le sperequazioni interne al sistema immobiliare

C'è un gravissimo *vulnus* nella fiscalità immobiliare italiana, quello della sperequazione esistente fra regimi impositivi in relazione alla natura dei soggetti colpiti: ci si riferisce, in particolare, alle differenze esistenti fra tassazione ordinaria del settore immobiliare e imposizione sui fondi immobiliari (a loro volta favoriti anche rispetto alle società immobiliari quotate).

La tassazione ordinaria del comparto immobiliare è composta – come si è innanzi descritto – da un accumulo di gravami, che raggiungono, nel loro complesso, livelli quantitativi assai elevati.

Si noti che:

- a) la rendita fondiaria – catastale o effettiva (salvo i casi di tassazione separata di cui all'ultima proposta del "Pacchetto Martinat") – concorre a formare la base imponibile complessiva del tributo reddituale, secondo diverse modalità, oppure è tassata insieme con l'utile imprenditoriale alla cui produzione ha contribuito strumentalmente;
- b) la plusvalenza, generata da un atto, oneroso o liberale, traslativo della proprietà o costitutivo di diritti reali minori, è altresì componente del reddito imponibile, oppure, nei casi e alle condizioni previste dalla legge, tassata separatamente, sempre con una significativa decurtazione economica;
- c) il trasferimento giuridico dell'immobile oppure, ancora, la costituzione di diritti reali sull'immobile medesimo sono soggetti ai prelievi, di natura indiretta, che attuano una non trascurabile incisione economica dello stesso cespite;
- d) all'immobile attiene anche una congerie di tributi locali: innanzitutto l'imposta comunale sul patrimonio fondiario, l'ICI; inoltre le varie tasse sui servizi prestati dagli enti locali e riguardanti gli immobili o il loro possesso, oppure (e in ogni caso) connessi con il godimento di tali beni.

Viceversa – e i risultati del confronto sono impressionanti – la gestione collettiva di patrimoni immobiliari e le relative operazioni d'investimento godono di regimi fiscali di rilevante favore.

Basti pensare che:

- a1) la rendita fondiaria non è tassata, giacché confluisce, insieme con i rendimenti degli eventuali impieghi in valori mobiliari (che pure sono consentiti o addirittura imposti, in certi, rispettivi limiti, anche per i fondi immobiliari), nel risultato utile della gestione collettiva, che non è di per sé tassato, ma è assoggettato al prelievo sostitutivo, in una misura percentuale contenuta, solo se sia distribuito ai sottoscrittori e con riferimento alla quantità distribuita;
- b1) identicamente, la differenza tra il costo di sottoscrizione o di acquisto delle quote e il corrispettivo o

il compenso ricevuto, sia alla loro cessione sia alla liquidazione dello stesso fondo, è soggetto al medesimo regime fiscale sostitutivo; c1) sono concesse, poi, rilevantissime agevolazioni per i tributi indiretti: l'imposta di registro e gli altri tributi connessi ai trasferimenti immobiliari sono pretesi in misura fissa (quantitativamente trascurabile); l'imposta sul valore aggiunto è riscossa, secondo il regime ordinario, ma il fondo gode di una non irrilevante agevolazione, perché i crediti fiscali derivanti dalla gestione restano in capo alla società e da questa sono compensati con i debiti parimenti fiscali, secondo l'ordinamento della medesima imposta sul valore aggiunto.

Verosimilmente l'istituzione dei fondi immobiliari e la loro disciplina muovono dal proposito di agevolare l'investimento del risparmio popolare, che si orienta soprattutto verso impieghi fruttuosi, ma non eccessivamente aleatori, affidando la cura del patrimonio investito ad operatori la cui attività è regolata per legge. Lo scopo pratico, perseguito con i fondi immobiliari, è analogo a quello di altre fattispecie nelle quali la ricchezza è affidata alla cura di soggetti abilitati, confluendo in un monte complessivo del quale il singolo investitore possiede quote di partecipazione, proponendosi di trarne frutti periodici o di lucrare differenze positive di valore.

L'intento di agevolare la diffusione degli investimenti, anche individualmente modesti, e di tutelarne la gestione – attribuita ad enti professionalmente capaci (almeno in senso ideale), e sottratta così all'inesperienza delle singole persone – è apprezzabile e socialmente meritevole. Si colgono, tuttavia, comparativamente, anomalie e difformità non giustificata.

Se si ha riguardo ai fondi mobiliari – che sono gestioni collettive di strumenti finanziari, ordinariamente offerti dal mercato interno e internazionale, cioè sia di titoli partecipativi al capitale di enti sia di titoli di credito – si avverte che la differenza, in termini di regime tributario, rispetto alle gestioni individuali, ovvero sia rispetto al normale possesso di redditi da capitale, non è molto rilevante.

Deve rammentarsi che agli organismi d'investimento collettivo in valori mobiliari – fondi comuni d'investimento mobiliare di tipo aperto di diritto nazionale, organismi d'investimento collettivo in valori mobiliari operanti nella forma delle società d'investimento a capitale variabile (SICAV), fondi comuni d'investimento mobiliare di tipo chiuso di diritto nazionale, fondi comuni esteri d'investimento mobiliare di tipo aperto – si applica un'imposta sostitutiva del 12,5% sul risultato maturato dalla gestione. La base imponibile sulla

quale viene liquidata tale imposta sostitutiva è data dalla differenza tra il valore del patrimonio netto del fondo alla fine dell'anno – aumentato dei rimborsi e dei proventi distribuiti nel corso dell'anno, e diminuito delle sottoscrizioni – ed il valore del patrimonio netto all'inizio dell'anno.

Anche le altre forme di rendite finanziarie sono soggette ad una imposizione sostitutiva, a prescindere dalla scelta del regime applicativo – cioè della dichiarazione, del risparmio amministrato o del risparmio gestito – e delle connesse modalità di determinazione della base imponibile. Le aliquote applicate sono del 12,5%, per quanto attiene ai dividendi e alle plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni non qualificate, nonché ai titoli a medio e lungo termine trattati nei mercati regolamentati; del 27%, invece, con riguardo ai dividendi e alle plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni qualificate.

Vigono quindi regimi fiscali sostitutivi – di applicazione generale – che, in pratica, escludono in ogni caso il concorso dei proventi capitalistici alla formazione della base imponibile complessiva, secondo la disciplina comune.

È, al contrario, smisurata la differenza di sorte fiscale che corre tra il reddito derivante dall'immobile posseduto e goduto individualmente, da un canto, e quello che appartenga al patrimonio di fondi amministrati da enti gestori, dall'altro.

Orbene – anche tenendo conto del generico favore mostrato verso forme collettive e popolari d'investimento – la radicale differenziazione di regimi appare anomala e iniqua, se soprattutto si considera la sostanziale identità di trattamento fiscale del reddito di capitale, goduto individualmente, e quello dei fondi d'investimento mobiliare.

D'altronde – proseguendo ancora nella comparazione dei sistemi fiscali che riguardano, da un canto, la proprietà fondiaria e, dall'altro, quella mobiliare – si può agevolmente notare che, mentre per la ricchezza mobile l'affidamento ad una gestione in monte è, sotto l'aspetto fiscale, una vera alternativa rispetto al godimento individuale, tale non è, nel settore immobiliare, la partecipazione a fondi rispetto alla gestione in proprio del bene.

Questa radicale antitesi – che non si giustifica, come si è detto – favorisce anche comportamenti speculativi, inconciliabili con il fine che il legislatore ha inteso perseguire con l'istituzione dei fondi e, specificamente, dei fondi immobiliari. Inoltre, l'enorme disparità di trattamento fiscale – prima illustrata – determina squilibri iniqui che anche la più spregiudicata sensibilità sociale non può approvare, se si considera particolarmente la notevolissima diffusione della proprietà edilizia in Italia, che è ormai un fenomeno popolare.

Attenzione

Il nostro notiziario viene sempre postalizzato in tempo utile perché sia recapitato entro il mese di riferimento.

Chi lo ricevesse nel mese successivo, è invitato a segnalare la cosa alla Direzione provinciale delle Poste e all'Ufficio amministrazione della Confedilizia centrale, indicando la data esatta in cui il notiziario è stato recapitato.

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

REGOLAMENTO

Ecco il codice dell'illegalità

Illegali ma con tanto di regole. Per partecipare, espropriare e okkupare. Tra i Disobbedienti ci sono graduatorie e titoli di merito per mettere le mani su una casa prima di altri. Perché saranno tutti uguali, ma qualcuno, anche tra i contestatori, è più uguale degli altri. Di seguito ecco i punti che mettono a norma l'illegalità:

- Le tre regole cui Action si ispira sono «partecipazione, emergenza e territorialità»
- Ogni settimana si riunisce il «consiglio di Action» alla presenza dei comitati che gestiscono le diverse «okkupazioni»
- Gli sfrattati si rivolgono agli sportelli autogestiti di Action
- Attraverso l'«autocertificazione» della condizione socio-economica e abitativa si stilano le «graduatorie»
- Quando la pressione raggiunge un livello critico, si passa alla fase operativa, scremando le liste attraverso incontri periodici e arrivando alla creazione di un «comitato» che poi procede all'occupazione abusiva
- Tramite appello e contrappello si verifica che nello stabile occupato entrino solo i nuclei inseriti nella «lista», tenendo alla larga gli «infiltrati»

da il Giornale 29.10.'05

Vi è il noto aneddoto di quel pirata che venne catturato e condotto davanti ad Alessandro Magno, al quale, avendo quest'ultimo domandato perché rendesse il mare malsicuro, rispose *elegantemente e veracemente*: "Per lo stesso motivo per il quale tu rendi malsicuro il mondo; ma poiché io lo faccio con una piccola barca, sono chiamato "pirata", mentre poiché tu lo fai con una grande flotta, ti chiami "Imperatore"".

Max Nordau

Appello ai Comuni Ribellatevi all'Ici, la tassa più ingiusta

di CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Condòmini e proprietari di casa in genere sono stretti tra gli appetiti smodati di falsi amici e quelli, non meno smodati, della fiscalità (comunale, in particolare). I falsi amici sono quelli che vogliono a tutti i costi il nostro bene, la nostra sicurezza, la nostra salute... Peccato ci vogliamo bene (e neanche se ne vergognino) a nostre spese, e a loro profitto. Sono, volta a volta, certi professionisti (quelli che sostengono, senza ridere, l'utilità del libretto casa anche dopo che, a Roma, ha dovuto essere evacuato un condominio che se n'era dotato da 8 mesi), gli impiantisti di vario genere, gli ascensoristi, perfino gli spazzacamini (che si sono fatti anche loro una bella organizzazione, e già hanno ottenuto - per ora in zone montane - una legge regionale a loro favore).

Sono categorie che hanno alleanze impensabili, a volte. Ma la Confedilizia ha sempre tenuto duro, tetragona a ogni (intuitibile) allettamento e a ogni prospettiva di business a carico dei propri rappresentanti. La Confedilizia ha la forza, e la rappresentatività sufficiente, per farlo, e per avere l'occhio vigile ed un solo proposito: quello di tutelare la proprietà e basta, di difenderla da spese inutili. Impugnerà per questo un recente decreto del ministro delle Attività produttive che, alla miriade di controlli già previsti per gli ascensori, altri ancora ne aggiunge, senza che essi siano imposti da alcuna normativa europea (per una spesa, per ogni apparato, calcolata fra i 10 e i 20 mila euro). La sicurezza non può essere diversa da Paese a Paese, e se questi nuovi controlli che si vogliono imporre in Italia, fossero davvero necessari, l'Ue ci avrebbe già pensato. Ma gli appetiti sono anche del Fisco, specie comunale. E qua, il discorso si fa pesante: perché, nei confronti del nostro settore, prima di tutto si discrimina (e fortemente) a seconda che il soggetto proprietario sia una persona fisica, una persona giuridica o - per esempio - un fondo immobiliare (comparto, questo, protetto dai cosiddetti Poteri Forti, e che gode quindi di facilitazioni incredibili: così, guai a mettere mano a quelle facilitazioni).

parte questo, il Fisco immobiliare è in sé ingiusto: colpisce (per la gran parte) il valore dei beni invece che il loro reddito; in pratica, è - con l'Ici - un corpo estraneo al nostro ordinamento tributario, uniformato al criterio della redditività. A un'imposta (nel suo aspetto permanente, perlomeno) come questa, i Comuni dovrebbero per primi ribellarsi, se veramente avessero a cuore l'equità del carico tributario dei cittadini; invece, danno man forte ad aggravare la situazione. Lo dimostrano le varie azioni messe in campo dai Comuni sulla base delle possibilità (e solo possibilità; non obblighi) loro offerte dalla Finanziaria dell'anno scorso.

Negli ultimi tempi, con le iniziative che abbiamo messo in atto (soli, sempre da soli), qualcosa si è mosso. Nei tre Incontri ("Dalla critica alla proposta") che abbiamo tenuto a Piazza Montecitorio, si sono alternati ministri, parlamentari, esponenti politici di ogni schieramento, cattedratici (e, sempre, un numero e qualificato pubblico). La forte presenza del mondo politico ha dimostrato l'attenzione delle istituzioni per la Confedilizia. Abbiamo fatto circolare notizie e informazioni, diffuso proposte, raccolti consensi e osservazioni. La semina è andata bene, abbiamo raggiunto gli obiettivi che ci eravamo proposti. Le nostre idee sono circolate, e circolano vieppiù: cominciano anche a far breccia, così come le nostre proposte innovative. Abbiamo dimostrato che la proprietà è una risorsa da valorizzare (e non solo da colpire con tasse scriteriate) e che la certezza della proprietà (e di poterne ritrarre un reddito) è un grande motore di sviluppo.

La Confedilizia non demorerà. Continuerà, anzi, vieppiù la sua battaglia. Auguriamoci che nel 2006 la tassazione dei proprietari di casa torni a essere di tipo reddituale, come per tutti gli italiani. E auguriamoci, anche, che non si moltiplichino ancora i nostri "amici".

* presidente Confedilizia

da *Libero* 30.12.'05

SI RISCHIA UN SALASSO TRA 7 E 14 MILIARDI

Casa: in arrivo la stangata sugli ascensori La Confedilizia ricorre al Tar del Lazio

di GUGLIELMO GIUGLIAROTTI
ROMA - La sicurezza, non è mai troppa. E partendo da questa lapalissiana verità, alla quale si è ispirato la «Lini En 81-85», una norma della

Confedilizia - in quanto il pacchetto legislativo del '99 già prevede interventi di manutenzione sia semestrali che biennali. L'applicazione di questa racc... andazione non farebbe che spianare

da *Il Messaggero* 30.12.'05

CARO CASA Un decreto del governo mette fuori legge 700mila impianti. Per rimetterli a norma si spenderanno fino a 14 miliardi

Salassi in vista sugli ascensori

ROMA La Confedilizia è nel più...
di 31 giorni contro il governo...
della Confedilizia - in quanto il pacchetto legislativo del '99 già prevede interventi di manutenzione sia semestrali che biennali. L'applicazione di questa racc... andazione non farebbe che spianare



da *Libero* 12.1.'06

Rubrica di condominio

■ a cura di Corrado Sforza Fogliani

TRIBUTI DI BONIFICA E ACCERTAMENTO

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

La Commissione regionale ha così fissato - sulla scorta, anche, della costante giurisprudenza della Cassazione - alcuni punti fermi: 1) compete ai Consorzi di provare i fatti costitutivi della pretesa impositiva, e cioè che un immobile - agricolo o extragricolo - trae un beneficio diretto da un'opera di bonifica; 2) il beneficio di bonifica non può essere presunto solo per il fatto che di un'opera consortile abbiano risentito favorevolmente altri immobili della zona; 3) il beneficio in questione non può essere accertato a distanza di anni dal compimento dell'opera - dalla quale si fa discendere il beneficio stesso; 4) l'accertamento sull'esistenza del beneficio deve essere effettuato da parte dei Consorzi prima di procedere all'applicazione e quantificazione del tributo; 5) all'omissione relativa non può per nessuna ragione supplirsi attraverso accertamenti tecnici in sede giudiziaria, specie (e quindi, non solo) quando non vi è stata acquiescenza o riconoscimento da parte del contribuente.

Tarsu attenzione ai muri

Con l'attivazione delle procedure di scambio di dati fra Agenzia del territorio e Comuni, sta trovando applicazione la norma della Finanziaria 2005 secondo la quale dall'1.1.'05, per le unità immobiliari di proprietà privata a destinazione ordinaria censite nel Catasto edilizio urbano, la superficie di riferimento ai fini della tassa smaltimento rifiuti non può in ogni caso essere inferiore all'80% della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al d.p.r. n. 138/'98.

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

da *mondolibero* n. 23, 12.'05

RECENSIONI

Vittorio Italia, Gabriele Bottino, *Diritto amministrativo*, Giuffrè ed., pp. XXVI + 406.

Presentazione dell'ordinamento amministrativo italiano in maniera sistematica, utile per la preparazione sia a concorsi sia ad esami universitari.

Marcello Pera, *Noi, loro e il Papa*, Fondazione Magna Carta ed., pp. 80.

Chiarimenti, da parte dell'ex presidente del Senato, sulle posizioni da lui assunte in tema di etica e politica, con testimonianze di politici, giornalisti, intellettuali.

Guido Gili, *La credibilità, quando e perché la comunicazione ha successo*, Rubbettino ed., pp. 116.

Strumento utile per scoprire le radici e la potenzialità della comunicazione, con risposte chiare alle questioni su che cosa sia la credibilità, chi sia davvero credibile, quali siano i fattori su cui si basa la credibilità.

Benito Polizzi, *Il classamento dei fabbricati urbani, industriali e rurali e aggiornamento catastale*, Flaccovio ed., pp. 448.

Manuale pratico, aggiornato al Docfa 3.0, conforme alla disciplina e alla procedura di riferimento dell'attività degli uffici del Catasto.

Luca Ricolfi, *Tempo scaduto*, il Mulino ed., pp. 144.

Un esame del "contratto con gli italiani", sottoscritto da Berlusconi con gli elettori, per verificarne l'applicazione nei singoli punti.

Tomaso Staiti di Cuddia delle Chiuse, *Confessione di un fazioso*, pref. di Massimo Fini, Mursia ed., pp. 260.

Le memorie di un esponente della destra milanese e italiana, polemico, brillante, arguto, ricche di taglienti giudizi sui maggiori rappresentanti del Msi.

Alexander Stille, *Citizen Berlusconi*, Garzanti ed., pp. 450.

Summa organica di tutte le accuse - personali, politiche, finanziarie, giudiziarie - che siano mai state mosse nei confronti di Berlusconi, la cui biografia viene ricostruita da posizione apertamente ostile.

Joseph Pérez, *Breve storia dell'Inquisizione Spagnola*, Corbaccio ed., pp. 240.

Si sfatano molti luoghi comuni, molti miti, molte leggende sull'Inquisizione di Spagna, con la lettura di questo volume documentato e attento.

Roberto Castelli, Erminia Frigerio, *Maledetto ingegnere*, Editoriale Nord, pp. 98.

Cinque anni di accuse ("pregiudizi, insulti, calunnie e contumelie") nei confronti dell'esponente leghista Roberto Castelli, nel corso del suo mandato ai vertici della Giustizia italiana.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Agevolazioni in materia di Ici sulla prima casa sono il tema di una proposta di legge presentata dal deputato Pedrini (Iv).

Il senatore Pastore (FI) ha depositato diversi disegni di legge, tra i quali: "Modifiche alla normativa in materia di condominio"; "Nuove norme in materia di usi civici"; "Disciplina delle professioni intellettuali"; "Nuove norme in materia di trascrizione dell'azione di riduzione".

Disposizioni per la repressione dell'abusivismo edilizio nelle aree soggette a vincoli di tutela vengono richieste, con una proposta di legge, dal deputato Realacci (Ulivo). Sempre da parte dello stesso deputato è stata depositata una proposta di legge volta all'introduzione nel codice penale di disposizioni in materia di delitti contro l'ambiente.

Risparmio, casa ed edilizia agevolata in affitto sono i temi di uno dei disegni di legge presentati dal senatore Eufemi (Udc), che ne ha, inoltre, presentato uno sull'istituzione del quoziente familiare per la determinazione dell'imposta sul reddito.

Il deputato Zanella (Verdi) e i deputati Buontempo e Briguglio (An) hanno depositato due distinte proposte di legge in materia di prostituzione.

Tra i disegni di legge proposti dal senatore Malabarba (Rif. com.) se ne segnalano due: "Norme dirette a favorire l'inserimento abitativo dei soggetti socialmente deboli" e "Istituzione di una Commissione parlamentare di inchiesta sulle attività finanziarie a carattere speculativo nel comparto immobiliare e sulla provenienza e composizione dei capitali esportati illecitamente e rimpatriati".

Il deputato Russo (FI) sostiene, in una proposta di legge, la necessità di disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali derivanti dalla compravendita di beni immobili.

Il deputato Lupi (FI) è il primo firmatario di una proposta di legge volta ad indicare i principi fondamentali per il governo del territorio.

Norme per la sicurezza delle piscine vengono proposte dal deputato Spini (Ulivo).

Il deputato Mazzocchi (An) ha depositato una proposta di legge per introdurre norme per la tutela e la valorizzazione delle botteghe storiche di interesse artistico e degli antichi mestieri.

Agevolazioni per l'accesso all'abitazione delle giovani coppie sono richieste, con una proposta di legge, dai deputati Pezzella e Briguglio (An).

Citazioni



Le frasi di Max Nordau (pseudonimo di Maximilian Simon Südfeld) riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Burocrati e parassiti. Scritti sulla realtà del governo, della democrazia parlamentare e dello sfruttamento burocratico*, a cura di Alessandro Vitale, Leonardo Facco editore.

Lo Stato non può essere citato come prova della natura essenzialmente gregaria dell'uomo. Esso non è nato da un istinto di associazione e di vita in comune, non si è sviluppato per effetto dell'amore del prossimo e della "solidarietà", bensì è un'invenzione dell'egoismo, il prodotto della violenza, una macchina per favorire il parassitismo.

Max Nordau

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 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 marzo 2005 - marzo 2006	2,1 %	1,57 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione marzo 2004 - marzo 2006	3,8 %	2,85 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione ottobre 2004 - ottobre 2005	2,6 %	2,4 %
Variazione novembre 2004 - novembre 2005	2,4 %	2,0 %
Variazione dicembre 2004 - dicembre 2005	2,0 %	2,2 %
Variazione gennaio 2005 - gennaio 2006	2,2 %	2,1 %
Variazione febbraio 2005 - febbraio 2006	2,1 %	2,2 %
Variazione marzo 2005 - marzo 2006	2,2 %	2,2 %

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



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

Anno 16
Numero 5

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 9 maggio 2006