



## TASSE LOCAZIONI, QUALCOSA SI MUOVE (FORSE...)

Con la sua (costante) azione, Confedilizia è riuscita a portare all'attenzione delle istituzioni – e del mondo politico – il problema della gravosa fiscalità che opprime l'immobiliare e il sistema delle locazioni in ispecie (annullando di fatto, in particolare, ogni redditività dei contratti di locazione regolari).

Il Vicepremier Rutelli ha dichiarato di aver proposto di "introdurre una cedolare secca molto bassa sugli affitti" (lancio *Ansa* 25.8.'06).

In precedenza, lo stesso Prodi – scrivendo a Confedilizia (3.4.'06) – si era espresso in senso favorevole all'introduzione "di un'aliquota fissa non cumulabile per i redditi da affitto" (*Cn* n. 5/'06).

Allo stato, per quanto risulta a Confedilizia, si sta lavorando – in vista della Finanziaria 2007 – a varie ipotesi, compresa quella di una sorta di credito di imposta – o deduzione fiscale – a favore sia del locatore che dell'inquilino.

Attendiamo fiduciosi, certi che qualunque soluzione venga scelta fra quelle accennate gioverà sia alle finanze pubbliche che al rilancio del sistema delle locazioni. Invece destinato, in difetto, a progressivamente estinguersi, ulteriormente scaricando solo su Stato e Comuni il problema degli alloggi e della mobilità – specie delle forze del lavoro – sul territorio.

### All'interno

#### • MANOVRA BERSANI-VISCO LE NOVITÀ SUGLI IMMOBILI

- Blocco degli sfratti, ecco a chi giova
- Nel condominio spunta la capacità giuridica
- Sentenza: non più di otto mesi per eseguire uno sfratto
- Provvedimenti di rilascio 2004-2005, diminuzione in tutte le Regioni meno tre
- Importanti Convegni a Genova e Torino
- È nata l'Associazione Geometri Italiani Amministratori Immobiliari

- Acquirenti immobili, attenzione alla polizza decennale
- 308 euro al mese il canone medio
- Amministratori condominiali, i principi deontologici
- Contratti regolamentati, dove trovare gli Accordi locali
- Confedilizia, bene Dpef sul Catasto
- Consorzi di bonifica, contribuzione urbana ad oltre il 30%
- Il Garante entra in condominio

## Il Presidente in Senato e al Ministero Beni culturali

Il Presidente confederale, accompagnato dal Segretario generale Spaziani Testa, ha partecipato ad una consultazione delle forze economiche e sociali sulla manovra bis indetta dalla Lega Nord incontrando al Senato (Palazzo Beni spagnoli) una delegazione senatoriale presieduta dal capogruppo sen. Castelli e composta dai senn. Franco e Polledri. Al Ministero per i Beni culturali (sede di Via dell'Umiltà) ha poi incontrato – unitamente alla dott.ssa Egidi della Sede centrale, anche in rappresentanza dell'Asages – il Direttore generale del Dipartimento per i beni archivistici e librari prof. Salvatore Italia, che era accompagnato dal Direttore dell'Archivio centrale dello Stato, Ricci. Sforza Fogliani, sempre a Roma, ha quindi preso parte all'Assemblea ABI-Associazione bancaria italiana (del cui Direttivo centrale è stato chiamato a far parte), alla presentazione della Relazione annuale per il 2005 del Garante per la protezione dei dati personali, all'Assemblea della Confcommercio, alla IV Giornata della Ricerca indetta dalla Confindustria. È anche intervenuto al Convegno dell'Apu sulla riforma del condominio nonché al Seminario IBL "Globalizzare le idee?".

Il Vicepresidente confederale Vigne ha partecipato alle Assemblee dei soci delle Associazioni di Trieste e di Verona.

Il Segretario generale ha illustrato la posizione della Confedilizia sulla Manovra Bersani-Visco in trasmissioni alle televisioni Sky, Tg24 e Class Cnbc nonché in una trasmissione di Radio 24. È stato anche intervistato dal Tg2.

La dott.ssa Egidi e il dott. Nucera, della Sede centrale, hanno partecipato a due distinte trasmissioni di Rai Utile dedicate l'una ai consigli della Confedilizia sulle "vacanze sicure" e l'altra ai suggerimenti della Confederazione sulle case di villeggiatura.

L'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale, ha rappresentato la Confederazione all'assemblea annuale dell'Ance.

## IMPORTANTE

### Comune conduttore: al locatore le agevolazioni fiscali erariali

Il proprietario di un immobile che lochi lo stesso ad un Comune, affinché questo a sua volta lo utilizzi per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio (di solito, a favore di sfrattati), gode delle agevolazioni fiscali erariali. Lo ha chiarito di recente anche un ufficio locale dell'Agenzia delle entrate, applicando l'art. 8 della legge 431/98, il quale prevede che le agevolazioni fiscali su imposte sui redditi e imposta di registro non si applichino ai contratti di locazione transitori, con le eccezioni (comma 3) dei contratti per studenti universitari e dei "contratti di cui al comma 3 dell'articolo 1", ossia – appunto – quelli "stipulati dagli enti locali" (non soltanto Comuni, dunque) "in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio".

### Ministeri: ancora cambi di nome

In sede di conversione del d.l. n. 181/06 (cfr. Cn giu. '06) nella legge n. 233/06, sono state apportate ulteriori modificazioni alle denominazioni di alcuni Ministeri. Il Ministero "dei beni e delle attività culturali" riprende l'originaria denominazione "per i beni e le attività culturali". Si tratta dell'unico ministro con portafoglio che viene indicato con la preposizione "per" anziché con quella "di", riservata ai ministri senza portafoglio (con l'eccezione del ministro Bindi, nel decreto di delega indicato come "Ministro delle Politiche per la famiglia"). Novità anche per il dicastero dell'ambiente, che è ora denominato "Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare".

### Coordinamenti Confedilizia – Responsabili

Coordinamento condominiale: avv. Vincenzo Nasini - tel. 010.541011

Coordinamento legali: avv. Cesare Rosselli - tel. 02.8321044

Coordinamento tributario: dott. Dario dal Verme - tel. 081.7611990

Coordinamento urbanistico: avv. Bruna Gabardi Vanoli - tel. 02.58313056

### Il Presidente confederale nel Consiglio ABI

Il Presidente confederale è stato, dalla recente Assemblea dell'ABI-Associazione bancaria italiana, eletto nel Consiglio direttivo dell'organizzazione delle banche italiane. Sforza Fogliani – com'è noto – è Presidente della Banca di Piacenza.

### Etichette con indirizzo, ci scusiamo...

Ci scusiamo coi lettori (diversi dei quali – e li ringraziamo per l'attenzione prestata – ci hanno segnalato la cosa) per l'inconveniente che può recare alla lettura del notiziario il fatto che le etichette con l'indirizzo del destinatario vengano da qualche tempo incollate al notiziario stesso.

Dobbiamo peraltro far presente che quanto lamentato dipende dall'entrata in vigore di nuove norme di spedizione postale, che dobbiamo forzatamente osservare. Assicuriamo, comunque, che ci siamo già attivati per limitare al massimo il disagio dei nostri (affezionati) lettori.

### Tributo ambientale, soppresso

Il tributo ambientale (corrisposto – come noto – alle Province come addizionale sulla tassa o tariffa rifiuti solidi) è stato soppresso. La norma istitutiva è infatti stata abrogata dal d.lgs. 3.4.'06, n. 152 (Codice dell'ambiente).

La situazione creatasi (con le relative conseguenze, specie medio tempore) è all'esame dell'Ufficio tributario della Confederazione.

### Il 23 a Firenze FESTA DEL CONDOMINIO

La Festa del condominio – giunta quest'anno alla sua terza edizione ed organizzata dalla Confedilizia, con le sue strutture condominiali, in più centri d'Italia – avrà rilevanza nazionale a Firenze (cfr. Cn giugno e luglio '06). Vi si svolgerà sabato 23 settembre, con durata programmata per tutta la giornata (previsti – oltre ai consueti spazi di aggiornamento sulla materia condominiale in genere – anche intrattenimenti di strada).

Informazioni presso la Segreteria Generale.

### Bile Presidente della Consulta

Franco Bile è stato eletto Presidente della Corte costituzionale. Studioso ben noto – in particolare – anche della materia delle locazioni (presiedette per lunghi anni la competente sezione della Suprema Corte), il Presidente confederale gli ha personalmente fatto pervenire le felicitazioni della nostra organizzazione.

### Paolo Maria Napolitano alla Corte costituzionale

Paolo Maria Napolitano (omonomo del Presidente della Repubblica, Giorgio) è stato eletto dal Parlamento nuovo Giudice della Corte costituzionale, in sostituzione di Annibale Marini.

Il Presidente confederale gli ha fatto pervenire vivi complimenti.

### Otto consiglieri laici eletti al CSM

Il Parlamento ha eletto gli otto consiglieri laici del CSM-Consiglio superiore della Magistratura. Sono: Gianfranco Anedda, Ugo Bergamo, Nicola Mancino, Michele Saponara, Vincenzo Siniscalchi, Letizia Vacca e Mauro Volpi. Mancino è poi stato eletto Vicepresidente del Consiglio.

Fervide congratulazioni dalla Confedilizia.

### Angeletti rieletto alla Segreteria UIL

Luigi Angeletti è stato rieletto, per acclamazione, Segretario Generale dell'UIL.

Felicitazioni a nome della Confederazione gli sono state fatte pervenire dal Presidente confederale.

### Gaetano Fontana Capo Dipartimento

Il dirigente del Ministero infrastrutture arch. Gaetano Fontana è stato nominato dal Consiglio dei ministri a Capo del Dipartimento per la programmazione ed il coordinamento del territorio, per il personale ed i servizi generali.

Rinnovate congratulazioni dalla nostra Organizzazione.

Anche quando i Comuni dispongono di prospetti informativi dettagliati, essi rimangono comunque spesso datati, sorpassati o non puntuali.

(da un'indagine su 7 Comuni italiani - cfr. riferimento ultima pagina)

## Volgare attacco al Presidente confederale

L'intervista del Presidente confederale a *il Giornale* (8.8.'06) deve aver colpito nel segno. Ha provocato, infatti, un volgare attacco (di tipico stampo vetero-marxista) al nostro Presidente, sul sito dell'Unione inquilini (che sembra diventato il sito del Ministero della solidarietà sociale, tant'è che si apprendono da esso i termini esatti di quanto proposto dal titolare di tale dicastero in Consiglio dei ministri).

Per la sua totale inconsistenza (al di là della veemenza terminologica) l'attacco al Presidente non merita neppure di essere degnato di una risposta. Merita solo una precisazione: che la Confedilizia, comunque, non si farà intimidire. Come non l'hanno intimidita neppure gli "okkupanti" di Action, con il noto atto teppistico dell'aprile 2003.

I contatti con le aziende, nel migliore dei casi, sono stati drammatici.

(da un'indagine su 7 Comuni italiani - cfr. riferimento ultima pagina)

## 308 euro al mese il canone medio

Il 18,8 per cento delle famiglie italiane risiede in una casa in affitto, sborsando in media per il canone locativo 308 euro al mese.

Il dato fornito dall'Istat (lancio *Ansa* 28.7.'06) fa giustizia di tante cifre sparate a caso, o ad arte diffuse da sedicenti Uffici studi al servizio di immobiliari varie (ma che, per evidenti - e coerenti - ragioni speculative, riempiono spesso le pagine di giornali anche accreditati).

## Decreto sfratti, nessuna novità

Al momento di licenziare il notiziario confederale in tipografia, nessuna novità in materia di sfratti (il blocco per le città di Milano, Roma e Napoli è scaduto - come noto - il 3 agosto). Anche la riunione del Consiglio dei ministri del 31 agosto si è conclusa con un nulla di fatto al proposito. Sarebbero state date (ci esprimiamo così perché non risulta - allo stato - niente di più) istruzioni ai Prefetti perché non venga concessa la Forza pubblica: il che è fatto paradossale, che nega alla radice la stessa concezione dello Stato di diritto.

Per quanto se ne sa, sarebbe allo studio un provvedimento (da vararsi nell'ambito della Finanziaria 2007) che leggherebbe il problema sfratti - se esiste e dove esiste, vedremo sulla base di quali (seri) accertamenti - ad un'azione combinata Stato-Comuni, anche in funzione di costruire nuovi alloggi (che è poi sempre lo scopo finale degli amministratori locali, si sa bene perché). Il ministro della Solidarietà sociale Ferrero (che si occupa dell'argomento unitamente al ministro delle Infrastrutture Di Pietro, avendo al proposito una delega, peraltro limitata alle categorie disagiate interessate) insisterebbe nella sua proposta - anche per recuperare risorse - di eliminare, o ridurre (quantomeno, dal 15 al 13 per cento), la deduzione forfettaria per spese - da sempre prevista, e progressivamente ridotta dall'iniziale 30 per cento, tuttora in vigore ai fini catastali - limitatamente ai contratti di locazione c.d. liberi. Una proposta del genere (per la quale la Confedilizia aveva tempestivamente segnalato al Governo come essa configurasse, di fatto, una modifica surrettizia della vigente legge sulle locazioni, varata nel '98 dal Governo D'Alema) il ministro Ferrero aveva portato ai primi di agosto al Consiglio dei ministri, che l'aveva peraltro accantonata.



ITALIA OGGI ha dedicato un'intera pagina alla figura del Presidente confederale. Nell'intervista, ricordate le vicende giudiziarie sugli estimi ed i blocchi degli sfratti, il Presidente evidenzia - tra l'altro - l'importanza della proprietà (e della sua difesa) quale insieme di valori, che assicura indipendenza e libertà all'individuo.

## Importanti Convegni a Genova e Torino

La Confedilizia ha programmato due importanti Convegni su argomenti di grande attualità.

Il primo si terrà a Genova il 21 ottobre e tratterà il tema della imposizione comunale reddituale e sui servizi.

Il secondo avrà luogo a Torino il 23 ottobre e affronterà (in collaborazione con l'AGIAI) la questione della capacità giuridica del condominio nell'ambito dell'azione di valorizzazione della figura dell'amministratore condominiale.

Più precise informazioni verranno fornite non appena saranno stati definiti i programmi dettagliati dei Convegni stessi.



L'ultimo numero del notiziario della Cassa Portieri. Reca, tra l'altro, l'indicazione di tutte le (aumentate) prestazioni di assistenza integrativa assicurate ai lavoratori del settore e loro familiari



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Assindatcolf ricevuta dal Ministro delle Politiche per la famiglia

Nei primi giorni di agosto, il Ministro delle Politiche per la famiglia, on. Rosy Bindi, ha ricevuto il Segretario nazionale dell'Assindatcolf, dott.ssa Teresa Benvenuto (che era accompagnata dalla dott.ssa Alessandra Egidi della Sede Centrale).

I temi affrontati durante il colloquio sono stati quelli connessi alle problematiche che le famiglie italiane incontrano in qualità di datori di lavoro domestico, soprattutto quando si avvalgono di collaboratori familiari per accudire gli anziani di casa o i bambini. Il Segretario nazionale ha illustrato al ministro anche alcune proposte in merito ad una riforma del settore mirante ad alleggerire la famiglia dei pesanti oneri che oggi la assillano.

Il ministro – al quale è stato consegnato un dossier sui temi oggetto del colloquio – ha rassicurato l'Associazione sul proprio impegno ad affrontare rapidamente i temi del lavoro nella famiglia ed ha annunciato per settembre l'avvio di un "tavolo" finalizzato allo studio di soluzioni adatte in materia di preparazione professionale degli addetti alla cura familiare.

## Modello on-line LD15 Inps

Il datore di lavoro domestico che intenda regolarizzare la propria posizione contributiva Inps può adesso utilizzare il nuovo modello LD15, reperibile sul sito dell'Inps. Detto modulo può essere utilizzato sia nei casi di irregolarità accertata d'ufficio da parte dell'Inps (o a seguito di segnalazione di altri uffici) sia nei casi di denuncia spontanea del datore di lavoro o di denuncia del lavoratore.

Tutte le informazioni in merito possono essere richieste alle sezioni territoriali dell'Assindatcolf, i cui recapiti sono disponibili sul sito dell'Associazione ([www.assindatcolf.it](http://www.assindatcolf.it)) oppure telefonando al numero verde 800 162 261.

## Colf: entro il 10 ottobre il versamento dei contributi Inps

Scade martedì 10.10.'06 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico relativi al terzo trimestre 2006. Gli importi dei contributi (corretti, rispetto a pubblicazioni di marzo e giugno) sono i seguenti:

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

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

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria di fatto concordata tra le parti, la tredicesima mensilità (gratifica natalizia) ripartita in misura oraria e, nel caso del lavoratore convivente, anche il valore convenzionale di vitto e alloggio sempre ripartito in misura oraria.

Il 10 ottobre è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.7.'06 e il 30.9.'06. Com'è noto, l'assunzione va comunicata entro lo stesso giorno all'Inail (circa il computo del termine, cfr. *Cn* dic.'03) ed entro 5 giorni al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento). In caso di lavoratore extracomunitario, si deve provvedere, entro 48 ore, anche ad effettuare la comunicazione di inizio rapporto in Questura, indicando specificatamente se si ospita il lavoratore (fattispecie della convivenza); sempre in caso di assunzione di lavoratore extracomunitario si deve inviare - entro 5 giorni - il contratto di soggiorno, compilato su apposito modulo, allo Sportello unico per l'immigrazione (presso la Prefettura o la Direzione provinciale del lavoro, a seconda delle province).

In caso di interruzione del rapporto di lavoro, il versamento dei contributi deve essere effettuato entro 10 giorni dalla data di cessazione del servizio, comunicando contestualmente all'Inps - nell'apposito spazio previsto nello stesso bollettino di versamento - la data di cessazione anzidetta. Sempre in caso di cessazione del rapporto, si debbono fare le relative comunicazioni all'Inail, al Centro per l'impiego e, per i lavoratori extracomunitari, alla Questura e allo Sportello unico per l'immigrazione.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Dichiarazione congiunta della Fiaip con le organizzazioni Fimaa e Anama

Il Presidente Arosio ha diffuso, insieme al Presidente Fimaa Pizzirani e al Presidente Anama Bellini, una nota nella quale, a seguito dell'emanazione del cd. Decreto Bersani, si denuncia "la mancanza di concertazione e la non congruenza di alcune norme".

Dopo aver preso posizione relativamente alla soppressione della Commissione mediatori presso le Camere di commercio ed aver sottolineato che "ben venga una maggiore trasparenza fiscale, ma per tutti e all'interno di un progetto organico del settore immobiliare, a tutela e garanzia del consumatore", i tre Presidenti fanno presente che negli ultimi anni la categoria degli agenti immobiliari "è stata gravata da numerosi impegni amministrativi - privacy, antiriciclaggio - e le transazioni immobiliari sono oggi, a tutti gli effetti, servizi professionali a valore aggiunto"; chiedono quindi che, "con urgenza, si apra un tavolo di concertazione per la definizione di un riassetto organico dei servizi e delle professioni, specifico per le professioni immobiliari, per evitare che provvedimenti d'urgenza creino ulteriore criticità in un settore per l'economia e l'assetto sociale del Paese".

## Galati nel Consiglio della Confedilizia

Il dott. Francesco Galati è stato designato dalla Fiaip quale rappresentante dell'Organizzazione nel Consiglio direttivo della Confedilizia. Il dott. Galati si aggiunge al dott. Franco Arosio, membro del Consiglio - a termini dello Statuto Confedilizia - nella sua qualità di Presidente della Fiaip.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Ricerca Eurostat su uomini e donne nei lavori casalinghi

L'Eurostat - Ufficio statistico europeo - ha effettuato un'indagine sui tempi medi giornalieri che gli uomini e le donne dedicano ai lavori casalinghi.

Gli uomini italiani - rivela l'Eurostat sui dati relativi all'anno 2004 - sono poco propensi ad occuparsi delle faccende domestiche, dedicandovi appena un'ora e 35 minuti al giorno contro le 5 ore e 20 minuti delle proprie compagne; anche gli spagnoli, comunque, aiutano poco (1 ora e 37 minuti) le iberiche (che dedicano 4 ore e 55 minuti).

Diversamente le cose vanno per le estoni (5 ore e 2 minuti), i cui compagni si occupano della casa per 2 ore e 48 minuti e per le belghe (4 ore e 32 minuti), che ricevono dai compagni un aiuto di 2 ore e 38 minuti. In Francia, a fronte di un tempo medio giornaliero di una donna di 4 ore e 30 minuti, un uomo sta sui fornelli, pulisce ecc. per 2 ore e 22 minuti. Insomma, in tutta Europa le donne solitamente si occupano di più delle faccende domestiche rispetto agli uomini, sottraendo il tempo relativo ad altre occupazioni giornalieri (quali il lavoro o il tempo libero).

## Legge sull'assicurazione obbligatoria casalinghe, ripresentato progetto alla Camera

L'on. Luca Volontè (Udc) ha presentato anche nella nuova legislatura il progetto di legge di modifica alla legge 3.12.'99, n. 493, recante norme per la tutela della salute nelle abitazioni e l'istituzione dell'assicurazione contro gli infortuni domestici.

Nella sostanza, il testo della proposta presentato è identico a quello della scorsa legislatura, alla cui stesura la Confcasalinghe, dando voce alle numerose istanze alla stessa pervenute da casalinghe e casalinghi, ha collaborato (cfr. *Cn* sett.'02).

La Confcasalinghe ha già espresso all'on. Volontè il proprio ringraziamento per la sensibilità dimostrata - anche in questo frangente - nei confronti dei problemi della categoria.



**UIPI**  
UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

## Storica sentenza della Corte europea dei diritti dell'uomo

La Corte europea dei diritti dell'uomo ha emesso una sentenza di enorme rilevanza, per quanto attiene la tutela del diritto di proprietà, in merito alla causa Hutten-Czapska, che rappresenta uno dei 100.000 proprietari polacchi danneggiati da un sistema restrittivo di controllo dei canoni di locazione.

La Corte rileva come tale violazione sia dovuta ad un problema strutturale della legislazione polacca, che impone e continua ad imporre limitazioni ai diritti dei proprietari. Nell'enunciato della Corte viene affermato che lo Stato polacco, per porre fine a tali violazioni, dovrà adottare nel proprio ordinamento giuridico delle misure volte a contemperare l'interesse dei proprietari con l'interesse generale della collettività, in conformità – peraltro – con le norme poste a tutela del diritto di proprietà contenute nella Convenzione europea dei diritti dell'uomo. La sintesi in italiano della sentenza può essere richiesta alla Confedilizia centrale.

## World Urban Forum

Il Presidente dell'Uipi, Paradias, unitamente al Vicepresidente Noszek ed al Coordinatore del Gruppo di lavoro per l'housing, Simecek, è intervenuto alla terza edizione del World Urban Forum che si è svolto a Vancouver.

Oltre 10.000 partecipanti, provenienti da 150 Paesi, hanno dato luogo ad un confronto serrato sul vivere nelle città del nostro pianeta. Nel 1976, proprio a Vancouver, si svolse la prima conferenza sull'abitare e in quel contesto per la prima volta vennero analizzate le problematiche degli insediamenti urbani ed evidenziate possibili criticità dell'abitare. Trent'anni dopo il Forum si è riunito nuovamente nella cittadina canadese ed alla manifestazione sono intervenuti ministri, autorità locali, professori universitari, organizzazioni non governative e, soprattutto, rappresentanti del settore privato. Negli oltre 160 incontri che si sono svolti durante il Forum, i lavori hanno concretamente contribuito a cercare soluzioni per migliorare ulteriormente l'abitare nei centri urbani.

## Riunione di ottobre a Bruxelles

Per motivi organizzativi, la riunione del Comitato esecutivo già prevista a Roma per il prossimo 19 ottobre (cfr. Cn giug. '06) è stata – dal Presidente internazionale Paradias e in accordo con la Confedilizia – spostata a Bruxelles e fissata al 21 ottobre.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Gestione archivi

Su *Nuova Rassegna* (n. 11/'06) importante studio sulla gestione degli archivi dovuto a Giorgetta Bonfiglio-Dosio, dell'Università degli studi di Padova. Pur con riferimento agli archivi comunali, sono nello stesso fornite compiute informazioni valide per l'organizzazione di ogni archivio.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Comproprietari e disdetta affittanza

Su *Diritto e giurisprudenza agraria, alimentare e dell'ambiente* (n. 1/'06), importante nota a sentenza di Benedetto Ronchi su "Il principio della concorrenza dei pari poteri gestori in tutti i comproprietari e la disdetta del contratto di affitto agrario".

## EBINPROF

ENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI  
COSTITUITO DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

## Borse di studio, domande entro il 30 novembre

L'Ebinprof ha deliberato di conferire anche per l'anno scolastico-academico 2005/2006 borse di studio ai figli (o parenti entro il terzo grado) a carico di dipendenti da proprietari di fabbricati (portieri, lavascale, ecc. ecc.).

Si tratta in particolare di: 50 borse di studio da € 1.500,00 cadauna per studenti di istituti o scuole superiori che abbiano superato l'esame di diploma/maturità a conclusione dell'anno scolastico 2005/2006; 45 borse di studio da € 3.000,00 cadauna per studenti universitari che abbiano sostenuto, nell'anno accademico 2005/2006, almeno il 70% degli esami previsti dal piano di studi; 10 borse di studio da € 4.000,00 cadauna per neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2006.

Il termine per la presentazione delle domande è stabilito al 30.11.'06. Condizione per essere ammessi a concorrere all'assegnazione è la dimostrazione della regolarità nei versamenti di assistenza contrattuale di cui all'art. 6 del Contratto collettivo di settore stipulato fra Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uilucs-Uil.

Maggiori informazioni sulle regole di partecipazione e sui requisiti per la presentazione delle domande, possono essere richieste all'Ebinprof: corso Trieste 10, 00198 Roma - tel. 06.44239166/06.44239166; fax 06.44252052; email [ebinprof@libero.it](mailto:ebinprof@libero.it).

## Ad ottobre corsi di formazione per portieri a Milano

Ebinprof – nello svolgimento del suo ruolo di Ente bilaterale che armonizza gli interessi dei proprietari di fabbricati e dei loro dipendenti – sta da tempo lavorando all'approfondimento del tema della trasformazione del portierato e darà vita nel prossimo mese di ottobre ad una prima esperienza pilota formativa nella città di Milano, cui faranno seguito altri corsi in tutta Italia (cfr. Cn lug. '06).

L'assistente condominiale è una nuova figura di lavoratore introdotta con il Ccnl del 4.12.'03 alla quale possono essere affidate mansioni relative alla vita familiare dei condòmini quali, per esempio, l'effettuazione di acquisti, il ritiro di raccomandate o pacchi giacenti, il reperimento di informazioni su servizi pubblici e/o spettacoli ecc.

Il corso sarà esteso successivamente anche all'operatore a mezzo strumenti informatici e cioè all'altra nuova figura, introdotta anch'essa con il Contratto anzidetto, che tramite Internet cura lo svolgimento di pratiche e commissioni per conto dei condòmini.

Il corso si svilupperà su 120 ore di formazione, di cui 40 ore in aula e 80 ore in formazione a distanza attraverso appositi collegamenti Internet.

Per avere maggiori informazioni si può inviare una email a [ebinprof@libero.it](mailto:ebinprof@libero.it) o telefonare al numero 06.44239166.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Trascrizione vincoli di destinazione, Circolare Agenzia del territorio

La Circolare 7.8.'06, n. 7/T, dell'Agenzia del territorio fornisce indicazioni agli Uffici territoriali circa l'applicazione del nuovo art. 2645-ter del Codice civile, che prevede la possibilità di trascrivere nei pubblici registri gli atti di destinazione riguardanti beni conferiti per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone disabili, a pubbliche amministrazioni o ad altri enti o persone fisiche (cfr. Cn mar. '06).

Con gli atti di cui trattasi – fa presente l'Agenzia prima di dare agli uffici le istruzioni, anche operative, per l'applicazione delle nuove disposizioni – è possibile costituire un vincolo di destinazione su di una massa patrimoniale che, pur restando nella titolarità giuridica del "conferente", assume, per la durata stabilita, la connotazione di massa patrimoniale "distinta" (separata) rispetto alla restante parte del suo patrimonio, proprio in virtù del vincolo di destinazione impresso e reso opponibile nei confronti dei terzi con l'esecuzione della formalità di trascrizione.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Nuove agevolazioni per gli amministratori iscritti al Registro nazionale Confedilizia

Al fine di fornire agli amministratori immobiliari iscritti al Registro nazionale una gamma sempre più ampia di servizi, il Coram ha concluso due importanti accordi che porteranno notevoli vantaggi agli amministratori interessati.

Innanzitutto è stata siglata con Poste italiane SpA una Convenzione mediante la quale tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori Confedilizia possono usufruire di forti riduzioni sui costi per l'utilizzo di alcuni servizi offerti dalle Poste.

In particolare, l'accordo prevede vantaggi specifici per:

- il conto BancoPosta office;
- il servizio BancoPosta PT Business;
- l'acquisto del Kit per la firma digitale.

Maggiori dettagli sulle condizioni concordate possono essere ottenuti chiamando la Sede Centrale della Confedilizia e chiedendo dell'avv. Gagliani Caputo: tel. 06.69942495 (r.a.).

Il secondo accordo è stato stipulato tra il Coram ed il Fimpe (Fondo Integrativo Multiservizi Proprietari Edilizi). In base allo stesso, si offre l'opportunità, a tutti gli amministratori iscritti al Registro nazionale, di ottenere una copertura integrativa sanitaria alle condizioni di favore previste dal Fimpe. Condizioni in virtù delle quali gli amministratori iscritti al Registro nazionale Confedilizia ed i loro familiari e/o collaboratori possono scegliere la struttura sanitaria di propria fiducia ed ottenere il rimborso delle spese sostenute, o rivolgersi ad un network sanitario di primarie strutture convenzionate con Europ Assistance senza dover affrontare alcuna spesa.

Per maggiori informazioni sulla copertura sanitaria si può chiamare il numero verde istituito dal Fimpe (800.01.064) o visitare il sito dell'ente ([www.fimpe.it](http://www.fimpe.it)).

## Privacy in condominio: in Gazzetta il Provvedimento (con una rettifica)

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il parere del Garante per la protezione dei dati personali relativo al trattamento dei dati in questione nell'ambito dell'amministrazione di condominii (cfr. *Cn giug. '06*).

Il Garante ha comunicato alla Confedilizia – cui aveva inviato in anteprima il Provvedimento – che per un errore materiale la data del Provvedimento indicata nel documento trasmesso (11 maggio) era sbagliata, quella corretta essendo il 18 maggio, come poi apparso in Gazzetta.



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

## Oriana sulla Manovra bis

“La politica fiscale dovrebbe sempre domandarsi preliminarmente l'impatto socioeconomico delle nuove misure che si immaginano. Se questa analisi fosse stata effettuata, le disposizioni sugli immobili del cd. decretone del Governo per la Manovra bis non sarebbero state varate”.

Questo l'efficace (e chiaro) commento del Presidente dell'Aspesi, avv. Federico Filippo Oriana, all'indomani del varo del richiamato provvedimento.

Oriana ha proseguito rilevando che “è evidente, infatti, che occupazione, sviluppo e riqualificazione del patrimonio edilizio non possono che essere prioritari per qualsiasi Governo in questa fase storica” ed aggiungendo, ancora, che “penalizzare le società immobiliari significa colpire l'unico settore ancora in sviluppo, che ha salvato il Paese dalla recessione e quindi da problemi di rapporti deficit/pil ancora più drammatici”.

## Ferrario nel Direttivo Confedilizia

L'Aspesi ha delegato il suo socio dott. Romolo Ferrario a rappresentare l'Organizzazione nel Consiglio direttivo della Confedilizia, a termini dello Statuto confederale. Dello stesso, fa già di diritto parte il Presidente Oriana.



## Associazione Dimore Storiche Italiane (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Fisco e beni culturali, monografia

L'accreditata rivista *il fisco* (n. 27/'06) pubblica un'aggiornata – e completa – monografia di Roberto Lunelli su “Fisco e beni culturali”. Sono approfonditamente illustrati, con grande rigore scientifico, vantaggi tributari e agevolazioni degli interventi di salvaguardia e di valorizzazione.

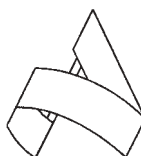
### Visite e pernottamenti nei castelli delle acque

C'è anche un itinerario tematico dedicato ai castelli del mare (tra cui quello famoso di Duino) tra le decine di proposte del Consorzio per la salvaguardia dei castelli storici del Friuli Venezia Giulia, che raggruppa i possessori di antichi palazzi.

Nella regione ci sono più di 300 opere fortificate. Non solo castelli abitualmente aperti al pubblico, trasformati in sedi istituzionali o musei, ma anche e soprattutto castelli privati, a volte abitati. I programmi vengono elaborati su misura e comprendono pernottamenti, pranzi e cene nelle sale del castello e sotto le cantine, i siti storici o le botteghe artigiane del luogo. Tra i manieri che aderiscono all'iniziativa (una delle prime in Italia), ci sono il castello di Colloredo di Monte Albano (la cui costruzione prese avvio nei primi anni del 1300), rocca Bernarda, palazzo Lantieri a Gorizia, il castello di Flambruzzo e il complesso di Strassoldo. In molte di queste antiche residenze sono custodite ancora oggi preziose collezioni d'arte. Per informazioni si può visitare il sito del Consorzio ([www.consorziocastelli.it](http://www.consorziocastelli.it)) o telefonare al numero 043193217.

### Interrogazione parlamentare

Il deputato Benedetti Valentini, del Gruppo parlamentare di Alleanza Nazionale, ha rivolto un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze ed al Ministro per i beni e le attività culturali con la quale chiede la convocazione di un tavolo di concertazione preventiva con l'Associazione dimore storiche italiane e gli altri enti e sodalizi del settore, in vista dei necessari aggiornamenti in merito alla conferma ed all'incremento del sostegno a edifici storico-artistici, ville e dimore aventi le caratteristiche di legge, nonché per ridurre i carichi fiscali e abbattere i valori patrimoniali sugli edifici sopracitati.



**ANIA**

Associazione  
Nazionale fra le  
Imprese Assicuratrici

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Stima premi per 113 miliardi nell'arco del 2006: è quasi l'8% del Pil

In Italia la crescita dei premi assicurativi complessivi per il 2006 dovrebbe risultare inferiore a quella registrata nel 2005: 3,2 per cento contro l'8,7%. Si stima che il volume raggiunga i 113 miliardi di euro, con un'incidenza sul Pil che dovrebbe sfiorare per la prima volta l'8%. Nei rami danni si stima una crescita pari al 2,7% (2,5% nel 2005) con una raccolta premi pari a 37,3 miliardi di euro. Il ramo Rc auto dovrebbe aumentare in misura assai limitata (+1 per cento) per effetto di incrementi tariffari contenuti grazie al miglioramento dei risultati tecnici del settore.

L'incremento dei premi del settore property (incendio e altri danni ai beni) dovrebbe invece essere intorno al 5%, grazie alla ripresa dell'attività economica e alla ancora forte crescita dei prestiti immobiliari (prevista nell'ordine dell'8 per cento) a cui le polizze di questo tipo sono spesso legate. Più elevata dovrebbe essere la crescita degli altri rami rispetto al 2005, soprattutto per quanto riguarda il ramo malattia (6,6%) e gli altri rami danni (7,5%); a quest'ultima crescita contribuirebbe il ramo credito e cauzioni la cui raccolta potrebbe crescere a ritmi elevati, a causa sia della ripresa dell'attività economica sia dell'aumento di possibili tensioni nell'offerta bancaria. La crescita dei rami vita dovrebbe attestarsi attorno al 3,5 per cento, con una raccolta premi di oltre 76 miliardi di euro. Da un lato, la crescita della raccolta potrebbe beneficiare della (pur modesta) accelerazione del reddito disponibile ma, dall'altro, potrebbe risentire di un eventuale aumento dell'inflazione e dei tassi di interesse reali. Le politiche di offerta giocheranno un ruolo fondamentale: la crescita prevista è coerente con una sostanziale stabilità della quota dei premi raccolta dagli sportelli bancari.

## L'ANALISI

### Immobili discriminati

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**I**l maxiemendamento del Governo modifica il decreto Bersani-Visco nella parte che riguarda la tassazione degli immobili e prevede che le società potranno scegliere se restare - come prima della manovra - nel regime Iva. In tal caso, le relative compravendite saranno soggette alle imposte ipotecaria e catastale nella misura complessiva del 4%; per i fondi immobiliari - però - tale misura viene ridotta alla metà (2%). Quanto alle locazioni, la scelta per il mantenimento del regime Iva comporta l'applicazione dell'imposta di registro all'1%. In buona sostanza se si vuole mantenere la neutralità dell'Iva si debbono pagare tre diverse e nuove imposte a seconda della fattispecie.

Il maxiemendamento governativo accoglie, in alcuni casi parzialmente, alcune proposte correttive della Confedilizia, specie in materia di locazioni. Ciò non toglie che l'immobile abbia registrato, con questa manovra, un attacco senza precedenti, seontando la rottura della rappresentanza del settore realizzata da soggetti non credibili perché volti alla conservazione di privilegi, con una politica e appropiati che si sono peraltro ritorti anche contro di loro, nuocendo comunque a tutti. La riduzione delle imposte ipotecaria e catastale per i fondi immobiliari rispetto agli altri operatori del settore è poi uno sconto (e largamente previsto) omaggio che si è voluto fare ai poteri forti e che aggrava ulteriormente la discriminazione che già a questo proposito caratterizza il settore. Sempre più si impone una riconduzione ad equità (oltre che ad unità) della politica fiscale governativa a proposito degli immobili, che guardi davvero all'interesse generale e, in particolare, alla diffusione della locazione (anziché alla sua penalizzazione) nonché alla difesa della proprietà privata non speculativa.

I potenti fondi immobiliari sono stati serviti a dovere. Già vivevano in un'area di privilegio. Per tali soggetti, infatti, la rendita fondiaria non è tassata, e sono previste altre forti agevolazioni fiscali rispetto alla proprietà immobiliare ordinaria. Col maxiemendamento i fondi sono stati dunque ulteriormente privilegiati rispetto ad altri operatori. Ma dove sta l'equità? L'equità non è né sopra né sotto il 3 o il 2%. Equità significa, anzitutto, condizioni uguali per chiunque operi nel settore. Il mercato non funziona con regole zoppe. E, soprattutto, regole zoppe non creano, ma distruggono, ricchezza, e opportunità. Sia per i risparmiatori che per gli investitori. La Confedilizia non ha colpe da scontare e nessuna cattiva coscienza da riscattare. Chiede per questo al Governo che l'equità passi dal livello della predica a quello dei fatti concreti.

\* presidente Confedilizia

## CONFEDILIZIA SERVIZI

### In arrivo il Servizio di visure catastali on-line

E' in corso di stipulazione tra la Confedilizia e la Direzione centrale dell'Agenzia del Territorio una Convenzione per l'istituzione di un Servizio di visure catastali on-line.

Attraverso tale Servizio, tutti gli iscritti potranno accedere - tramite l'Associazione territoriale alla quale aderiscono - agli archivi informatici dell'Agenzia predetta per acquisire, in tempo reale, copia delle visure catastali di fabbricati e terreni ubicati su tutto il territorio nazionale (salvo le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia) con lo stesso contenuto informativo che si otterrebbe effettuando la medesima richiesta presso lo sportello dell'Ufficio del Territorio (ex Ute) di competenza territoriale.

Non appena il Servizio (riservato ai soci e completamente gratuito salvo il versamento dei tributi catastali dovuti per legge) sarà attivato, ne sarà data immediata notizia alle Associazioni territoriali aderenti nonché a tutti gli iscritti tramite *Confedilizia notizie*.

### Visco su Catasto e aumento generalizzato estimi

"Sarà riformato il Catasto, ma non c'è alcuna ipotesi di incremento generalizzato degli estimi. Semmai, nel rispetto del principio di sussidiarietà, saranno affrontati casi singolari e specifici".

Viceministro Vincenzo Visco

Commissione Finanze e Tesoro Camera dei deputati (Presidente Benvenuto) 12.7.'06

## IMPORTANTE

### Tutela acquirenti immobili da costruire: dalla Confedilizia la Guida illustrata sulla polizza decennale postuma

*Il consiglio dell'Organizzazione: pretendere polizze che coprano anche le carenze costruttive incidenti su elementi secondari ed accessori dell'immobile*

L'art. 4 del decreto legislativo n. 122/2005 impone al costruttore di stipulare, a beneficio dell'acquirente di un immobile da costruire, una polizza assicurativa indennitaria decennale a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile.

Lo ricorda la Confedilizia, annunciando la predisposizione di un'apposita Guida - già disponibile presso le oltre 200 sedi dell'Organizzazione storica della proprietà edilizia - che chiarisce, con l'aiuto di illustrazioni, le caratteristiche e le qualità dei soggetti interessati dal provvedimento nonché i contenuti minimi che la garanzia assicurativa deve contenere per rispondere ai requisiti di legge, fornendo al contempo utili consigli al riguardo.

Tra questi, la Confedilizia segnala quello di pretendere dal costruttore una copertura assicurativa non circoscritta esclusivamente alle parti strutturali del fabbricato ma estesa a tutti quegli elementi secondari ed accessori le cui carenze costruttive possano compromettere la funzionalità e l'abitabilità dell'immobile.

In più, onde evitare sgradite sorprese in caso si renda necessario attivare la polizza assicurativa, la Confedilizia invita ad accertarsi che gli eventuali massimali di risarcimento previsti nella polizza siano tali da coprire l'intero costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile e che, inoltre, il mancato pagamento del premio, eventuali varianti in corso d'opera al progetto originario del fabbricato ed in genere eventuali comportamenti dolosi e/o colposi del costruttore, non incidano sull'efficacia della garanzia prestata.

Per coloro che desiderino ricevere ulteriori informazioni sull'argomento o comunque assistenza in ordine all'applicazione del d.lgs. n. 122/05, la Confedilizia segnala che presso le proprie Associazioni territoriali sono stati attivati i servizi "Consulenza acquirenti immobili da costruire e controllo polizze" e "Fondo vittime fallimenti immobiliari" e che la Sede centrale della Confedilizia ha già da tempo istituito il servizio "Acquirenti immobili da costruire" disponibile al numero di telefono 06.67.93.489 (r.a.).

La Guida illustrata, unitamente alla normativa di riferimento, è anche disponibile sul sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

### Controllare se il Comune ha esentato dall'ICI gli immobili occupati da categorie disagiate

I proprietari di immobili dati in locazione ad inquilini che abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni o handicappati gravi e che non dispongano di altra abitazione, né di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di un nuovo immobile, devono controllare - qualora scelgano il metodo di versamento dell'Ici secondo aliquote e detrazioni dell'anno in corso - se il proprio Comune abbia adottato la delibera di esenzione o riduzione di tale imposta o dell'addizionale Irpef, consentita - per tale fattispecie, per l'anno 2006 - dal decreto legge sfratti n. 23/06.

Lo stesso controllo devono fare - sempre per effetto di una norma in tal senso dello stesso decreto legge sfratti - i proprietari che sospendano volontariamente per l'anno 2006 le procedure esecutive di rilascio degli immobili locati ad inquilini che abbiano nel proprio nucleo familiare almeno un figlio di età inferiore ai tre anni o almeno due figli minorenni fiscalmente a carico, ovvero che nell'ambito del proprio nucleo familiare abbiano sostenuto spese mediche documentate superiori al 10% del reddito annuo netto complessivo o abbiano componenti del nucleo familiare affetti da malattie invalidanti o che non ne consentono il trasferimento, purché non dispongano di altra abitazione, né di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di un nuovo immobile.

## GIURISPRUDENZA CASA

## Chi controlla l'impianto, ne è custode

Precisa puntualizzazione a proposito di un caso ricorrente, in una importante sentenza della Cassazione (n. 26086/05, inedita). "La responsabilità per i danni cagionati da cose in custodia prevista dall'art. 2051 cod.civ. riveste - hanno stabilito i supremi giudici - carattere oggettivo e, perchè possa configurarsi in concreto, è sufficiente che sussista il nesso causale tra la cosa in custodia ed il danno arrecato, senza che rilevi al riguardo la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza, in quanto la nozione di custodia non presuppone nè implica uno specifico obbligo di custodire analogo a quello previsto per il depositario e, d'altro canto, la funzione della predetta norma è quella di imputare la responsabilità a chi si trova nelle condizioni di controllare i rischi inerenti alla cosa. Deve pertanto considerarsi custode chi di fatto ne controlla le modalità d'uso e di conservazione, e non necessariamente il proprietario o chi si trova con essa in relazione diretta". Nella specie, la Suprema Corte, enunciando tale principio e rigettando il ricorso proposto, ha ritenuto congruamente motivata la sentenza impugnata con la quale era stata ritenuta irrilevante, con riferimento all'imputazione della responsabilità riconducibile alla propagazione di infiltrazioni idriche da un piano superattico a quello sottostante, la circostanza che l'impianto di scarico delle acque fosse, nel suo complesso, un bene condominiale, ed invece ha ritenuto positivamente individuata la relazione di fatto fondante della responsabilità ex art. 2051 cod.civ. nella circostanza che l'impianto era posto a servizio del lastrico solare del quale era proprietario esclusivo il ricorrente, con conseguente individuazione nella sua persona del soggetto in grado di controllarne le modalità d'uso e di conservazione.

## Amministratore condominiale e transazioni

Importante sentenza (n. 4258/06) della Cassazione. Che ha stabilito il seguente principio: "Non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale - che decide con il criterio delle maggioranze - autorizzare l'amministratore condominiale a concludere transazioni che abbiano ad oggetto atti di disposizione implicanti una diminuzione del diritto di proprietà comune (nella specie la concessione in uso esclusivo a tempo indeterminato di parte del lastrico solare), essendo necessario - per il disposto del comma 3 dell'art. 1108 cod.civ., applicabile al condominio in virtù del rinvio ex art. 1139 cod.civ. - il consenso di tutti i condòmini".

## Imposte, morosità e risoluzione consensuale

"In tema di imposte sui redditi, il solo fatto della intervenuta risoluzione consensuale del contratto di locazione, unito alla circostanza del mancato pagamento dei canoni relativi a mensilità anteriori alla risoluzione, non è idoneo di per sé ad escludere che tali canoni concorrano a formare la base imponibile Irpef, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, salvo che non risulti la inequivoca volontà delle parti di attribuire alla risoluzione stessa efficacia retroattiva". Lo ha stabilito la Cassazione con sentenza 18.11.2005 n. 24444, inedita.

## Condominio minimo e rimborso spese

"Nel caso di edificio in condominio composto da due soli condòmini (il cd. condominio minimo), il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da un condòmino - ha detto la Cassazione a sezioni unite (sent. n. 2046/06) - viene ad essere regolato dalla norma stabilita dall'art. 1134 cod. civ., da cui il diritto al rimborso è riconosciuto soltanto per le spese urgenti: ovverosia, soltanto per le spese impellenti, che devono essere eseguite senza ritardo e la cui erogazione non può essere differita senza danno".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Le entrate di Comuni e Province sono cresciute nel 2004 del 3,4%; da 73,864 a 76,153 miliardi di Euro. Le spese sono tuttavia cresciute più velocemente, del 5,5%, a causa principalmente di un aumento delle uscite per pagare gli stipendi dei dipendenti (+11,8%) e per i consumi.

(da un'indagine su 7 Comuni italiani - cfr. riferimento ultima pagina)

## Nuova stagione caccia e protezione di case e persone

Come ogni anno, in occasione della stagione venatoria ed in considerazione del disturbo che l'esercizio della caccia arreca a chi abita in case di campagna, la Confedilizia ricorda che l'esercizio venatorio è vietato - tra l'altro - nei giardini, nei parchi pubblici e privati, nei terreni adibiti ad attività sportive, nelle aie e nelle corti o altre pertinenze di fabbricati rurali, nelle zone comprese nel raggio di cento metri da immobili, fabbricati e stabili adibiti ad abitazione o a posto di lavoro.

E' pure vietato sparare da distanza inferiore a 150 m. con uso di fucile da caccia con canna ad anima liscia, o da distanza corrispondente a meno di una volta e mezza la gittata massima in caso di uso di altre armi, in direzione di immobili, fabbricati e stabili adibiti ad abitazione o a posto di lavoro; nonché di vie di comunicazione ferroviaria e di strade carrozzabili, eccettuate quelle poderali e interpoderali.

Maggiori informazioni - anche sulle sanzioni penali ed amministrative per chi viola le norme sulla caccia - sono disponibili sul sito confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

Sul tema della caccia si registra il d.l. 16.8.'06, n. 251 ("Disposizioni urgenti per assicurare l'adeguamento dell'ordinamento nazionale alla direttiva 79/409/CEE in materia di conservazione della fauna selvatica"), con il quale è stato fra l'altro stabilito che "in via transitoria, per la stagione venatoria 2006/2007, è fatto divieto di esercitare l'attività venatoria in data antecedente alla terza domenica di settembre, ad eccezione della caccia di selezione degli ungulati e al cinghiale"; divieto che - secondo una nota del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali - deve intendersi riferito alle sole "Zone di protezione speciale".

## RECENSIONI

Michele Iaselli, *La ricerca giuridica in internet*, Halley ed., pp. 246.

Manuale operativo per la ricerca di sentenze, atti normativi e dottrina giuridica: di ciascun sito sono segnalati contenuti, pregi e difetti, con commento e notazioni concrete.

Wilhelm Röpke, *Il Vangelo non è socialista*, a cura di Carlo Lottieri, Rubbettino e Faccio ed., pp. 168.

Aurei ammaestramenti in tema di etica cristiana e libertà economica: una condanna documentata dell'interventismo dello Stato nell'economia, una dura rampogna per il soffocamento della libertà individuale.

Valeria Palumbo, *La perfidia delle donne*, Sonzogno ed., pp. 376.

Venti storie di malizia, astuzia e crudeltà di donne, dall'antichità ai nostri giorni, scritte in maniera distesa e divulgativa.

Marina Spiotta, *Il curatore fallimentare*, Zanichelli ed., pp. VIII + 432.

Uno studio sulla legittimazione processuale del curatore dopo le recenti riforme in materia di diritto societario e di fallimento: i suoi poteri e i limiti alle sue azioni.

I Fondi Immobiliari ad apporto specializzati, a cura di Claudio Cacciamani, Egea ed., pp. XVIII + 214.

Vantaggi e svantaggi di questi specifici fondi, con valutazioni del loro andamento e analisi delle norme che li regolano, dei delicati aspetti fiscali e della loro gestione.

Paul Driessen, *Eco-imperialismo*, a cura di Guglielmo Piombini, libreria ed., pp. XXXVI + 228.

Spietata e cruda analisi delle catastrofi, dei guasti, delle arretratezze causati nell'intero pianeta dal fondamentalismo ecologista, soprattutto in danno dei Paesi più poveri (al punto di sottotitolare il volume "Potere verde morte nera").

Massimo Giacomini, Nicoletta Spina, *Euromiti*, Sassoscritto ed., pp. 166.

Una lunga e brillante serie di "eurobufale", ossia miti sull'Europa, che circolano indisturbate da anni sui mezzi di comunicazione.

Andrea Bajani, *Mi spezzo ma non m'impiego*, Einaudi ed., pp. 150.

Vivace viaggio all'interno del mondo dei lavoratori precari, dei cercatori di un posto, dei trentenni da poco laureati a caccia di una sistemazione sperata definitiva.

Tullio D'Angelo, *Perizie e pareri sugli immobili*, Dario Flaccovio ed., pp. 656.

Trattato teorico-pratico in materia di consulenze tecniche, su un'ampia casistica che spazia dai costi di costruzione al valore locativo, dalle stime alle opere difformi, dagli accertamenti preventivi alle tabelle condominiali.

## BELL'ITALIA

### CREDITO COOPERATIVO? IN REALTÀ SONO BANCHE

Se il governo cerca angolini nei quali far pulizia di privilegi, elusioni fiscali, agevolazioni immotivate. Suggerirei di guardare alle banche di credito cooperativo, che sono in tutto e per tutto ordinari istituti di credito come gli altri, però godono di vantaggi (tributari e non solo).

Vinicio Zanoni  
Roma

da *Il Secolo XIX* 28.7.'06

### Ecco come restare giovani

Su CLASS (luglio '06), gli accorgimenti da rispettare per restare giovani.

La prestigiosa rivista pubblica anche un test – in 15 domande – “per scoprire quale età vi sentite addosso”.

La spesa pubblica locale rappresenta uno dei capitoli più significativi della spesa pubblica in generale: complessivamente essa ammonta al 28% della spesa pubblica complessiva, pari al 14% del Prodotto Interno Lordo italiano.

(da un'indagine su 7 Comuni italiani - cfr. riferimento ultima pagina)

## BELL'ITALIA

### Ascensori vietati al ministero dei Trasporti

Lettera firmata  
mary205@virgilio.it

SONO un'impiegata del ministero dei Trasporti, dipartimento per la navigazione marittima e aerea. Vorrei segnalare una nota inviata dal capo dipartimento al personale di via dell'Arte (Eur, Roma): «Si sconsigliano gli impiegati a usare gli ascensori, nonché il montacarichi, in quanto non è più possibile usufruire della manutenzione degli stessi poiché non si hanno i fondi necessari per rinnovarli».

Questa è solo l'ultima chicca: possiamo aggiungere la mancanza di carta igienica nei servizi, nei quali passeggiano indisturbati gli scarafaggi, o l'assenza di aria condizionata che rende faticoso restare nella postazione di lavoro in pomeriggi torridi come quelli appena trascorsi. Alla faccia della legge 626 per la quale sono stati istituiti dei corsi...

da *la Repubblica* 19.8.'06



## Associazione geometri italiani amministratori immobiliari

A Roma il 29 marzo 2006 è stata costituita l'Associazione Geometri Italiani Amministratori Immobiliari (A.G.I.A.I.) con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri.

L'iniziativa è partita da alcuni geometri che esercitano prevalentemente la professione d'amministratori immobiliari, preoccupati dalla sempre crescente presenza di soggetti privi di preparazione e incapaci di offrire adeguate garanzie ai propri amministratori.

Lo scopo dell'A.G.I.A.I. è anche quello di istruire dei giovani geometri attraverso corsi di formazione, teorici e pratici su come si amministrano i beni immobili, con particolare riguardo agli stabili in condominio. Verranno anche avviati corsi di vera e propria “specializzazione” riservati esclusivamente a professionisti già

operanti nel settore della gestione immobiliare.

Purtroppo nel nostro settore esiste una folta schiera di colleghi che non conosce a fondo le leggi e le numerose norme che regolano il condominio. Ciò può creare innumerevoli e rilevanti danni alle proprietà.

Oltre all'aspetto di “formazione”, l'A.G.I.A.I. dedicherà particolare attenzione per favorire tutte le iniziative volte a migliorare il rapporto tra proprietari e amministratore; ad esempio:

1. Redigendo “rendiconti tipo” a vantaggio di una maggiore trasparenza
2. Offrendo maggiori garanzie attraverso polizze assicurative a copertura di eventuali perdite pecuniarie di cui si sia reso responsabile il

socio stesso

3. Controllando l'operato dei soci attraverso un'apposita commissione disciplinare
4. Operando in modo da favorire l'abbassamento dei costi a vantaggio degli amministratori, attraverso il potere contrattuale proprio dei “contratti collettivi”.

Uno dei nostri principali obiettivi, è anche quello di collaborare con la Confedilizia per individuare i motivi d'incomprensione, ormai frequenti, tra amministratori e condomini, e per porre così le basi per ridurre eventuali posizioni conflittuali.

Auspichiamo che gli sforzi dell'AGIAI possano essere apprezzati anche dagli iscritti a Confedilizia.

Il Presidente  
Tommaso Mongiovì

### I nuovi acquirenti di casa: gl'immigrati

Che gl'immigrati rappresentino un'ampia fetta del mercato delle locazioni, soprattutto nel Nord e particolarmente nelle aree densamente popolate, si sa da parecchio tempo. Meno noto è il fenomeno dell'acquisto di abitazioni da parte di stranieri, i quali intendono permanere stabilmente in Italia, si sono inseriti e desiderano investire il patrimonio nella casa. Le preferenze, secondo quanto risulta all'Ufficio studi della Confedilizia, vanno verso tagli piccoli, due o tre stanze, per lo più nelle periferie. Le condizioni dell'edificio possono pure essere mediocri: molti stranieri preferiscono spendere una cifra inferiore e garantirsi comunque un immobile, che poi intendono risistemare da soli (basti pensare, al riguardo, al rilevante numero di stranieri addetti all'edilizia). Similmente, nei centri minori si assiste pure alla ricerca di case rurali, dismesse e da riattare, talvolta acquistate in gruppo (in questo caso va del pari tenuta presente l'alta incidenza d'immigrati attivi nei lavori agricoli).

## ENTI LOCALI

### Modeste proposte per rivedere la finanza locale

Un editoriale del quotidiano *Finanza & Mercati* ha recentemente proposto di “attribuire al patrimonio di Comuni, Province, Regioni e amministrazioni locali varie un ‘rendimento ombra’, poniamo del 4%”. Tale rendimento andrebbe poi dedotto dai trasferimenti erariali, cosicché gli enti locali, “invece di piangere miseria, minacciando la chiusura di ospizi e asili”, potrebbero avvalorare il loro patrimonio.

Un altro progetto foriero di positivi sviluppi è quello tracciato dall'economista Dwight Lee: assegnare le tasse agli enti locali con l'obbligo di passarne una parte allo Stato (cfr. *Cn* genn. '06: l'argomento è stato oggetto di una relazione nel convegno confederale “Più casa meno Stato”, nell'ambito delle manifestazioni “Dalla critica alla proposta” svoltesi a Roma nel novembre 2005).

Una terza proposta, più volte sostenuta dalla Confedilizia, riguarda l'Ici. I Comuni taglino in modo significativo e non estemporaneo l'Ici, e in cambio di questa riduzione trasferiscano a comitati spontanei di cittadini e imprese l'organizzazione dei servizi, la realizzazione di parchi e giardini, la cura dell'arredo urbano, la manutenzione di strade e piazze e quant'altro serva a rendere più vivibile e confortevole lo spazio cittadino, secondo un modello diffuso negli Stati Uniti.

### Immobili storici delle imprese, per le Entrate nessuna agevolazione per i beni patrimoniali...

Con la Risoluzione 3.8.'06, n. 99/E, l'Agenzia delle entrate risponde ad un quesito con il quale viene richiesto se ad un immobile storico-artistico posseduto in regime di impresa siano applicabili le agevolazioni previste ai fini delle imposte sui redditi per i beni vincolati.

Il parere espresso dall'Agenzia è che il comma 2 dell'art. 11 della legge n. 413/'91 – che prevede il criterio catastale di determinazione del reddito per gli immobili di interesse storico-artistico – possa trovare applicazione all'interno delle norme che disciplinano il reddito d'impresa esclusivamente nel caso degli immobili cosiddetti “patrimoniali” e non anche relativamente ad immobili che rappresentino beni merce o strumentali per l'esercizio dell'impresa.

Si tratta di interpretazione che non convince, posto che la norma citata prevede espressamente che il criterio della rendita catastale ridotta si applichi “in ogni caso” al reddito degli immobili riconosciuti d'interesse storico o artistico.

## CONSORZI DI BONIFICA

La bonifica  
alle Province

Una proposta di legge per sopprimere i Consorzi di bonifica e attribuirne le competenze alle Province è stata presentata dal deputato di An Tommaso Foti (atto Camera n. 862). Nella relazione i Consorzi sono definiti "enti anacronistici che hanno ultimato il loro compito". Il progetto prevede l'abrogazione di "tutte le disposizioni regolanti la contribuzione dei consorziati".

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](http://www.confedilizia.it)

## FISCO

Imposte locali,  
in dieci anni + 108%

L'associazione artigiani e piccole imprese di Mestre ha lanciato l'allarme sull'aumento della tassazione locale.

Secondo l'ufficio studi della Cgia dal 1995 al 2005 le entrate degli enti locali sono aumentate del 108,2%, passando da quasi 37mila euro a oltre 90mila. L'incremento delle entrate dello Stato nello stesso decennio è stato pari al 2,2%, mentre il Pil è cresciuto del 20,6 per cento.

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

Proprietaria pensionata chiede giustizia  
Le costose feste dei Comuni  
Cerco casa gratis in palazzo arabo  
Balzello Enel

Su *La Stampa* di Torino (24.6) questa lettera firmata "Segue la firma": "Sono anziana e l'ultimo mio reddito è la proprietà di un piccolo alloggio arredato in città affittato ad una extracomunitaria che ha smesso di pagarmi l'affitto. Dopo mesi ho ottenuto lo sfratto per morosità, ma il giudice ha già sospeso l'esecuzione, una prima volta, per mesi sei ed una seconda per altri 6. Ora ha spostato l'esecuzione fino al 12 febbraio 2007. Ad oggi l'inquilina mi deve quasi diecimila euro e sono a mio carico le spese legali, quelle condominiali, il riscaldamento e il consumo dell'acqua. Questa è la nostra giustizia".

Daniele Zocca, di Bologna, così (e a ragione) scrive al *Giornale* (27.6): "In molti comuni la tassa sui rifiuti è stata sostituita dalla Tia (tariffa igiene ambientale), basata anche sul numero di persone che abitano un appartamento, e altri parametri. Sono state incaricate per la riscossione di questo tributo delle aziende, e sulle fatture è stata applicata l'Iva del 10 per cento. Molti cittadini hanno visto in questo modo un aggravio notevole. Ha senso pagare l'Iva su quella che prima era una tassa e che tuttora lo è?".

Degli sprechi dei Comuni si occupa Roberto Gennari (indirizzo e-mail: [genrob@tin.it](mailto:genrob@tin.it)) sul *Corriere della Sera* (3.7): "In questo periodo i Comuni italiani tuonano contro l'amministrazione statale per i cospicui tagli ai fondi ad essi destinati. Tuttavia i sindaci non rinunciano alle ingenti spese superflue per le notti bianche, gli spettacoli musicali e teatrali in piazza, i fuochi d'artificio, ecc. I cittadini rimangono smarriti al cospetto di tanta incoerenza, anche perché se la nostra economia è «un malato grave», come dice il ministro, non si capisce l'opportunità di fare tanti costosi festeggiamenti".

Il *Messaggero* (19.7) ospita questa lettera di "Alessio M.", senza indirizzo: "Mi rammarica prendere atto che la Suprema Corte di Cassazione abbia stabilito che il pagamento dell'Ici sull'abitazione assegnata in sede di separazione o divorzio al coniuge affidatario e relativi figli, sia dovuto non dalla persona che ci abita; e che usufruisce a tutti gli effetti del bene, bensì dall'istitutorio del bene, che ne è proprietario e ha un diritto reale. Sono un padre separato, genitore non affidatario, che sostiene mensilmente spese di mantenimento e spese per l'affitto di una casa, quale è il mio diritto reale su un'abitazione di cui non ho la possibilità di usufruire?".

L'Iva sulle imposte. Si occupa di questo argomento anche Giulio Guglielmotto (indirizzo e-mail: [guglielmotto@inwind.it](mailto:guglielmotto@inwind.it)) in una lettera al *Corriere della Sera* (20.7): "Ho ricevuto la bolletta Enel e sono andato a spulciarla. Sommando le quote fisse, componenti tariffari, tariffe applicate e imposte si arriva a un totale che a sua volta paga un'imposta Iva al 10%. Dunque l'Iva viene calcolata anche sulle imposte. È normale e legale? Un esperto può rispondermi?".

Rosario Musimeci di Ravenna così scrive al *Il Resto del Carlino* (1.8): "L'ex leader di Prc, Fausto Bertinotti, prima delle elezioni, aveva promesso agli italiani che, una volta al governo, si sarebbe adoperato per far togliere l'Ici sulla prima casa. Oggi è il presidente della Camera, ma di quella promessa non c'è più traccia. Chi ci ha creduto, è rimasto deluso..."

Su *Libero* (9.8), questa lettera di Alberto Milli di Grosseto: "Ad avere lo stomaco, me ne andrei, per prova, in Arabia Saudita od altro Paese governato dai soliti iperbarbuti tromboni in sottana, armato di Bibbia e bas-

## LE LETTERE DEL MESE

## Liberalizzare gli affitti

*Visto che finalmente c'è una classe politica che parla di liberalizzazioni, vorrei segnalare un settore sclerotico, che ha un bisogno forte e urgente di un minimo di libertà. Si tratta degli affitti commerciali, regolati addirittura dalla legge dell'equo canone, mentre ci sarebbe bisogno di lasciare alle parti contrattuali libertà di concordare tempi, modi, condizioni del contratto, senza vincoli dall'alto, senza limiti estranei, senza intromissioni statalistiche.*

Gildo Bosi  
Firenze

da 24 ore 21.5.'06

Perché non liberalizzare  
i contratti di affitto?

Vincenzo Tealdi  
Cuneo

L'IMPROVVISA ventata di liberalizzazioni mi ha fatto venire in mente una proposta. Sarebbe ora di dare libertà a quei due cittadini che sottoscrivono un contratto di affitto lasciandoli decidere: per quanto tempo lo vogliano stipulare, a quali condizioni, come ripartire le spese accessorie, a chi facciano carico le tasse, quale debba essere il canone, quali le forme di pagamento, quale il deposito di garanzia... eccetera. Insomma: due adulti maturi che s'incontrano, l'uno perché ha un bene da mettere sul mercato, l'altro perché lo cerca, dovrebbero mettersi d'accordo a tu per tu. Senza che la legge o i sindacati dettino perfino il testo del contratto.

da la Repubblica 2.8.'06

## Locazioni libere

*Liberalizzare va bene, va benissimo. Suggestivo di tenere presente, nell'agenda delle liberalizzazioni necessarie e urgenti, un comparto la cui stasi era denunciata come intollerabile da Mario Monti quando era commissario europeo, quindi un bel po' d'anni addietro: le locazioni a uso diverso dall'abitativo. Esse sono regolate da norme rigide, prive di libertà contrattuale, imperative in modalità che proprietari e inquilini potrebbero tranquillamente stabilire da soli secondo le loro necessità.*

Ranieri Pastore - Pescara

da 24 ore 8.8.'06

## Sfratti, proroga ingiusta

*Ancora una volta il Governo ha prorogato gli sfratti. Lo ha fatto ricorrendo all'artificio di dare disposizioni ai prefetti perché neghino la forza pubblica (mai i proprietari potrebbero ricorrere a vigilanti privati). Lo ha fatto con uno strumento amministrativo e non legislativo, anche per paura della Corte costituzionale. Lo ha fatto dimenticandosi delle ripetute condanne inflitte all'Italia dalla giustizia europea proprio nella materia degli sfratti. Lo ha fatto trascurando le ragioni dei proprietari che, di fronte a una violazione del contratto da parte dell'inquilino, sono stati costretti a ricorrere alla giustizia per vedersi riconosciute le proprie ragioni, che verrebbero messe in un canto dall'intervento governativo.*

Maria Vannini  
Siena

da 24 ore 19.8.'06

so reddito, tanto per vedere se il governo locale o lo sceicco tal dei tali mi dà gratis un appartamento in una casa popolare. Improbabile. Magari mi impiccano pure per proselitismo cristiano. Qui da noi invece le case popolari si danno ad iman e compagnia che risultano sul lastrico, con innumerevoli figli a carico, sempre nella top ten degli assegnatari. Regalo insulso di uno Stato strabico, terzomondista ed anti-italiano".

Chiudiamo con questa lettera di Stefano Saccom, di Mirano, (Venezia, sul *Corriere della Sera*) (14.8): "Mi sto chiedendo come mai per un nuovo allaccio su presa predisposta (quindi con corrispettivi di «potenza» e «distanza dalla cabina» già pagati) gli utenti si vedono accollare anche la voce «diritto fisso». Paghiamo due volte il servizio, prima indirettamente al costruttore/venditore e poi direttamente all'Enel".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

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

## DALLE RIVISTE...

### Ancora sui patti di famiglia La penalizzazione della deduzione al 15 per cento Risarcimento del danno da ritardato rilascio Ici aree fabbricabili, l'interpretazione autentica

Degli aspetti tributari dei patti di famiglia si occupa – da par suo – Gian Franco Gaffuri sul *Bollettino tributario* (n. 13/06). Diversi articoli da segnalare, come al solito, sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 4/06), rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica – anche – la consueta rubrica di aggiornamento immobiliare. Marco Bertoncini svolge, così, una serrata critica ad una sentenza del Tribunale di Pisa in materia di bonifica "che dimentica l'insegnamento della Cassazione". Paolo Bosi si occupa invece della rinnovazione tacita dei contratti di locazione e Vincenzo Cuffaro del novellato art. 56 l. n. 392/78 in relazione ai nuovi artt. 615, 618 e 474 del Codice di rito.

#### Ai lettori

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

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

Su *Dialoghi di diritto tributario* (n. 4/06), Gabriele Schiavone, Simone Covino e R.L. (Raffaello Lupi) trattato delle penalizzazioni connesse alla nuova deduzione analitica limitata al 15 per cento (collegato alla Finanziaria 2006).

*Attico* (n. 4/06) pubblica un articolo del Presidente confederale sugli aspetti economici (e concernenti, in particolare, la proprietà) dell'enciclica "Centesimus annus".

"Il risarcimento del danno da ritardato rilascio": è l'argomento che tratta (approfonditamente) Mauro Di Marzio su *Immobili & Proprietà* (n. 7/06).

Argomentato articolo di Antonio Nucera, dell'Ufficio studi della Confedilizia, su *Giurisprudenza italiana* (giugno '06) sull'interpretazione autentica della normativa in materia di Ici aree fabbricabili.

Per concludere, *Consulente Immobiliare*. Che apre il suo numero 771 con un articolo del Presidente confederale sui contratti transitori e per studenti universitari e che sul numero successivo pubblica uno studio di Iacopo Astarita con apprezzamento per la posizione assunta dalla Confedilizia Emilia-Romagna sui "piani regolatori" vecchia maniera e loro efficacia.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

I cittadini spesso non sono consapevoli dell'estensione e del costo – sia monetario, sia in termini di efficienza – delle attività economiche degli enti locali.

(da un'indagine su 7 Comuni italiani - cfr. riferimento ultima pagina)

## La bussola della casa

| zona       | ALESSANDRIA |         | CHIETI |         | AGRIGENTO |         |
|------------|-------------|---------|--------|---------|-----------|---------|
|            | minimo      | massimo | minimo | massimo | minimo    | massimo |
| centro     | 1.000       | 2.340   | 850    | 2.300   | 980       | 2.350   |
| semicentro | 800         | 1.830   | 700    | 1.620   | 720       | 1.650   |
| periferia  | 700         | 1.400   | 600    | 1.480   | 600       | 1.200   |
|            | FERRARA     |         | ANCONA |         | CATANZARO |         |
|            | minimo      | massimo | minimo | massimo | minimo    | massimo |
| centro     | 1.100       | 2.200   | 1.735  | 3.460   | 950       | 2.000   |
| semicentro | 1.000       | 1.600   | 1.400  | 2.500   | 850       | 1.590   |
| periferia  | 650         | 1.400   | 1.150  | 1.900   | 750       | 1.250   |



Fonte Confedilizia. I valori **minimi** sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori **massimi** sono riferiti ad immobili nuovi e ristrutturati. Prezzi medi di compravendita di immobili adibiti ad uso abitativo espressi in euro/mq.

## BELL'ITALIA

### Nuoro, per sensibilizzare i cittadini Furto al Comune il sindaco reagisce "Aumentiamo l'Ici"

**NUORO** — Il Comune subisce un furto e il sindaco aumenta l'Ici. È successo in Sardegna. Il singolare risarcimento è stato deciso dal primo cittadino di Arzana, Marco Melis, dopo che i ladri sono entrati in un garage del Comune e hanno macchinato per 12 mila euro. «La decisione — spiega il sindaco — è stata presa d'accordo con la giunta per sensibilizzare l'intera comunità. Il nostro è un piccolo paese e tutti devono sentirsi responsabili di quanto accade. Se il malto non verrà restituito proporrò al consiglio comunale di aumentare l'Ici di un punto a titolo di risarcimento».

da la Repubblica 26.8.'06

## CONFEDILIZIA ON LINE

IL SITO  
CONTIENE  
UNA PARTE  
RISERVATA  
AI SOCI

Password personali  
richiedibili alle  
Associazioni territoriali

SU INTERNET  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## BELL'ITALIA

### Sprechi di denaro pubblico

Segnali di ripresa economica, il gettito fiscale che aumenta e il ritorno alla lotta all'evasione fiscale riprende. Il problema è sentito e in tanti propongono soluzioni. Ritengo che nessuna ricetta sarà efficace sino a che i nostri politici non daranno forti e chiari segnali di voler sapientemente amministrare le entrate tributarie e non di voler spendere e basta. Stante la situazione attuale, lo slogan che recita «Pagare tutti per pagare meno» non mi convince perché poi si riduce al solito «Pagare tutti e spendere di più (male)».

Marco Perra - Sinnai (CA)

da 24 ore 20.8.'06

## CONFEDILIZIA ON LINE

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
[www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

UFFICIO STAMPA  
CONFEDILIZIALettere  
al Corsera

## Per i notai

Abbiamo letto sul Corriere della sera del 2.7. u.s. la lettera del dott. Paolo Piccoli, Presidente del Consiglio nazionale del notariato, nella quale è detto che è a casa del Presidente della Confindustria che "sarebbero stati concordati dal ministro proponente provvedimenti che riguardano vitali settori della società italiana nemmeno consultati".

A noi, la cosa non risulta. Ma il dott. Piccoli farebbe bene a dire se il Notariato fece o meno pressioni sul Ministro Tremonti per la dichiarazione in atto del prezzo degli immobili compravenduti. In caso positivo, aggiungendo se questo si fece solo per il bene del Fisco, noncuranti di allontanare in questo modo la (civile) riforma del Catasto in senso reddituale.

Le lobby sono lobby. Ma una volta gli va bene e un'altra viene il loro turno, com'è capitato ora ai notai.

Solo per la proprietà privata non c'è alternanza: dal 1990 viene tassata per i valori, pur in qualche modo corretti, dei suoi immobili, invece che per i redditi degli stessi.

## Per i farmacisti

Abbiamo letto sul Corriere del 10.7 u.s. la lettera di Ulisse Gallo, esperto in legislazione farmaceutica, con cui lo stesso passa in rassegna la disciplina di settore.

Facciamo rilevare come nella lettera si ometta di spiegare come si possa giustificare (oggi, nel 2006) che per eseguire una sentenza di sfratto da un locale adibito a farmacia si debba addirittura ottenere l'autorizzazione del Prefetto (ora della Regione o – in caso di delega da parte di quest'ultima – del Comune).

La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre  
200 sedi territoriali

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

Per eseguire uno sfratto  
non più di otto mesi

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**E**semplare sentenza della Corte d'appello di Genova. Che ha anzitutto stabilito che la legge sull'equa ripartizione per l'eccessiva lunghezza dei procedimenti giurisdizionali non si applica solo ai processi di cognizione, ma anche a quelli esecutivi. E che ha poi chiarito che il giudice, nell'accertare la durata del procedimento esecutivo di sfratto al fine di verificarne la ragionevolezza, «è tenuto a considerare anche il ritardo conseguente all'applicazione di atti legislativi o comunque normativi, ovvero di provvedimenti discrezionali dell'autorità amministrativa».

Sulla base di queste premesse – pienamente aderenti alla giurisprudenza anche della Cassazione – la Corte ligure (presidente dottor Luigi Rovelli; consigliere relatore dottor Maria Teresa Bonavia) ha fissato in otto mesi il termine massimo di durata di un procedimento esecutivo di rilascio di immobile adibito ad abitazione nel caso di sfratto per morosità ed in 12 mesi, invece, il termine in questione per una procedura esecutiva di sfratto per finita locazione. Ciò – ha ragionato la Corte – «per le peculiarità insite nella procedura ese-

cutiva relativa allo sfratto per morosità e cioè ad un contesto nel quale il creditore procedente, oltre all'indisponibilità dell'immobile, subisce, per fatto imputabile al conduttore esecutato, il danno emergente inerente all'indebitamento dell'obbligazione consistente nel pagamento del canone locatizio».

Ma la sentenza genovese è importantissima anche perché (su precisa richiesta della difesa, rappresentata dagli avvocati Nino Scripelliti e Vincenzo Nasini, della Confedilizia) ha liquidato al locatore il danno non patrimoniale subito (come prevede, in astratto, la legge sull'equa ripartizione), precisando che quello patrimoniale può essere richiesto con separato procedimento. Il danno non patrimoniale – ha detto la Corte d'appello di Genova – va liquidato «tenuto conto della situazione di disagio psicologico e di frustrazione subito dal locatore ricorrente a causa dell'ingiustificato protrarsi, oltre il termine ragionevole, del procedimento di esecuzione forzata del provvedimento di rilascio di immobile ad uso di abitazione, segnatamente insita nel disporre del titolo che riconosce all'interessato il diritto senza poterne ottenere l'attuazione».

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 8.7.'06

## Canoni residenziali: differenze marcate

Riesce difficile fornire una risposta univoca alla domanda sull'incremento dei canoni nelle locazioni abitative, in tutt'Italia. Nel corso dell'anno, da gennaio sino ad agosto compreso, si sono notate profonde differenze non solo tra città e città, ma pure fra le varie zone di una singola città e spesso anche nella medesima zona, stante la varietà delle tipologie sul mercato. In tal modo si assiste ad una diversificazione fortissima, che spazia da incrementi (molto meno consistenti che in passato, invero), a stasi, a regressioni. Si potrebbe riassumere il tutto in una parola: assestamento.

Dalle pagine web iniziali [dei siti dei Comuni] non è quasi mai possibile accedere ad un archivio delle partecipazioni detenute dal Comune. Ad essi, se esistono, si arriva solo tramite una lunga ed estenuante ricerca che comunque non è necessariamente completa.

(da un'indagine su 7 Comuni italiani – cfr. riferimento ultima pagina)

Per i contratti transitori  
canoni con il 20% in più

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**I** contratti transitori (durata da 1 a 18 mesi) si possono stipulare in tutta Italia. E si possono stipulare anche dove non c'è un apposito Accordo territoriale. Ma andiamo per ordine, ed illustriamo anzitutto la situazione dei canoni di riferimento a seconda dei vari casi che si possono presentare.

Il primo concreto caso prospettabile è quello di un contratto transitorio che debba essere stipulato in un comune per il quale la Confedilizia abbia sottoscritto con i sindacati inquilini il previsto Accordo territoriale per i contratti agevolati. Il canone sarà libero, fatta eccezione per quelli interessanti immobili ricadenti nelle aree metropolitane (Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania) come delimitate, oltre che nei comuni con esse confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia: qui occorre riferirsi per il canone all'Accordo territoriale Confedilizia-sindacati, controllando – anche, e in particolare – se per i contratti transitori (secondo una possibilità riconosciuta dal decreto ministeriale) sia stato previsto l'aumento delle fasce di oscillazione dei canoni fino ad un massimo del 20% «per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali». Veniamo ora al caso dei comuni in cui l'Accordo territoriale Confedilizia-sindacati non

sia stato (per mancato accordo fra le organizzazioni) stipulato. Per fissare i canoni nei comuni sopra citati in cui esso non è libero, ma vincolato, il riferimento è a pregressi accordi o all'accordo stipulato «nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione». Anche qui occorre verificare se per i contratti transitori sia stato stabilito l'aumento anzidetto delle fasce di oscillazione.

In tutti i casi, comunque, le parti contrattuali possono di comune accordo convenire un aumento dei canoni (canoni, questa volta; non, fasce di oscillazione, come prima) fino ad un massimo del 20%, sempre per le particolari esigenze di cui si è già detto (che potrebbero anche essere differenti da quelle eventualmente previste nell'Accordo territoriale).

Le fattispecie, poi, che consentono di stipulare i contratti transitori sono individuate nei singoli Accordi territoriali Confedilizia-sindacati dei comuni interessati, o di riferimento. In ogni comune (dotato o no di Accordo) è comunque per le parti possibile stipulare contratti transitori, della durata di cui si è detto, «per soddisfare qualsiasi esigenza specifica, espressamente indicata in contratto, del locatore o di un suo familiare ovvero del conduttore o di un suo familiare, collegata ad un evento certo a data prefissata».

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 22.7.'06

## BELL'ITALIA

Una sentenza  
di condominio  
da condividersi,  
bellamente criticata...

“Al fine di attivarsi per far cessare gli abusi, l'amministratore non necessita di alcuna previa delibera assembleare, posto che egli è già tenuto ex lege (articolo 1130 comma 1 Cc; ex plurimis: cfr. Cassazione 14088/99; 9378/97) a curare l'osservanza del regolamento del condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'edificio; ed è altresì nelle sue facoltà, ai sensi dell'art. 70 disp. att. Cc., anche quella di irrogare sanzioni pecuniarie ai condomini responsabili di siffatte violazioni del regolamento (Cass. 8804/94): ove lo stesso – come del resto nella fattispecie accertato dai giudici di appello – preveda tale possibilità”.

Così ha stabilito la Cassazione (sentenza 26.6.2006 n. 14735) con decisione appieno da condividersi, eppur criticata da osservatori superficiali della stampa quotidiana. Che hanno sostenuto che l'amministratore dovrebbe inutilmente attivarsi con la possibilità al massimo, e solo ove il regolamento lo preveda, di irrogare una sanzione pecuniaria da 5 centesimi di euro – ex lire 100 dell'art. 70 disp. att. c.c. –, bellamente peraltro dimenticando – questi commentatori – che l'amministratore può invece promuovere anche ogni azione atta a far cessare gli abusi che contrastino col regolamento condominiale. Questo, anche senza considerare che il dibattito sulla derogabilità – sostenuta da accorta dottrina e giurisprudenza – o meno del limite pecuniario fissato dal predetto art. 70, è tutt'altro che sopito. Cfr., in merito, sent. G. Conc. Caserta 12.6.1985 – in Arch. loc. 1985, 572 – e, in dottrina, M. Nunziata, il problema sanzionatorio nel condominio: qualche breve osservazione de jure condendo, sull'art. 70 att. C.c., ivi, 1994, 727.

## Nuova frenata per il mattone USA

Due nuovi dati macroeconomici hanno confermato quanto molti esperti dicevano già da tempo. E cioè che la stretta sui tassi operata dalla Federal Reserve rischia di provocare un brusco rallentamento per il mercato immobiliare. Secondo il Dipartimento del commercio, in luglio le vendite di nuove abitazioni sono calate del 4,3% anziché del 2,7% come da previsioni. A causa della nuova flessione, la seconda consecutiva, il livello delle scorte è salito all'equivalente di 6,5 mesi, il valore più alto dal novembre del 1995.

Secondo l'Associazione nazionale agenti immobiliari, inoltre, sempre in luglio le rivendite di immobili sono calate del 4,1% ai minimi dal gennaio 2004. Anche in questo caso il calo è stato superiore alle attese.

## Aliquote Ici annunciate in G.U.

Il Supplemento Ordinario n. 170 alla Gazzetta Ufficiale n. 168 del 21.7.'06 pubblica "Avviso di adozione" da parte dei Comuni delle aliquote Ici 2006.

## Ministero infrastrutture, le nuove competenze

Il d.p.c.m. 5.7.'06 reca norme sulla organizzazione del Ministero delle infrastrutture, che in questa legislatura è stato separato da quello dei trasporti.

L'art. 1, relativo alle competenze del Ministero, dispone che sono attribuite al nuovo dicastero - fra l'altro - le funzioni e i compiti spettanti allo Stato in materia di "edilizia residenziale: aree urbane"; "politiche dell'edilizia concernenti anche il sistema delle città e delle aree metropolitane"; "politiche urbane e dell'edilizia abitativa".

## Cina, varate restrizioni sul mercato immobiliare

Il Governo di Pechino ha varato un pacchetto di norme, nel settore immobiliare, per disincentivare le operazioni speculative e ridurre gli acquisti da parte di investitori stranieri.

Secondo quanto stabilito dal provvedimento, sarà ridotto il numero degli espatriati a cui sarà permesso acquistare case, e gli investitori internazionali potranno chiedere un prestito per poter acquistare immobili solo se detengono il 50% del capitale (precedentemente era richiesto il possesso del 35% del capitale).

## Beni culturali, "assestamento" nei Dipartimenti

Il Consiglio dei ministri, su proposta del ministro Rutelli, ha confermato il dott. Giuseppe Proietti Capo del Dipartimento per la Ricerca, l'innovazione e l'organizzazione del Ministero beni culturali.

Il Consiglio dei Ministri ha nel contempo affidato al dott. Proietti anche gli incarichi ad interim di Capo dei Dipartimenti per i Beni culturali e paesaggistici, per i Beni archivistici e librari nonché per lo Spettacolo e lo sport.

## Confedilizia: bene dpef sul Catasto

Il Presidente confederale ha dichiarato all'ANSA: "La scomparsa nella versione definitiva del DPEF di ogni riferimento, invece presente nella sua bozza, al fatto che gli estimi debbano riflettere i valori di mercato, è largamente positiva e condivisibile se significa che si intende finalmente avviare quella grande "operazione equità" che anche alcuni leader del Centrosinistra hanno prima della consultazione elettorale formalmente dichiarato di condividere: la riconduzione, cioè, del Catasto al criterio della redditività (e non del valore) degli immobili, dal quale esso è sempre stato caratterizzato. In tutto il mondo, rendite significa rendimento: solo da noi significa valore, che non sempre, e specialmente in Italia oggi, dà un corrispondente reddito. I valori si tassano in sede di plusvalenze in occasione delle compravendite e solo da noi si sono finora tassati in via ordinaria, con una patrimoniale che è di per sé progressivamente espropriativa".

La proposta è quella di controbilanciare gli incentivi dei Comuni a intervenire nell'economia con opportuni disincentivi economici.

(da un'indagine su 7 Comuni italiani - cfr. riferimento ultima pagina)

# Nel condominio spunta la capacità giuridica

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**N**ell'ultima legislatura, ci si perse - da parte della maggioranza della commissione Giustizia del Senato, corrispondente a quella di governo - a rincorrere obiettivi di compiacimento corporativo. Si arrivò - di questi tempi... - a prevedere un Elenco/Albo per gli amministratori condominiali (secondo anacronistiche richieste, portate avanti da esponenti di categoria attardati su posizioni superate) e si scatenò così l'Antitrust, che espresse una ferma posizione contraria ad ogni elenco, registro e così via camuffando, di fatto, un albo. Tutto, fatalmente, finì lì, come ogni persona avveduta aveva facilmente previsto. La legislatura, abortì anche in questa riforma. Ma ora le cose sono cambiate.

La Confedilizia ha sempre portato avanti il discorso della necessità di attribuire al condominio una limitata forma di capacità giuridica, e questo per avere costi più chiari, amministratori più autorevoli, condomini più forti nei confronti delle aziende fornitrici di

servizi. La richiesta si scontrò, però, con impostazioni del passato, paurose del nuovo e dell'aggiornamento, che una riforma in questo senso comporterebbe. E l'attesa innovazione, venne messa da parte.

L'ha però ripresa (e fatta formalmente propria, confermando in tutto e per tutto il suo personale orientamento già chiaramente espresso nella passata legislatura) il senatore Giovanni Legnini (Ds), che ha depositato al Senato un disegno di legge di riforma completa del condominio, che include la capacità giuridica - a scelta, peraltro, di ogni singolo condominio - ed esclude invece ogni protezione di tipo corporativo, sottoforma di albo variamente camuffato. La scelta, o meno, della capacità giuridica sarà - oltretutto - la cartina di tornasole della professionalità (intesa anche come fedeltà al mandato ricevuto, e relativa onestà anche intellettuale) degli amministratori. Su questo parametro, si sa già chi si opporrà, o rinuncerà all'incarico in caso di scelta dell'assemblea (per la capacità giuridica) non condivisa.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 15.7.'06

## Quando per le aree fabbricabili scatta l'imposta comunale

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**L**a tesi tenacemente portata avanti dalla Confedilizia in materia di imponibilità Ici delle aree fabbricabili, continua a registrare adesioni. Da ultimo, è stata (argomentatamente) recepita nella pagina autogestita su un quotidiano dal Consiglio nazionale ragionieri commercialisti. Anche l'Archivio delle locazioni (numero 2 del 2006) ha pubblicato sul problema un approfondito studio.

La questione - com'è noto - nasce dall'articolo 2 del decreto legislativo 30.12.1992 numero 504 che definisce area fabbricabile ai fini della sottoposizione a Ici, quella utilizzabile a scopo edificatorio in base - per quanto interessa - agli strumenti urbanistici generali o attuativi. E la giurisprudenza tributaria più avveduta, dopo alcuni sbandamenti dovuti ad affrettate letture, non ha potuto fare a meno - così come la Cassazione - di considerare che se il legislatore avesse voluto definire edificabili ai fini Ici anche le aree talmente considerate dal piano edificatorio, ma non effettivamente edificabili se non con strumenti attuativi, si sarebbe limitato a citare il piano regolatore e basta. Se invece ha citato gli altri, più particolareggiati strumenti, è segno che (con senso di giustizia ed equità) il legislatore ha voluto considerare imponibili ai fini

Ici le aree del piano regolatore direttamente edificabili (zone di completamento ecc.) e quelle che, edificabili sulla base dello strumento generale, lo siano poi anche realmente sulla base di uno strumento attuativo.

Corroborata la tesi sempre portata avanti dalla Confedilizia anche la recente norma interpretativa varata dal Parlamento, il cui testo letteralmente recita che, ai fini Ici, 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.

Viene, insomma, fatta propria la tesi della giurisprudenza tributaria citata. Il riferimento primo - e la norma interpretativa lo ribadisce a chiare lettere - è alla (effettiva) utilizzabilità a scopo edificatorio. Sussistendo questo presupposto - chiarisce la nuova norma, sulla base della citata giurisprudenza - non è sempre necessario che esista uno strumento attuativo (al contrario di quanto sostenevano alcuni interpreti). È sufficiente - dice la norma - anche la semplice previsione del piano regolatore, purché però sia tale (nei particolari casi limitati considerati dalla legislazione urbanistica) da attribuire il diritto all'immediata edificabilità.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 1.7.'06

## Nuove norme vendita medicinali e prescrizione medica

I medicinali soggetti a prescrizione medica (e che recano, quindi, sul confezionamento la frase "Da vendersi dietro presentazione di ricetta medica") sono acquistabili, in farmacia, per non più di dieci volte nell'arco di sei mesi dalla data della compilazione della ricetta. Tanto, salvo diverse indicazioni del medico prescrivente e fatta eccezione per i medicinali di cui alla tabella II, sez. E, del D.P.R. n. 309/90 (si tratta - in sostanza - degli ansiolitici e dei farmaci per l'insonnia). L'indicazione da parte del medico di un numero di confezioni superiori all'unità esclude la ripetibilità della vendita.

Le nuove norme per la vendita dei medicinali in questione sono state stabilite dal D. L.vo 24.4.'06 n. 219 (da poco pubblicato in Gazzetta e già modificato con Decreto 7.8.'06 dal Ministro della salute).

## Risarcimento diretto, al via

In attuazione dell'art. 150 del D. Lgs. 7.9.'05 n. 209 (Codice delle assicurazioni private) è stato emanato il D.P.R. 18.7.'06 n. 254 (ora andato in Gazzetta) che regola la procedura di risarcimento diretto (cioè, dalla propria assicurazione) prevista, e in parte già disciplinata, dall'art. 149 del predetto Codice.

Per quanto la normativa stabilisce, la procedura di risarcimento diretto si applica, nell'ambito dell'assicurazione obbligatoria della responsabilità civile per i danni derivanti dalla circolazione stradale, "in tutte le ipotesi di danni al veicolo e di lesioni di lieve entità" al conducente, anche quando nel sinistro siano coinvolti terzi trasportati" (per i quali ultimi, peraltro, rimane applicabile la specifica procedura prevista dall'art. 141 del predetto Codice).

Il Regolamento (che entrerà in vigore l'1 gennaio 2007 e si applicherà ai sinistri verificatisi a partire dall'1 febbraio successivo) stabilisce anche i criteri di determinazione del grado di responsabilità delle parti coinvolte in tipologie varie di sinistri.

# Acquirenti di immobili, attenzione alla polizza

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**L**a legge impone al costruttore di consegnare all'acquirente di un immobile ancora da costruire, all'atto della stipula del contratto di acquisto, una fideiussione a garanzia delle somme riscosse o da riscuotere per l'acquisto dell'immobile stesso (a valere in caso di situazione di crisi del costruttore) e, all'atto del trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare, una polizza decennale a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, derivanti da rovina totale o parziale dell'opera o da suoi gravi difetti (e questa, a valere comunque, indipendentemente da situazioni di crisi). La Confedilizia svolge - con le sue oltre 200 sedi territoriali, presenti in tutti i capoluoghi ed anche nei maggiori centri - un servizio di controllo di queste garanzie, al quale possono attingere tutti gli interessati, così da verificare che esse rispondano appieno ai requisiti di legge.

Per la polizza decennale (comunemente chiamata «decennale postuma») la Confedilizia ha in particolare predisposto una guida illustrata nella quale - oltre ad ogni utile informazione - è spiegato che, pur in mancanza di ogni riferimento alla legge, è da ritenersi che la garanzia assicurativa possa ragionevolmente trovare applicazione (ciò che si deve pretendere dal costruttore) sia per gli interventi edilizi consistenti nella demolizione e ricostruzione - con la stessa volumetria e sagoma - dell'organismo edilizio preesistente, sia in occasione di interventi di ristrutturazione tali da determinare una vera e propria trasformazione dell'edificio esistente (come ad esempio nell'ipotesi di un aumento delle unità immobiliari oppure di modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici ecc.). Altrettanto, la Confedilizia consiglia di pretendere dal costruttore che la copertura assicurativa prevista dalla polizza non sia circoscritta solo alle parti strutturali dell'immobile, ma si estenda a tutti quegli elementi secondari ed accessori le cui carenze costruttive possano pregiudicare in qualsiasi modo la fruibilità dell'opera.

Sia per la fideiussione iniziale (che la Confedilizia sottolinea caldamente di esigere «a prima richiesta», per evitare l'opponibilità di ogni eccezione) che per la decennale postuma, ampie informazioni possono essere attinte - oltre, come detto, che presso le Associazioni locali dell'organizzazione - sul sito ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) della proprietà immobiliare.

\* presidente Confedilizia

da il Giornale 2.9.'06

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

## GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

### Accesso alle pratiche di condono relative all'immobile confinante

Il proprietario di un immobile confinante con un edificio abusivo ha tutto il diritto di conoscere le intenzioni dell'amministrazione comunale in ordine alle pratiche di condono presentate dai proprietari per sanare il medesimo e non ancora evase. A chiarirlo è stata la sesta sezione del Consiglio di Stato con la sentenza n. 4609, depositata lo scorso 20 luglio 2006 (consultabile per intero sul sito internet [www.dirittoegustizia.it](http://www.dirittoegustizia.it)). Nella specie i giudici di palazzo Spada hanno infatti accolto in parte il ricorso del proprietario di un edificio confinante con un immobile abusivo, ordinando alla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici e al Comune competente di definire le istanze di condono edilizio presentate per sanare la posizione di quest'ultimo. In primo grado il Tar Campania aveva invece rigettato le richieste del proprietario dell'edificio confinante, sostenendo che il medesimo non aveva alcun titolo per pretendere la fissazione agli organi pubblici competenti di un termine per la definizione della domanda di condono edilizio. I giudici di palazzo Spada hanno chiarito che il proprietario dell'immobile confinante ha tutto l'interesse alla rimozione dell'opera abusiva e, quindi, alla definizione della domanda di condono, in pendenza della quale è preclusa la demolizione dell'immobile.

Consiglio di Stato,  
sezione sesta, sentenza  
n. 4609 del 20 luglio 2006

Il presente censimento, relativo a sette grandi città italiane, evidenzia un fenomeno che già altri studi avevano rilevato: il diffuso interventismo economico dei Comuni rischia di neutralizzare, a livello locale, lo sforzo modernizzatore intrapreso a livello nazionale.  
(da un'indagine su 7 Comuni italiani - cfr. riferimento ultima pagina)

# Manovra Bersani-Visco, le novità sugli immobili

Si illustrano di seguito le disposizioni riguardanti il settore immobiliare contenute nella cosiddetta "Manovra Bersani-Visco" (decreto legge 4.7.'06, n. 223, come convertito nella legge 4.8.'06, n. 248). Chiarimenti sul provvedimento sono stati forniti dall'Agenzia delle entrate con le Circolari n. 27/E e n. 28/E del 4.8.'06.

## Locazioni

Per effetto del provvedimento in esame, il regime Iva previsto per le locazioni degli immobili abitativi (immobili di categoria da A/1 a A/11, escluso A/10) è l'esenzione. Non esistono più eccezioni, posto che tali locazioni sono esenti anche se locatrice è l'impresa che ha costruito il fabbricato per la vendita o che ha effettuato interventi di recupero sull'immobile.

Il regime Iva previsto in linea di principio per le locazioni degli immobili strumentali "non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni" – vale a dire quelli accatastati nei Gruppi C (negozi, magazzini, laboratori ecc.), D (opifici, alberghi, fabbricati a destinazione industriale ecc.) ed E (stazioni per servizi di trasporto ed altri edifici a destinazione particolare) e nella categoria A10 (uffici e studi privati) – è l'esenzione, salvo tre eccezioni:

1. locazioni effettuate nei confronti dei soggetti indicati nella lettera

b) dell'articolo 10, punto 8-ter), d.p.r. n. 633/'72, e cioè soggetti passivi Iva che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione IVA  $\leq$  al 25% (che abbiano, cioè, un pro-rata di detraibilità  $\leq$  al 25%);

2. locazioni effettuate nei confronti dei soggetti indicati nella lettera c) dell'articolo 10, punto 8-ter), d.p.r. n. 633/'72, e cioè soggetti che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni (soggetti passivi non Iva);

3. locazioni per le quali nel relativo atto il locatore abbia optato per l'imposizione Iva.

L'opzione di cui al precedente punto 3 spetta al locatore. Ciò si spiega in quanto per il locatario la scelta tra esenzione e imponibilità è in linea di massima indifferente. Gli unici locatari che sarebbero infatti interessati alla esenzione (soggetti privati e soggetti Iva con pro-rata Iva di detraibilità basso) sono stati inseriti di diritto nel regime di imponibilità Iva (cfr. precedenti punti 1 e 2).

Per quanto concerne gli altri locatari, il pagare o non pagare Iva ha effetti limitati all'anticipo finanziario dell'imposta, maggiormente gravoso per quei soggetti che sono tendenzialmente a credito Iva per caratteristiche proprie della loro attività.

La nuova situazione prodotta dal provvedimento in esame è la seguente:

### A) IMMOBILI AD USO CIVILE ABITAZIONE (da cat. A/1 ad A/11 - escluso A10)

| Locatore               | Immobili                                            | Locatario          | IVA    | Registro |
|------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|--------|----------|
| Qualsiasi soggetto IVA | Qualsiasi abitazione (bene merce o bene patrimonio) | Qualsiasi soggetto | Esente | 2%       |

### B) IMMOBILI STRUMENTALI (AD USO DIVERSO DA CIVILE ABITAZIONE) (cat. A/10, B, C, D ed E)

| Locatore                                                                              | Immobili                                                      | Locatario                                                                                     | IVA    | Registro |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|
| Qualsiasi soggetto IVA                                                                | Qualsiasi immobile strumentale (bene merce o bene patrimonio) | Soggetto Iva che svolge esclusivamente o prevalentemente attività con pro-rata IVA $\leq$ 25% | 20%    | 1%       |
| Qualsiasi soggetto IVA                                                                | Qualsiasi immobile strumentale (bene merce o bene patrimonio) | Soggetto non Iva (che non agisce nell'esercizio d'impresa o professione)                      | 20%    | 1%       |
| Soggetto IVA che nel contratto di locazione non opta per il regime di imposizione IVA | Qualsiasi immobile strumentale (bene merce o bene patrimonio) | Qualsiasi soggetto con esclusione di quelli di cui ai primi due casi                          | Esente | 1%       |
| Soggetto IVA che nel contratto di locazione opta per il regime di imposizione IVA     | Qualsiasi immobile strumentale (bene merce o bene patrimonio) | Qualsiasi soggetto con esclusione di quelli di cui ai primi due casi                          | 20%    | 1%       |

La nuova normativa non ha avuto particolari effetti sulle locazioni degli immobili di tipo abitativo, che quindi è rimasta in linea di massima invariata. E' stato eliminato l'unico caso di imponibilità previsto dalla precedente normativa, che assoggettava ad Iva al 10% le locazioni effettuate dalle imprese costruttrici.

Come detto, il regime Iva previsto per gli immobili abitativi è quello dell'esenzione. Pertanto, la successiva trattazione riguarderà unicamente la disciplina degli immobili strumentali.

## Rettifica della detrazione

Il passaggio dal regime di assoggettabilità Iva a quello di esenzione, con l'estinzione del diritto alla detrazione a monte, comporterebbe l'obbligo di rettifica della detrazione precedentemente operata. Derogando a tali disposizioni, il provvedimento in esame stabilisce tuttavia che per gli immobili strumentali la rettifica della detrazione dell'imposta non va effettuata se nel primo atto stipulato dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge n. 223/'06 non viene esercitata l'opzione per l'imposizione Iva.

E' importante porre molta attenzione su questa norma in quanto l'obbligo di rettifica – che scatterebbe in caso di mancato, tempestivo esercizio dell'opzione – potrebbe comportare la restituzione di importi notevoli di Iva detratta in precedenza.

## Imposta di registro

### Obbligo di registrazione

In base alla precedente normativa erano soggette a registrazione solo le locazioni esenti Iva.

Con la nuova normativa l'obbligo di registrazione è stato esteso anche alle locazioni imponibili Iva. Pertanto, d'ora in poi tutti i contratti di locazione devono essere registrati (salvo quelli di durata inferiore a 30 giorni complessivi nell'anno).

### Applicazione dell'imposta di registro agli atti soggetti ad Iva

In base alla precedente normativa gli atti soggetti ad Iva scontavano l'imposta di registro in misura fissa (in quanto l'obbligo di registrazione sorgeva solo in caso d'uso).

Con la nuova normativa viene previsto che sono soggette ad imposta proporzionale di registro anche le locazioni di immobili strumentali, ancorché assoggettate ad Iva.

## Aliquota

Viene sancito che le locazioni e gli affitti di beni immobili, quando hanno per oggetto immobili strumentali, ancorché assoggettati

ad Iva, scontano l'imposta di registro nella misura dell'1%.

Si sottolinea che in tutti i casi la locazione di fabbricati strumentali è soggetta all'imposta di registro nella misura dell'1%, e questo sia se il canone è soggetto ad Iva, sia se la locazione dell'immobile strumentale è esente.

In conclusione, con la nuova normativa, viene stabilito l'obbligo di registrazione (con applicazione d'imposta proporzionale pari all'1%) anche per gli atti di locazione di immobili strumentali soggetti ad Iva, che in passato, per tale motivo, erano invece soggetti a registrazione solo in caso d'uso (e scontavano l'imposta di registro in misura fissa).

## Adempimenti

### Nuovi contratti

Obbligo di registrazione entro trenta giorni dalla data dell'atto, con applicazione dell'imposta di registro proporzionale dell'1%.

### Contratti con opzione

Per i contratti imponibili Iva per opzione, è necessario inserire nel contratto la manifestazione dell'opzione per l'imposizione, che a titolo di esempio può essere la seguente:

*"Si specifica che il presente contratto di locazione ha per oggetto beni immobili strumentali. Pertanto il locatore, ai sensi dell'art. 10, primo comma, numero 8), del d.p.r. n. 633/'72, espressamente dichiara di volersi avvalere dell'opzione per il regime di imponibilità Iva."*

### Contratti senza opzione

Qualora il locatore non intenda optare per l'imposizione Iva, e quindi intenda far rientrare la locazione nel regime di esenzione Iva, deve accertarsi che il locatario non sia uno dei soggetti sopra indicati, per i quali l'imponibilità Iva si verifica di diritto.

In tal caso, si rende utile raccogliere nel contratto una dichiarazione del locatario di tal genere:

*"Il locatario dichiara, ai fini dell'art. 10, primo comma, numero 8), del d.p.r. n. 633/'72, di non essere soggetto passivo d'imposta Iva che svolge in via esclusiva o prevalente attività che conferisce il diritto alla detrazione Iva in percentuale pari o inferiore al 25% e di non essere soggetto che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni."*

*"Il locatario si obbliga a comunicare tempestivamente al locatore eventuali variazioni che possano intervenire nello status relativo alla dichiarazione resa nel presente contratto"*.

Poiché il soggetto passivo d'imposta al momento della sottoscrizione del contratto non è in grado di conoscere con esattezza la percentuale di detrazione Iva cui ha di

SEGUE ALLA PAGINA SUCCESSIVA

CONTINUA DALLA PAGINA PRECEDENTE  
ritto, si ritiene che si debba far riferimento alla percentuale di detrazione dell'anno precedente, così come previsto dal quinto comma dell'art. 19 del d.p.r. n. 633/72. In tal senso si è espressa anche l'Agenzia delle entrate, con la Circolare n. 27/E, aggiungendo che nelle ipotesi in cui non sia possibile fare riferimento alla percentuale di detraibilità spettante nel periodo d'imposta precedente (perché, ad esempio, l'attività è stata iniziata nell'anno in cui è stato acquistato l'immobile), dovrà farsi riferimento ad una percentuale di detrazione calcolata in via presuntiva.

Nel contratto, dopo la dichiarazione, può anche essere specificato quanto segue:

*"In considerazione del fatto che il locatario non è uno dei soggetti indicati alle lettere b) e c) dell'art. 10, primo comma, numero 8-ter) del d.p.r. n. 633/72, non avendo il locatore esercitato opzione per l'imponibilità Iva, il contratto è esente Iva."*

#### Contratti in corso al 4 luglio 2006

La legge di conversione del decreto legge n. 223/06 detta disposizioni con riferimento ai vecchi contratti di locazione assoggettati ad Iva fino alla data del 4 luglio 2006 (che in base alla vecchia normativa erano soggetti a registrazione solo in caso d'uso) e che erano in corso di esecuzione a tale data.

Le parti devono presentare per la registrazione una apposita dichiarazione. Ciò in quanto, come già detto, la nuova normativa prevede che tutte le locazioni di immobili siano soggette ad imposta di registro.

Nella dichiarazione potrà essere esercitata l'opzione per il regime di imponibilità Iva con effetto retroattivo dal 4.7.'06.

Si prevede che un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro il 15.9.'06, stabilisca modalità e termini degli adempimenti e del versamento dell'imposta proporzionale di registro.

Si ritiene che l'imposta di registro, all'atto del primo versamento, debba essere liquidata dalle parti contraenti sul corrispettivo pattuito per il periodo contrattuale residuo, cioè sul corrispettivo pattuito per la residua frazione d'anno a scadere. A titolo di esempio, si consideri un contratto di locazione della durata di sei anni, con inizio 4.5.'04, e corrispettivo pattuito da pagarsi in rate mensili di mille euro ciascuna. All'atto del primo versamento le parti liquideranno l'imposta di registro sul corrispettivo di 10.000 euro pattuito per la frazione d'anno 4.7.'06-3.5.'07.

*Periodo intercorrente tra il 4.7.'06 e la data di conversione in legge del d.l. n. 223/06*

In applicazione della stesura del d.l. n. 223/06 precedente alla sua

conversione in legge, nel periodo di vigenza di tale stesura tutte le locazioni di immobili strumentali sono state fatturate in esenzione Iva.

Poiché per i contratti per i quali i locatori eserciteranno opzione per il regime d'imponibilità Iva la stessa avrà effetto retroattivo dal 4.7.'06, i locatori devono emettere nota di variazione ai sensi dell'art. 26 del d.p.r. n. 633/72, applicando l'Iva ai canoni di locazione riscossi in esenzione.

Ci si chiede, però, se sia possibile l'emissione della nota di variazione Iva prima che materialmente sia stata presentata per la registrazione la dichiarazione in cui viene esercitata l'opzione per il regime di imponibilità Iva. Così come ci si chiede se anche la stessa fatturazione, ad esempio per il mese di agosto, possa avvenire con Iva prima dell'esercizio dell'opzione stessa.

Una interpretazione letterale della norma porterebbe alla conclusione che il regime Iva sia precluso per i vecchi contratti in attesa del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate che stabilisce le modalità ed i termini per la presentazione della dichiarazione e per il versamento dell'imposta. In tal caso il regime d'imponibilità Iva per opzione sarebbe in vigore – prima di tale provvedimento – solo per i nuovi contratti, per i quali l'opzione per l'imposizione Iva viene esercitata immediata-

mente nell'atto.

A conclusione opposta – ed in tal senso la Confedilizia ha fornito tempestive istruzioni alle Associazioni territoriali subito dopo l'approvazione della legge di conversione del decreto legge – si arriva se si considera che normalmente le opzioni (e le revoche) previste in materia di Iva e di imposte dirette vengono comunicate all'Amministrazione finanziaria solo successivamente, tenendo conto del comportamento concludente già assunto dal contribuente durante l'anno d'imposta.

E' certa, invece, la possibilità di emettere immediatamente le fatture con Iva per i contratti di locazione imponibili Iva in base ai requisiti in capo al locatario, in quanto per tali contratti il regime di imponibilità Iva si applica immediatamente e di diritto, a prescindere dall'opzione.

#### Locazione finanziaria

Si prevede che le somme corrisposte a titolo d'imposta proporzionale di registro per i contratti di leasing, anche se assoggettati ad Iva, aventi ad oggetto immobili strumentali, possano essere portate, nel caso di riscatto della proprietà del bene, a scomputo di quanto dovuto a titolo d'imposta ipotecaria e catastale.

## Manovra Bersani-Visco,

### Compravendite

#### Regime Iva/Registro

- Viene prevista l'estensione del regime di esenzione Iva alle cessioni di tutti i fabbricati diversi da quelli di cui al successivo punto 2 (essenzialmente immobili abitativi), escluse:
  - quelle effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che su di essi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.
- Con riferimento agli immobili strumentali per natura, viene sancito che sono esenti da Iva le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse:
  - a) quelle effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che su di essi hanno

## IL COMMENTO

### Fiscalità immobiliare, la discriminazione nel settore continua

La versione definitiva della manovra Bersani-Visco accoglie, in alcuni casi parzialmente, alcune proposte correttive della Confedilizia, specie in materia di locazioni. Ciò non toglie che l'immobiliare abbia registrato, con questa manovra, un attacco senza precedenti, scontando la rottura della rappresentanza del settore realizzata da soggetti associativi – fittiziamente generalisti – non credibili perché volti alla conservazione di privilegi, con una politica ed approcci che si sono peraltro ritirati anche contro di loro, nuocendo comunque a tutti. La riduzione delle imposte ipotecaria e catastale per i fondi immobiliari rispetto alla pressoché generalità degli altri operatori del settore è poi uno sconto (e largamente previsto) omaggio che si è voluto fare ai poteri forti e che aggrava ulteriormente la discriminazione che già a questo proposito caratterizza il settore. Sempre più si impone una riconduzione ad equità (oltre che ad unità) della politica fiscale governativa a proposito degli immobili, che – pretermesso ogni occhio di riguardo per interessi particolaristici – guardi davvero all'interesse generale e, in partico-

lare, alla diffusione della locazione (anziché alla sua penalizzazione, come ancora avvenuto) nonché alla difesa della proprietà privata non speculativa, che forse ben individuate mirano surrettiziamente a viepiù espungere di fatto dal nostro sistema economico.

I potenti fondi immobiliari sono stati serviti a dovere. Già vivevano in un'area di privilegio e con questa manovra sono stati ulteriormente privilegiati rispetto ad altri operatori. Ma dove sta di casa, allora, l'equità? L'equità non è né sopra né sotto il 3 o il 2 per cento (tanto per rifarci, ancora, alla manovra, e al gioco delle aliquote e relative proposte, vere o strumentali). L'equità è, anzitutto, condizioni uguali per chiunque operi nel settore. Il mercato non funziona con regole zoppe. E, soprattutto, regole zoppe non creano, ma distruggono, ricchezza, e opportunità. Sia per i risparmiatori che per gli investitori.

La Confedilizia non ha – anche dopo quest'ultima vicenda – colpe da scontare e nessuna cattiva coscienza da riscattare. Chiede per questo al Governo che l'equità passi dal livello della predica a quello dei fatti concreti. E chiede

agli operatori dell'immobiliare (a tutti indistintamente) di interrogarsi su un punto specifico: perché l'immobiliare ha subito, a luglio, questo attacco senza precedenti? Non ci interessa – tanto – sapere da dove sia partito e chi davvero lo abbia suggerito (ne hanno già parlato i giornali). Ci interessa che si rifletta sul fatto che quell'attacco c'è stato ora, e non c'era mai stato – con tanta virulenza – prima d'ora. Ci interessa che si sappia che la Confedilizia – organizzazione generalista, ma per davvero – non ha, in partenza, ispirato alcun attacco a chicchessia, ma solo operato (e ottenuto), successivamente, importanti correzioni, ispirate alla tutela di quell'equilibrio generale nell'ambito del settore per il quale essa opera da sempre, e continua ad operare, come unica organizzazione storica della proprietà (nonostante imitazioni, anche di recente nascita). Forse, proprio nella (voluta) rottura di questo equilibrio va ricercata la risposta all'interrogativo ora posto agli operatori dell'immobiliare. A loro, ora, la parola (e, soprattutto, il trarne le conseguenze).

c.s.f.

# le novità sugli immobili

- eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- b) quelle effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi Iva che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione di imposta in percentuale pari o inferiore al 25%;
- c) quelle effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti e professioni;
- d) quelle per le quali il cedente, nel relativo atto, abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione Iva.
- Trattandosi di regime fondato sulla medesima impostazione, si richiamano le considerazioni sopra svolte in tema di esercizio e funzionamento dell'opzione per l'imponibilità Iva nonché di rettifica della detrazione e di pro-rata.

Viene previsto che in caso di imponibilità Iva – per legge o a

seguito di esercizio dell'opzione – siano dovute le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale. In particolare, l'imposta ipotecaria è stabilita nella misura del 3%; l'imposta catastale è stabilita nella misura dell'1%. Con un prelievo complessivo, dunque, pari al 4%, che costituisce una tassazione aggiuntiva rispetto al previgente regime delle compravendite soggette ad Iva.

Tale misura è ridotta alla metà (per una misura totale, dunque, del 2%) per gli atti di cui siano parte:

- a) fondi immobiliari;
- b) banche e intermediari finanziari, limitatamente all'acquisto ed al riscatto dei beni da concedere o concessi in locazione finanziaria.

Per le cessioni degli immobili strumentali, l'imposta di registro è applicabile in modo uniforme, nella misura fissa di euro 168, sia per le cessioni assoggettate ad Iva che per quelle esenti dall'imposta.

Si riporta di seguito una tabella illustrativa della situazione prodotta dal provvedimento.

## COMPRAVENDITE DI IMMOBILI STRUMENTALI

| Caratteristiche cedente                                                                                                       | Caratteristiche cessionario                                                                                                                   | Regime IVA   | Misure imposte                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|
| Impresa costruttrice o ristrutturatrice, che venda entro 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento | Chiunque                                                                                                                                      | Imponibilità | Registro = 168 euro<br>Ipotecaria = 3%<br>Catastale = 1% |
| Altri soggetti Iva                                                                                                            | - Soggetti che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti e professioni<br>- Soggetti con pro-rata di detraibilità maggiore o uguale al 25% | Imponibilità | Registro = 168 euro<br>Ipotecaria = 3%<br>Catastale = 1% |
| Altri soggetti Iva                                                                                                            | Altri soggetti Iva                                                                                                                            | Esenzione    | Registro = 7%<br>Ipotecaria = 3%<br>Catastale = 1%       |

## COMPRAVENDITE DI IMMOBILI ABITATIVI

| Caratteristiche cedente                                                                                                       | Caratteristiche cessionario | Regime IVA   | Misure imposte                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Impresa costruttrice o ristrutturatrice, che venda entro 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento | Chiunque                    | Imponibilità | Registro = 168 euro<br>Ipotecaria = 168 euro<br>Catastale = 168 euro                                                                  |
| Altri soggetti Iva                                                                                                            | Chiunque                    | Esenzione    | Registro = 7%<br>Ipotecaria = 168 euro<br>Catastale = 168 euro<br>(Prima casa:<br>Registro = 3%<br>Ipotecaria = 1%<br>Catastale = 2%) |

## Tassazione su base catastale delle compravendite fra privati: nuove regole

Come noto, la Finanziaria 2006 ha introdotto un regime opzionale di determinazione della base imponibile per le compravendite di immobili, consentendo di tassare i trasferimenti di immobili abitativi (e loro pertinenze) posti in essere fra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, sulla base del valore catastale anziché – come prevede la regola generale – sulla base del prezzo (introducendo così il cosiddetto “doppio binario”). La stessa norma ha previsto che in tale fattispecie gli onorari notarili sono ridotti del 20%.

Fermo restando tale doppio regime di tassazione, il provvedimento in esame integra le disposizioni della Finanziaria 2006 stabilendo alcune novità con riferimento ai soli casi di utilizzo del nuovo, facoltativo criterio di tassazione. In particolare:

- viene sancito che, pur in presenza di opzione per la tassazione delle compravendite su base catastale, “le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito”;
- viene stabilito che in caso di occultamento, anche parziale, del corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo di quest'ultimo (anziché sul valore catastale), con applicazione della sanzione amministrativa dal 50 al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'art. 71 del Testo unico dell'imposta di registro (fattispecie della “insufficiente dichiarazione di valore”);
- viene innalzata dal 20 al 30% la misura della riduzione degli onorari notarili.

## Limitazione al potere di accertamento meno estesa

Come noto, il Testo unico dell'imposta di registro esclude la possibilità di rettificare il valore degli immobili oggetto di trasferimento, qualora esso sia pari o inferiore al valore catastale.

Il provvedimento in esame stabilisce ora che tale regola trovi applicazione solo con riferimento alle cessioni di immobili e relative pertinenze “disciplinate dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni” (Finanziaria 2006).

N.B. L'interpretazione letterale della norma sopra riportata – che parla di cessioni “disciplinate” dalle disposizioni della Finanziaria 2006 citate al punto 1 – consente di ritenere che la limitazione al potere di accertamento degli uffici finanziari continui ad applicarsi a

tutte le cessioni fra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze; e non solo – come interpretato da taluno – a quelle cessioni, fra queste ultime, per le quali venga esercitata l'opzione per la tassazione su base catastale: è indubbio infatti che *tutte* le cessioni in questione siano “disciplinate” dalla citata norma della Finanziaria 2006. In tal senso si è espressa anche l'Agenzia delle entrate con la Circolare n. 28/E.

Per effetto della rimozione del predetto limite alla potestà di rettifica, agli atti sopra richiamati tornano applicabili le disposizioni generali che consentono all'ufficio di rettificare il valore dichiarato sulla base del valore venale dell'immobile.

## Accertamento sulla base del “valore normale”

Vengono ampliati i poteri di rettifica esercitabili dagli uffici finanziari in relazione alle dichiarazioni presentate ai fini Iva. In particolare, viene consentito agli uffici – relativamente alle operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni immobili e relative pertinenze – di rettificare direttamente la dichiarazione annuale Iva (senza prima ispezionare la contabilità del contribuente) quando il corrispettivo della cessione sia dichiarato in misura inferiore al “valore normale” del bene, per tale intendendosi “il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi”. La dichiarazione di un corrispettivo inferiore al “valore normale” del bene integra ora, pertanto, la prova dell'esistenza di operazioni imponibili o l'inesattezza delle indicazioni relative alle operazioni che danno luogo a detrazione. Cosa che prima avveniva solo in presenza di elementi documentali che indicassero tali incongruenze (verbali, fatture ecc.).

In coerenza con tale nuovo criterio, viene soppressa la norma che escludeva la rettifica ai fini Iva del corrispettivo delle cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C, qualora lo stesso fosse stato indicato nell'atto in misura non inferiore al valore catastale.

Collegata a questa è la disposizione che dispone per i trasferimenti immobiliari soggetti ad Iva finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, il “valore normale” non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato.

Analoga norma sul potere di rettifica segue alla pagina successiva

## Manovra Bersani-Visco...

CONTINUA DALLA PAGINA PRECEDENTE

tifica sulla base del "valore normale" viene prevista, ai fini delle imposte sui redditi, per i redditi di impresa. Gli uffici finanziari, pertanto, possono rettificare direttamente il reddito d'impresa tenendo conto del "valore normale" dei beni immobili ceduti quando questo risulti superiore al corrispettivo dichiarato, senza dover preventivamente dimostrare, ad esempio, l'incompletezza, falsità o inesattezza degli elementi indicati in dichiarazione ovvero l'irregolare tenuta delle scritture contabili. Il concetto di "valore normale" dei beni da assumere come parametro di riferimento ai fini del controllo è analogo a quello valido ai fini Iva e sopra definito.

### Detraibili le spese di mediazione per la prima casa

Viene consentita la detrazione – nella misura del 19% e per un importo non superiore a 1000 euro per ciascuna annualità – dei compensi pagati ad intermediari immobiliari in relazione all'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.

Secondo l'Agenzia delle entrate (Circolare n. 28/E), l'importo di 1000 euro costituisce il limite massimo cui commisurare la detrazione in relazione all'intera spesa sostenuta per il compenso versato agli intermediari immobiliari per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e la possibilità di portare in detrazione quest'onere si esaurisce in un unico anno di imposta. Sempre secondo l'Agenzia, se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione, nel limite complessivo di 1000 euro, dovrà essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà.

### Dichiarazioni obbligatorie

Viene stabilito che all'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad Iva, le parti hanno l'obbligo di rendere dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante:

- l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo;
- la specificazione se ci si sia avvalsi o meno di un mediatore;
- in caso di utilizzo di un mediatore: l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, le analitiche modalità di pagamento della stessa, con l'indicazione del numero di partita Iva o del codice fiscale dell'agente immobiliare.

Per il caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati, viene prevista una sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro e la possibilità, ai fini dell'imposta di registro, che i beni trasferiti siano assoggettati ad accertamento di valore.

## Ristrutturazioni

Iva al 10% e detrazione Irpef al 36% dall'1.10.2006 al 31.12.2006

Si prevede che l'aliquota Iva per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa – attualmente fissata al 20% – sia ridotta al 10% "per le prestazioni fatturate a decorrere dal 1° ottobre 2006" e sino alla fine dell'anno.

Per lo stesso periodo (1.10.2006-31.12.2006) viene fissata al 36% la misura della detrazione Irpef per gli interventi di ristrutturazione di case di abitazione e di parti comuni di edifici residenziali (più precisamente: interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per le parti comuni di edifici; anche interventi di manutenzione ordinaria, solo per le parti comuni).

Si ricorda che è invece prevista stabilmente al 10% l'aliquota Iva per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Per il periodo in questione (1.10.2006-31.12.2006) il limite di spesa viene fissato in 48.000 euro per ogni singola abitazione. Con tale modifica, il limite sul quale calcolare la detrazione Irpef è ora espressamente fissato in relazione all'immobile e va suddiviso tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione.

Con la Circolare n. 28/E, l'Agenzia delle entrate ha espresso l'avviso che le disposizioni riguardanti la riduzione della misura dell'aliquota Iva al 10% e l'abbattimento della misura della detrazione dall'Irpef al 36% siano strettamente correlate. Con la conseguenza che la detrazione dall'Irpef nella misura del 41% può essere fruita solo ed esclusivamente in corrispondenza di lavori fatturati con l'aliquota del 20%. Coerentemente, per i lavori fatturati con l'aliquota del 10% dovrà essere applicata la detrazione dall'Irpef nella misura del 36%.

### Obbligo di indicare in fattura il costo della manodopera

Viene previsto che condizione per l'applicazione della detrazione Irpef per gli interventi di recupero edilizio sia che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura.

La disposizione del comma 19 si applica in relazione alle "spese sostenute" a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto (4 luglio). Si tratta di disposizione infelice che porterebbe – se letteralmente applicata – alla negazione dell'agevolazione con riferimento alle spese effettuate dopo il 4 luglio ma fatturate in precedenza (e quindi quando non vigeva l'obbligo di indicazione in fattura del costo della manodopera). Deve pertanto ritenersi sufficiente l'inserimento di tale indicazione in tutte le fatture emesse dal 4 luglio, indipendentemente dal momento in cui la relativa spesa sia stata "sostenuta".



da La Stampa 4.7.06

## ICI

### Nuovi termini di versamento

Vengono modificati – a partire dal 2007 – i termini di versamento dell'imposta comunale sugli immobili. In particolare:

- il termine per il pagamento della prima rata, di acconto, viene fissato al 16 giugno (rispetto all'attuale termine del 30 giugno);
- il termine della seconda rata, a saldo, viene fissato al 16 dicembre (rispetto all'attuale termine del 20 dicembre).

### Nuove modalità di versamento

Viene disposto che – dopo che sarà stato emanato uno specifico provvedimento attuativo da parte dell'Agenzia delle entrate – l'Ici potrà essere liquidata in sede di dichiarazione dei redditi e potrà essere versata con le modalità previste per imposte sui redditi ed Iva (ad es., attraverso il modello F24).

Trattandosi dell'introduzione di una modalità facoltativa, resteranno dunque utilizzabili – anche dopo l'emanazione del citato provvedimento e salvo contrarie disposizioni da parte dei Comuni – le modalità di versamento attualmente previste (come il conto corrente postale).

### Prevista eliminazione dell'obbligo di dichiarazione

Con riferimento alla dichiarazione Ici (da presentarsi, come noto, relativamente agli immobili per i quali, nel corso dell'anno precedente, si siano verificate modificazioni nella soggettività passiva, ovvero nella struttura o destinazione dell'immobile, che abbiano determinato un diverso debito di imposta), viene dapprima stabilito che "a decorrere dall'anno 2007" è soppresso il relativo obbligo e di presentazione della dichiarazione. Successivamente, però, viene precisato – con una disposizione aggiunta in sede di conversione in legge del decreto – che "fino alla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, da accertare con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, rimane in vigore l'obbligo di presentazione della dichiarazione". Con la conseguenza – deve ritenersi – che l'effettiva soppressione dell'obbligo in questione si avrà solo con l'emanazione del citato provvedimento.

### Esenzione per il non-profit

Con un nuovo intervento su una norma ultimamente più volte modificata, viene stabilito che l'esenzione

Ici prevista – dalla lettera i) dell'art. 7, comma 1, del D.lgs. 504/92 – per gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali e destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione e di culto degli enti ecclesiastici "si intende applicabile alle attività indicate nella medesima lettera che non abbiano esclusivamente natura commerciale".

## Tassabili le plusvalenze da cessioni di immobili donati

Viene stabilito che le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione costituiscono "redditi diversi", e come tali sono imponibili, quando la cessione avviene entro cinque anni dalla data di acquisto da parte del donante. Ai fini del calcolo della plusvalenza, come prezzo di acquisto o costo di costruzione si assume quello sostenuto dal donante.

## Nuova definizione di area fabbricabile

Viene introdotta una nuova definizione di area fabbricabile valida ai fini dell'Ici, dell'Iva, dell'imposta di registro e delle imposte sui redditi.

Secondo la nuova disposizione – che l'Agenzia delle entrate (Circolare n. 28/E) considera "di natura interpretativa" – "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

In proposito, resta confermata l'interpretazione della Confedilizia di cui a Confedilizia notizie n. 5/2006.

## Trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati

La Finanziaria 2001 aveva disposto l'applicazione dell'imposta di registro dell'1% e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa ai trasferimenti di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenisse entro cinque anni dal trasferimento.

Il provvedimento in esame abroga  
SEGUE ALLA PAGINA SUCCESSIVA

## Manovra Bersani-Visco...

CONTINUA DALLA PAGINA PRECEDENTE  
tale disposizione "ad eccezione che per i trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione".

Per quanto riguarda il trattamento fiscale cui assoggettare i trasferimenti oggetto della abrogata agevolazione, l'Agenzia delle entrate (Circolare n. 28/E) fa presente che gli stessi scontreranno l'imposta di registro nella misura proporzionale dell'8%, e l'ipotecaria e catastale rispettivamente nella misura del 2% e dell'1%.

### Nuovi parametri per le "società di comodo"

Viene previsto un inasprimento dei parametri imposti dalla disciplina delle società non operative (c.d. società di comodo). Il decreto, infatti, prevede sia un aumento delle percentuali per la determinazione dell'ammontare dei ricavi presunti, che le società devono rispettare per non essere considerate "di comodo", sia un innalzamento delle percentuali per la determinazione del reddito minimo.

Si ricorda che la disciplina delle società non operative si applica a tutte le società di capitali e di persone, escluse le società semplici. Le società immobiliari, a decorrere dall'esercizio attualmente in corso, dovranno verificare la propria operatività sulla base dei nuovi parametri.

Relativamente ai beni immobili, il decreto prevede:

- 1) l'incremento dal 4% al 6% del parametro da tenere in considerazione per la determinazione dei ricavi presunti, applicato, come prima, alle risultanze medie del costo degli immobili nell'esercizio di riferimento e nei due precedenti, assunti al lordo degli ammortamenti;
- 2) l'innalzamento dal 3% al 4,75% del parametro da tenere in considerazione per la determinazione del reddito minimo, applicato, come prima, al valore degli immobili posseduti nell'esercizio di riferimento.

Si ritiene, in considerazione dell'incremento del parametro relativo alla determinazione dei ricavi presunti, che più facilmente potranno risultare operative le società che posseggono i propri immobili da molti anni, in quanto il costo storico iscritto in bilancio (salvo eventuali rivalutazioni) sarà certamente modesto. Per gli immobili acquistati di recente, invece, risulta difficile che le società possano conseguire ricavi superiori a quelli presunti, in quan-

to l'aliquota del 6%, quale parametro per determinare i ricavi presunti, per gli immobili, risulta certamente più elevata rispetto alla rendita media che è possibile ottenere dal mercato delle locazioni.

Le conseguenze per le società che sulla base dei nuovi parametri dovessero risultare non operative sono le seguenti:

- a) il reddito imponibile dovrà essere adeguato a quello minimo, calcolato come in passato;
- b) l'eccedenza del credito Iva risultante dalla dichiarazione non potrà né, come in passato, essere chiesta a rimborso, né essere utilizzata in compensazione con altri tributi e contributi;
- c) l'eccedenza del credito Iva risultante dalla dichiarazione non potrà essere detratta dall'Iva a debito, qualora per tre periodi d'imposta consecutivi la società non operativa non effettua operazioni rilevanti ai fini Iva.

### Impugnabilità delle iscrizioni ipotecarie su immobili

Viene prevista - quale ulteriore ipotesi per la quale è proponibile ricorso dinanzi alla Commissione tributaria provinciale - l'iscrizione di ipoteca sugli immobili.

### Ritenute e contributi dovuti da appaltatori e subappaltatori

Viene sancita la responsabilità solidale degli appaltatori per l'effettuazione ed il versamento delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali ed assicurativi obbligatori dovuti dai subappaltatori per i propri dipendenti.

La responsabilità solidale in esame non può eccedere l'ammontare del corrispettivo dovuto dall'appaltatore al subappaltatore. Essa viene meno ove l'appaltatore verifichi, tramite l'acquisizione della necessaria documentazione, l'effettuazione ed il versamento delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente ed il versamento dei contributi previdenziali e dei contributi assicurativi obbligatori per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali a cui è tenuto il subappaltatore in relazione alle prestazioni di lavoro dipendente concernenti l'opera, la fornitura o il servizio affidati. Fino a quando il subappaltatore non esibisce all'appaltatore la predetta documentazione, quest'ultimo avrà facoltà di sospendere la corresponsione dei corrispettivi dovuti al subappaltatore.

Le nuove disposizioni - che richiedono l'emanazione di un provvedimento attuativo - si applicano ai contratti appalto e subappalto rilevanti ai fini Iva, con esclusione dei committenti non esercenti attività commerciale. Non si applicano, pertanto, ai condomini.

CONFEDILIZIA-  
Uffici tributario e legale

## L'INTERVENTO

# Blocco degli sfratti, ecco a chi giova

Corrado Sforza Fogliani \*

● All'inizio di agosto, Confedilizia ha segnalato al governo che bloccare gli sfratti e - nel contempo - annullare le centenarie deduzioni forfettarie di legge per spese (deduzioni tuttora previste per i contratti liberi), avrebbe significato modificare surrettiziamente la vigente legge locativa (varata nel '98 dal governo D'Alema) e costringere tutti i proprietari a non locare, o a locare a canoni stabiliti dagli inquilini (c.d. secondo canale, rivisitato di fatto): peggio ancora dell'equo canone. L'argomento del blocco è così stato rimandato, e si sono solo date ai Prefetti - in via amministrativa - istruzioni (illegittime) di rinviare gli sfratti, non concedendo la Forza pubblica agli ufficiali giudiziari (che non hanno peraltro alcun obbligo, e spesso neanche alcuna necessità, di richiederla).

Ma il problema, resta. Non - per carità - il problema degli sfratti (non c'è stato, da ultimo, alcun blocco, e non è successo alcunché...). Resta il problema di costruttori e Comuni (che con la scusa degli sfratti vogliono soldi per costruire case popolari e per sprecare altro territorio, si sa bene perché). E resta - soprattutto - il problema di sindacalisti e demagoghi vari (che sugli sfratti ci campano, e vogliono continuare a camparci). Tutte queste lobby stanno riprendendo - passate le ferie - le loro consuete litanie, e di blocco si è tornati a parlare.

Ma se è così, qual è - allora - il problema vero? Il problema vero è far capire che un nuovo blocco affosserebbe ulteriormente l'istituto della locazione (della quale, invece, c'è grande bisogno, anche per assicurare la mobilità delle forze del lavoro sul territorio), ancora una volta penalizzando quei proprietari che tuttora si interstardiscono a locare con contratto regolare. Altrettanto, si tratta di far capire che se nessuno oggi compera un appartamento (come si faceva anni fa) per locarlo, una ragione ci sarà pure. Ed è che, a locare, nessuno avanza più un euro: il 50-60% del canone se ne va subito in imposizioni erariali e locali e il resto in manutenzioni, amministrazione, contributi ai Consorzi di bonifica, senza contare gli imprevisti (morosità e ripristino dell'immobile, spesso lasciato in condizioni disastrose dall'inquilino).

La verità è che oggi il contratto non è più fra proprietario e inquilino: ci sono altri contraenti, sempre più voraci, che sono lo Stato e i Comuni, con le loro imposte. E per rilanciare la locazione, è proprio su questo versante che occorre incidere: in senso, però, liberale (e non demagogico, come qualcuno proponeva di fare all'inizio di agosto).

Confedilizia (che ha già documentato come il problema degli sfratti - là dove semmai esista, nelle città di Roma, Napoli e Milano - possa trovare facili soluzioni attraverso un uso intelligente delle risorse che il ministro Antonio Di Pietro ha reso disponibili) continuerà la propria battaglia perché il buonsenso (e la verità) prevalgano. Anche da sola, e non sperando nella solidarietà di chi non ha trovato di meglio che portare certo immobiliare sotto ali protettrici caratterizzate da interessi confliggenti o, al meglio, da disinteresse completo per il particolare problema (che cosa mai interessano gli sfratti ai Fondi immobiliari?).

\*presidente di Confedilizia

**Ormai nel contratto  
d'affitto si inseriscono  
altri contraenti voraci  
come Stato e Comuni**

## Non è detraibile l'Iva sulle spese di miglioramento di immobili concessi in locazione

Iva – Detrazione – Spese di miglioramento di immobili concessi in locazione – Detraibilità – Esclusione

Non è detraibile, da parte del conduttore, l'Iva versata per opere di miglioramento realizzate nell'immobile, sede dell'attività, condotto in locazione, mancando il presupposto che i beni ed i servizi acquisiti siano stati impiegati nell'ambito dell'attività economica esercitata e trattandosi di lavori a beneficio del locatore dell'immobile <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>.

(Oggetto della controversia: avvisi di rettifica Iva anno 1991 ed irrogazione di sanzioni)

(Cassazione, Sez. trib. – Sent. n. 2939 del 23 novembre 2005, dep. il 10 febbraio 2006)

<sup>(1)</sup> La sentenza è pubblicata per esteso in banca dati "il fiscovideo".

<sup>(2)</sup> Cfr. la sentenza della Cassazione n. 13804 del 7 novembre 2001 e la decisione n. 1740 del 12 marzo 2003 della Commissione tributaria centrale (entrambe in banca dati "fiscoonline").

## IMPORTANTE

### Detrazione ristrutturazioni edilizie, possibile per il condomino anche se l'assemblea delibera di non avviare la pratica

La Direzione regionale delle entrate dell'Emilia Romagna ha affrontato - su impulso di un socio della Confedilizia di Reggio Emilia - una interessante questione in tema di applicazione della detrazione Irpef per le ristrutturazioni edilizie.

Il caso è il seguente. L'assemblea di un condominio ha deliberato l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia sulle parti comuni dell'immobile e contemporaneamente ha deliberato che l'amministratore non provveda agli adempimenti previsti per usufruire della detrazione fiscale oggi fissata al 41%. Il socio dell'Associazione di Reggio Emilia ha chiesto alla Direzione regionale delle entrate se, in qualità di condomino proprietario di unità immobiliare ad uso abitativo, può usufruire (per la propria quota parte) dell'agevolazione, assolvendo personalmente agli adempimenti previsti dalla legge. In particolare, lo stesso provvederebbe - all'atto del pagamento di una spesa riferibile ai lavori sulle parti comuni - all'invio della comunicazione di inizio lavori (che di regola deve precedere l'inizio dell'intervento), contemporaneamente informando l'amministratore dell'avvenuta presentazione della comunicazione a titolo individuale, con ciò obbligandolo a tenere a disposizione dell'Erario la documentazione necessaria (fatture e bonifici bancari) per usufruire della detrazione.

La risposta dell'Amministrazione finanziaria è stata positiva. Se tutti gli adempimenti vengono rispettati - si legge nella risposta data 9.5.06 - il condomino "potrà usufruire della detrazione di cui alla legge 449/97, indicando nella dichiarazione dei redditi il codice fiscale del condominio e ripartendo la detrazione in dieci rate annuali".

### È costituzionale la disciplina Ici dei fabbricati a destinazione speciale (Gruppo "D")

Non è incostituzionale il sistema di tassazione ai fini Ici dei fabbricati a destinazione speciale, classificabili nel gruppo catastale "D", interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, la cui base imponibile è costituita "dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili applicando per ciascun anno di formazione dello stesso" i coefficienti di cui al comma 3 dell'art. 5 del d.lgs. n. 504/92. Trattandosi di fattispecie - ha detto la Consulta - tutt'affatto diversa dalle altre possibili (immobili forniti di rendita; immobili privi di rendita ma a destinazione ordinaria), non è dato rinvenire alcuna disparità di trattamento né irragionevolezza nella disciplina in questione.

È quanto ha deciso la Corte Costituzionale, con sentenza 24.2.06, n. 67.

## DAL PARLAMENTO

### Proposte, mozioni ed interrogazioni che ci riguardano

La senatrice Carloni (Ulivo) ha depositato un disegno di legge volto ad introdurre nel nostro ordinamento norme a tutela delle città storiche.

L'abrogazione dell'art. 21 del regio decreto 13.2.33, n. 215, in materia di riscossione dei contributi di bonifica è il tema di una proposta di legge del deputato Foti (An).

Dal senatore Ripamonti (Verdi) proviene un disegno di legge in materia di proprietà collettive e di usi civici.

Il deputato Fluvi, del Gruppo dell'Ulivo, sollecita con una proposta di legge una delega al Governo per la disciplina dell'assicurazione a copertura dei rischi derivanti da calamità naturali.

La deputata Bertolini (FI) è prima firmataria di una proposta di legge con la quale si intende apportare modifiche alla normativa Ici con l'introduzione dell'esenzione per l'abitazione principale.

Sempre in materia di Ici, il deputato Lucà (Ulivo) propone la riduzione dell'imposta per le famiglie numerose.

Con un disegno di legge, il senatore Sodano (Rif. com.) propone l'introduzione di norme per la protezione dall'inquinamento luminoso ai fini dell'osservazione astronomica del cielo e del risparmio energetico.

Disposizioni per favorire la bonifica dall'amianto degli immobili pubblici e privati sono contenute in un progetto di legge del deputato Stucchi (LNP).

L'istituzione di un Fondo nazionale straordinario per la costruzione, l'acquisizione e la manutenzione di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica è la proposta di legge avanzata dal deputato Sgobio (Com. it.).

Proviene dal deputato Zanetta, del Gruppo di Forza Italia, una proposta di legge per l'esenzione dall'Ici dei fabbricati ubicati nelle aree montane e rurali.

In materia di prostituzione, sono state depositate tre proposte di legge, di cui due della Lega Nord Padania, a firma dei deputati Lusana e Brigandi, mentre la prima firma nella terza proposta è della deputata Mascia (Rif. com.).

Dal deputato Mancini, Gruppo della Rosa nel pugno, proviene una proposta di legge per l'attribuzione di funzioni notarili agli avvocati.

Il deputato D'Agrò (UDC) ha presentato una proposta di legge per rinnovare la disciplina in materia di altezza e di distanza tra gli edifici.

Modifiche al Codice civile in materia di condominio degli edifici sono contenute in una proposta di legge depositata dal deputato Sgobio (Com. it.).

Due distinti progetti di legge per introdurre l'esenzione dall'Ici per gli immobili edificati su aree in diritto temporaneo di superficie, sono stati presentati dal senatore Bornacin (An) e dal deputato Nan (FI).

Il deputato Vietti (UDC) promuove, con una proposta di legge, la riforma della disciplina delle professioni intellettuali.

Al fine di limitare l'inquinamento acustico derivante da antifurti sonori, il senatore Scalerà (Ulivo) ha presentato un disegno di legge con il quale si propone l'introduzione di una sanzione (da 500 a 5.000 euro) per i proprietari od utilizzatori di sistemi di allarme antifurto con segnale acustico che entrino in funzione - salvo che la circostanza sia determinata da effrazione o da terzi - dopo le 23,30.

Il deputato Costa (FI) ha rivolto un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze per chiedere - sulla base di alcune dichiarazioni fatte dal Viceministro Visco - su quali basi si intenda procedere alla riforma del Catasto.

Con una mozione, alcuni deputati della CDL, primo firmatario Leo, hanno chiesto al Governo di chiarire in via interpretativa, alla luce del c.d. decreto Bersani, quale sia la disciplina applicabile alle modalità di rettifica della detrazione conseguente alla modifica del regime Iva delle cessioni di immobili.

Il Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze Lettieri, rispondendo ad una interrogazione del deputato Reina (Gruppo misto) in relazione all'interpretazione dell'art. 1, c. 497, della legge finanziaria 2006 (il sistema del c.d. prezzo-valore nella disciplina dell'imposizione indiretta su talune cessioni di fabbricati ad uso abitativo), afferma che l'Agenzia delle entrate ha chiarito che il contribuente ha l'onere di rendere la dichiarazione con cui sceglie la tassazione su base catastale, al notaio contestualmente all'atto di cessione; e inoltre che la dichiarazione stessa deve necessariamente assumere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

## Libertà per gli affitti turistici

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**L**a normativa sulle locazioni urbane (legge 9.12.98 n. 431), oltre ai contratti cd. liberi (di 4 anni più 4) ed ai contratti regolamentati (agevolati, transitori, per universitari), disciplina anche i contratti «per finalità turistiche» (finalità che vanno dal riposo, allo svago, all'interesse culturale). Per gli stessi, due caratteristiche si impongono all'analisi: la durata non ha limiti temporali e il canone è liberamente contrattato e determinato fra proprietario e inquilino. Anche le clausole contrattuali possono essere stipulate sulla base dell'esclusiva volontà delle parti, nel solo rispetto della generale normativa prevista dal codice civile, che lascia ampia libertà contrattuale. Si tratta, all'evidenza, di un'elasticità che risulta in pochissimi altri comparti, nel panorama delle locazioni, e che consente di rispondere con prontezza e facilità alle mutevoli e svariate esigenze di questo particolare e diffuso mercato.

Proprio la molteplicità delle situazioni che si presentano ha indotto la Confedilizia, come organizzazione storica dei proprietari di casa, a predisporre tre diversi contratti tipo che vengono incontro a tre differenti situazioni. Il primo modello concerne la cosiddetta locazione week-end, destinata a soggiorni limitati a brevi periodi: un fine settimana, tre-quattro giorni, un «ponte». Il secondo contratto tipo, indicato per brevi vacanze, riguarda locazioni di durata variabile da sette o dieci giorni fino a un mese. Il terzo, definito per villeggiatura, è utilizzabile per locazioni che superino il mese.

Ma perché queste differenze temporali? Per gli obblighi - differenti - che ad esse corrispondono relativamente alla registrazione o meno del contratto, alla denuncia o meno della locazione alla P.S. e così via fino alla locazione che riguardi un immobile storico-artistico, e cioè - come si dice - «vincolato»: locazione che deve essere denunciata entro trenta giorni anche al Sovrintendente per i beni culturali, a pena di incorrere in un reato punto - addirittura - financo con la reclusione.

Resta da dire che le Regioni non sono competenti (anche se non tutte lo capiscono) a dettare norme - invece, riservate allo Stato - per locazioni che non abbiano carattere commerciale (case vacanza eccetera). E che per trovare i moduli relativi a locazioni di alloggi per turismo, basta rivolgersi ad una delle oltre 200 sedi territoriali della Confedilizia, il cui elenco è sul sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

\*presidente Confedilizia

## Impugnata dal Governo la legge sarda con le nuove imposte sugli immobili

Il Governo ha deciso di impugnare avanti la Corte costituzionale alcuni articoli della legge regionale della Sardegna n. 4 dell'11.5.'06. In particolare, per le materie di nostro interesse, la Consulta dovrà pronunciarsi sull'art. 2, istitutivo dell'imposta regionale sulle plusvalenze dei fabbricati adibiti a seconde case, e sull'art. 3, istitutivo dell'imposta regionale sulle seconde case ad uso turistico (cfr. *Cn mag.* '06).

Secondo il Governo, in via preliminare le norme di cui ai due articoli citati violano l'art. 8 dello Statuto regionale, laddove lo stesso prevede che le entrate della Regione siano rappresentate da imposte e tasse sul turismo e da altri tributi propri che la Regione ha la facoltà di istituire in armonia con i principi del sistema tributario statale.

Passando all'esame delle singole fattispecie, il Governo sostiene che l'art. 2, colpendo soggetti passivi già contemplati da disposizioni statali, duplica una forma di prelievo esistente nell'ordinamento tributario e contrasta, di conseguenza col divieto della doppia imposizione fiscale riconducibile al principio costituzionale del rispetto della capacità contributiva di cui all'art. 53 della Costituzione. La norma andrebbe poi contro il principio comunitario di non discriminazione nonché contro gli obblighi internazionali in materia e quindi lede l'art. 117 Cost. nella parte in cui prevede il rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario.

Per quanto concerne l'art. 3, il tributo che lo stesso istituisce si configura - sostiene sempre il Governo - come una nuova imposta sul patrimonio immobiliare, rappresentando una duplicazione dell'Ici, non in armonia né con lo Statuto regionale né con il sistema statale, per i motivi già specificati sopra. Tale disposizione contrasterebbe con l'articolo 53 Cost., oltre che per gli effetti duplicativi dell'imposta, anche in riferimento al principio della capacità contributiva, in quanto, fissando l'ammontare dell'imposta sulla base dei metri quadrati di superficie dell'immobile e non sul parametro della rendita catastale, a parità di superficie impositiva, il titolare di un diritto reale su un immobile di pregio pagherebbe il tributo nella stessa misura del titolare di un immobile che ha scarso valore economico.

Infine, entrambe le norme impugnate, colpendo esclusivamente soggetti non nati in Sardegna, contravengono - sempre a giudizio del Governo - ai principi di uguaglianza e generalità dell'imposta, violando l'art. 3 della Costituzione.

## BELL'ITALIA (ALL'EUROPEA...)

### Il gas? Nella Ue pesa 610 g

Vale la pena di dare un'occhiata al *Supplemento ordinario* n. 88/'06 della *Gazzetta Ufficiale*. Riporta un decreto del Ministero delle attività produttive, datato 13.3.'06: "Elenco riepilogativo di norme europee armonizzate adottate ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 15 novembre 1996, n. 661, concernente l'attuazione della direttiva 90/396/Cee sugli apparecchi a gas".

Qualche dato. Il fascicolo, che riporta come unico documento il decreto, costa la bellezza di 50 euro. Occupa 790 pagine. Pesa 610 grammi. Contiene dapprima dieci pagine fitte di elenchi di norme armonizzate europee con le corrispondenti norme italiane di recepimento. Seguono i "testi completi di alcune norme tecniche armonizzate di maggiore interesse per gli utilizzatori e i consumatori". Proprio così: soltanto "alcune", quelle "di maggior interesse". E da sole riempiono 773 pagine, fitte di indici, grafici, tabelle, definizioni, istruzioni, dei quali sfidiamo qualsiasi "consumatore" a capirci qualche riga.

E' ben vero che perfino la Corte costituzionale s'è resa conto della difficoltà di giustificare l'obbligo di conoscenza della legge penale, e nessuno si è mai sognato di asserire che si debba conoscere la legislazione europea derivata. Però, queste norme introducono obblighi. Se non i consumatori, almeno gli utilizzatori, per tali intendendo i tecnici installatori e manutentori, e forse anche i committenti, debbono rispettarli. Com'è possibile ottemperare, solo per il settore del gas e solo per il comparto della relativa sicurezza, a 610 grammi di norme? E poi: le altre norme, all'evidenza "di minore interesse", ma pur sempre cogenti, il cui semplice elenco copre le citate prime dieci pagine, perché non vengono pubblicate in *Gazzetta*? Probabilmente perché in tal modo si favorisce qualche ente che ne detiene il monopolio della pubblicazione e le rivende con lucrosi introiti.

## Arriva l'Elenco dei siti Internet per le aste immobiliari

Con il d.m. 27.7.'06, pubblicato in *Gazzetta Ufficiale*, il Ministero della giustizia ha stabilito i criteri e le modalità con cui sono individuati i siti Internet destinati all'inserimento degli avvisi di vendita di cui all'art. 490 del Codice di procedura civile (norma in virtù della quale - in caso di espropriazione di beni mobili, registrati per un valore superiore a 25.000 euro, o di beni immobili l'avviso di vendita unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, "è altresì inserito in appositi siti Internet, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto").

Il provvedimento prevede la formazione da parte del Ministero di un Elenco nel quale saranno inseriti, oltre ai siti gestiti dagli istituti autorizzati all'incanto e all'amministrazione dei beni (iscritti di diritto), quelli gestiti da soggetti in possesso di specifici requisiti. Sul punto, il decreto dispone che i soggetti in questione "debbono possedere la capacità organizzativa, tecnica e finanziaria al fine di essere inseriti" nell'Elenco citato. Inoltre, essi "debbono possedere i requisiti di onorabilità di cui al quinto comma, dell'art. 26 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni" (richiamo errato, posto che il citato art. 26 termina al comma 3).

Al fine di garantire trasparenza delle vendite forzate, non possono essere iscritti nell'Elenco i siti gestiti, anche per interposta persona o società collegate, da coloro che esercitano attività di intermediazione finanziaria, mobiliare o immobiliare e bancaria, nonché dai destinatari del divieto di esercizio dell'attività commerciale.

## Contratti transitori

da stipularsi nei Comuni privi di un nuovo Accordo territoriale

| COMUNI                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ACCORDI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Comuni capoluogo di Provincia e Comuni confinanti con le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei quali è stato sottoscritto un Accordo sulla base del D.M. 5 marzo 1999 ma non sulla base del D.M. 30 dicembre 2002     | <b>Canone.</b> Si prende come riferimento l'Accordo sottoscritto sulla base del D.M. 5 marzo 1999, aggiornandone le fasce di oscillazione dei canoni con l'intera variazione dell'indice Istat fra il mese successivo la data di sottoscrizione dell'Accordo e il mese antecedente la stipula del contratto di locazione. Le parti possono concordare una variazione del canone fino al 20%, per esigenze locali da indicarsi in contratto<br><b>Fattispecie di transitorietà.</b> Valgono quelle indicate in tale Accordo, potendo comunque le parti stipulare un contratto per soddisfare qualsiasi esigenza specifica, contrattualmente indicata, del locatore o di un suo familiare ovvero del conduttore o di un suo familiare, collegata ad un evento certo a data prefissata                                                                    |
| Altri Comuni non compresi nella precedente classificazione, nei quali è stato sottoscritto un Accordo sulla base del D.M. 5 marzo 1999 ma non sulla base del D.M. 30 dicembre 2002                                                                                                                  | <b>Canone.</b> È libero<br><b>Fattispecie di transitorietà.</b> Si prende come riferimento l'Accordo sottoscritto sulla base del D.M. 5 marzo 1999, potendo comunque le parti stipulare un contratto per soddisfare qualsiasi esigenza specifica, contrattualmente indicata, del locatore o di un suo familiare ovvero del conduttore o di un suo familiare, collegata ad un evento certo a data prefissata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Comuni capoluogo di Provincia e Comuni confinanti con le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei quali non è stato sottoscritto un Accordo, né sulla base del D.M. 5 marzo 1999 né sulla base del D.M. 30 dicembre 2002 | <b>Canone.</b> Si prende come riferimento l'Accordo sottoscritto sulla base del D.M. 30 dicembre 2002 nel Comune demograficamente omogeneo di minor distanza territoriale anche situato in altra Regione, applicando un'unica fascia di oscillazione dei canoni costituita dal valore minimo e dal valore massimo riscontrabili per l'insieme delle aree omogenee del Comune di riferimento. Le parti possono concordare una variazione del canone fino al 20%, per esigenze locali da indicarsi in contratto<br><b>Fattispecie di transitorietà.</b> Valgono quelle indicate in tale Accordo, potendo comunque le parti stipulare un contratto per soddisfare qualsiasi esigenza specifica, contrattualmente indicata, del locatore o di un suo familiare ovvero del conduttore o di un suo familiare, collegata ad un evento certo a data prefissata |
| Altri Comuni non compresi nella precedente classificazione, nei quali non è stato sottoscritto un Accordo, né sulla base del D.M. 5 marzo 1999 né sulla base del D.M. 30 dicembre 2002                                                                                                              | <b>Canone.</b> È libero<br><b>Fattispecie di transitorietà.</b> Si prende come riferimento l'Accordo sottoscritto sulla base del D.M. 30 dicembre 2002 nel Comune demograficamente omogeneo di minor distanza territoriale anche situato in altra Regione, applicando un'unica fascia di oscillazione dei canoni costituita dal valore minimo e dal valore massimo riscontrabili per l'insieme delle aree omogenee del Comune di riferimento. Le parti possono concordare una variazione del canone fino al 20%, per esigenze locali da indicarsi in contratto                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

In tutti i casi si adottano i tipi di contratto e la tabella oneri accessori allegati al D.M. 20 dicembre 2002. I canoni vengono aggiornati entro il 75% della variazione Istat verificatasi nell'anno precedente.

Fonte: Confedilizia

## Contratti per studenti universitari

da stipularsi nei Comuni privi di un nuovo Accordo territoriale

| COMUNI                                                                                                                                                                                                                                     | ACCORDI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Comuni nei quali è stato sottoscritto un Accordo sulla base del D.M. 5 marzo 1999 ma non sulla base del D.M. 30 dicembre 2002                                                                                                              | <b>Canone.</b> Si prende come riferimento l'Accordo sottoscritto sulla base del D.M. 5 marzo 1999, aggiornandone le fasce di oscillazione dei canoni con l'intera variazione dell'indice Istat fra il mese successivo la data di sottoscrizione dell'Accordo e il mese antecedente la stipula del contratto di locazione                                                                    |
| Comuni sedi di università o di corsi universitari distaccati e di specializzazione e Comuni limitrofi a questi, nei quali non è stato sottoscritto un Accordo, né sulla base del D.M. 5 marzo 1999 né sulla base del D.M. 30 dicembre 2002 | <b>Canone.</b> Si prende come riferimento l'Accordo sottoscritto sulla base del D.M. 30 dicembre 2002 nel Comune demograficamente omogeneo di minor distanza territoriale anche situato in altra Regione, applicando un'unica fascia di oscillazione dei canoni costituita dal valore minimo e dal valore massimo riscontrabili per l'insieme delle aree omogenee del Comune di riferimento |

In tutti i casi si adottano i tipi di contratto e la tabella oneri accessori allegati al D.M. 20 dicembre 2002. I canoni vengono aggiornati entro il 75% della variazione Istat verificatasi nell'anno precedente

Fonte: Confedilizia



*l'organizzazione storica della proprietà immobiliare*  
**da sempre a difesa del proprietario di casa**

*Presidenza e Segreteria generale*

Via Borgognona, 47 - (3° piano) - 00187 Roma  
Tel. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

*Uffici operativi*

Via Borgognona, 47 - (2° piano) - 00187 Roma  
Tel. 06.69942495 (r.a.) - fax 06.6796051

*Uffici amministrativi*

Via della Vite, 32 - 00187 Roma  
Tel. 06.6798742 (r.a.) - fax 06.6797107

*Uffici Organizzazioni collegate*

Via del Tritone, 61 (sc. D, 3° piano) - 00187 Roma  
Tel. 06.6781122 (r.a.) - fax 06.69380292

*Uffici Enti bilaterali*

Corso Trieste, 10 - 00198 Roma  
Tel. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

[www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

## Consiglio di Stato: legittimo il blocco della circolazione dei mezzi pesanti in caso di inquinamento atmosferico

In caso di superamento dei limiti massimi di inquinanti atmosferici, è legittima l'ordinanza contingibile ed urgente del Sindaco che vieta la circolazione dei mezzi pesanti nell'ambito del territorio comunale con efficacia a tempo indeterminato.

Lo ha stabilito la quinta sezione del Consiglio di Stato, con sentenza n. 3264 del 29.5.'06, precisando che ai sensi dell'art. 50, c. 5, d.lgs. n. 267/'00, al Sindaco è riconosciuta, come competenza direttamente inerente al suo ufficio di amministratore locale, quella di emanare tale genere di ordinanze, "in caso di emergenze sanitarie o di igiene pubblica, a carattere esclusivamente locale" e che "la tesi della temporaneità o provvisorietà come carattere ineliminabile delle ordinanze contingibili ed urgenti" non può essere, in via di principio, condivisa giacché esse devono adeguarsi "alle più imprevedibili o imprevisibili situazioni di rischio per gli interessi contemplati dalla legge".

## 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.

## ATTENZIONE

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

## 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.

## 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.

## CONSORZI DI BONIFICA

### Supera il 30% la contribuzione urbana

I dati più recenti in merito alla contribuzione dei Consorzi di bonifica – riportati nella tabella – confermano il rilevante carico che preme sui contribuenti urbani. Infatti, essi versano contributi per oltre 141 milioni di euro, pari al 30,27% del totale. In Toscana la proporzione è addirittura invertita: con poco meno di 22 milioni di euro, i contribuenti extragricoli si accollano quasi il 70% del totale. Cospicuo l'onere nel Veneto e in Emilia-Romagna, sia percentuale (rispettivamente, più del 37 e del 44 per cento), sia in valori assoluti (rispettivamente, oltre 34 milioni e quasi 46 milioni di euro). Da rimarcare altresì il carico in Lombardia (più di 14 milioni, oltre un quarto dei contributi) e in Campania (quasi 10 milioni e mezzo, sfiorando i due quinti del totale).

Non ha quindi alcun senso che la materia della bonifica venga considerata agricola (e conseguentemente assegnata, per solito, alla competenza degli assessori regionali all'Agricoltura). Nella larga maggioranza delle Regioni, infatti, la partecipazione dei contribuenti urbani è così rilevante da far ritenere del tutto fuori luogo l'inserimento della bonifica nell'agricoltura.

| CONTRIBUZIONE CONSORTILE ANNO 2005 |                  |        |                      |       |                |
|------------------------------------|------------------|--------|----------------------|-------|----------------|
| REGIONI                            |                  |        | CONTRIBUZIONE        |       | Totale<br>Euro |
|                                    | Agricola<br>Euro | %      | Extragricola<br>Euro | %     |                |
| PIEMONTE                           | 27.766.501       | 90,60  | 2.880.430            | 9,40  | 30.646.931     |
| LOMBARDIA                          | 39.523.166       | 73,40  | 14.322.824           | 26,60 | 53.845.990     |
| TRENTINO-A.A.                      | 1.446.590        | 82,95  | 297.269              | 17,05 | 1.743.859      |
| VENETO                             | 57.416.533       | 62,80  | 34.007.429           | 37,20 | 91.423.962     |
| FRIULI-V.G.                        | 11.640.708       | 94,08  | 732.381              | 5,92  | 12.373.089     |
| LIGURIA                            | 399.824          | 53,33  | 349.937              | 46,67 | 749.761        |
| EMILIA-ROMAGNA                     | 57.713.237       | 55,67  | 45.957.537           | 44,33 | 103.670.774    |
| TOSCANA                            | 9.724.880        | 30,74  | 21.912.472           | 69,26 | 31.637.352     |
| UMBRIA                             | 3.078.547        | 58,27  | 2.204.635            | 41,73 | 5.283.182      |
| MARCHE                             | 2.582.474        | 100,00 | 0                    | 0,00  | 2.582.474      |
| LAZIO                              | 17.005.149       | 80,36  | 4.156.469            | 19,64 | 21.161.618     |
| ABRUZZO                            | 8.769.230        | 89,88  | 987.820              | 10,12 | 9.757.050      |
| MOLISE                             | 3.464.484        | 98,78  | 42.669               | 1,22  | 3.507.153      |
| CAMPANIA                           | 15.859.305       | 60,36  | 10.414.443           | 39,64 | 26.273.748     |
| PUGLIA                             | 27.300.078       | 100,00 | 0                    | 0,00  | 27.300.078     |
| BASILICATA                         | 14.080.588       | 87,17  | 2.072.709            | 12,83 | 16.153.297     |
| CALABRIA                           | 6.702.965        | 100,00 | 0                    | 0,00  | 6.702.965      |
| SICILIA                            | 7.343.701        | 99,43  | 42.000               | 0,57  | 7.385.701      |
| SARDEGNA                           | 13.342.968       | 94,62  | 758.512              | 5,38  | 14.101.480     |
| TOTALE                             | 325.160.928      | 69,73  | 141.139.536          | 30,27 | 466.300.464    |

Fonte: Confedilizia su dati Anbi

## Locazioni brevi, Confedilizia consiglia: libretto d'uso per la casa in affitto

Quando si dà in locazione una casa in villeggiatura, sia per pochi giorni sia per un periodo più lungo, la Confedilizia consiglia ai proprietari di dotare il proprio immobile del "libretto d'uso della casa di villeggiatura".

Il libretto – scaricabile dal sito dell'Organizzazione e da compilarsi a cura del proprietario – è di facile consultazione ed è diviso in 4 parti. Nella prima, sono previsti i dati identificativi dell'immobile, della proprietà e del portiere dello stabile (ove esistente), nonché l'indicazione della persona da contattare in caso di necessità ed urgenza. Nella seconda, è prevista la descrizione analitica degli impianti domestici, con informazioni sul loro uso ed ogni altra notizia utile per la manutenzione della casa. La terza sezione, è destinata ai numeri utili, alle notizie sulla rete di trasporti locali ed all'elenco di monumenti e siti di interesse artistico. Nella quarta ed ultima parte si possono riportare le informazioni per lo svago ed il tempo libero, nonché le curiosità locali da visitare.

Con il libretto i proprietari di casa possono, quindi, offrire ai propri inquilini le istruzioni per il corretto utilizzo degli impianti domestici presenti nell'abitazione locata, le persone da contattare in caso di bisogno, i consigli utili per far fronte alle urgenze derivanti da fatti imprevisti e le notizie più varie sul centro abitato o sul quartiere, quali per esempio l'indirizzo di una farmacia, l'ospedale, il posteggio taxi, la linea della metropolitana ecc. Inoltre, nel libretto si può consigliare all'ospite anche la visita a ristoranti caratteristici, locali tradizionali, mercatini di zona, musei, gallerie d'arte, aree di nolo biciclette, parchi giochi per bambini ecc.

**ASSINDATCOLF:  
perché associarsi**

1. ASSINDATCOLF rappresenta e tutela la categoria dei DATORI DI LAVORO DOMESTICO.
2. ASSINDATCOLF porta all'attenzione dell'opinione pubblica e delle istituzioni i problemi e le realtà inerenti al RAPPORTO DI LAVORO DOMESTICO.
3. ASSINDATCOLF assiste i datori di lavoro domestico nella CORRETTA GESTIONE DEI RAPPORTI COI DIPENDENTI.
4. ASSINDATCOLF partecipa – tramite FIDALDO, aderente Confedilizia – alla stipula dei CONTRATTI ED ACCORDI COLLETTIVI riguardanti il lavoro domestico, sia a livello nazionale che a livello territoriale.
5. ASSINDATCOLF non è solo l'Associazione sindacale nazionale di lavoro domestico aderente a CONFEDILIZIA, ma è molto di più: È LA TUA ASSOCIAZIONE.

**IMPORTANTE****I Consorzi di bonifica  
possono riscuotere  
contributi tramite ruolo?**

Possono i Consorzi di bonifica riscuotere i propri contributi tramite ruolo? Risponde negativamente l'Unione Nazionale Consumatori, richiamandosi all'art. 17 del d. lgs. 46/99, che ha riordinato la disciplina della riscossione mediante ruolo. Tale articolo estende la riscossione coattiva, prevista per le entrate dello Stato, a "quelle degli altri enti pubblici, anche previdenziali, esclusi quelli economici". I Consorzi di bonifica, com'è noto e come dagli stessi costantemente sostenuto, sono appunto enti pubblici economici. Di qui, sostiene la citata associazione di consumatori, l'esclusione dei Consorzi dalla possibilità di riscuotere le loro entrate con l'iscrizione a ruolo.

**Termine non perentorio, per la dichiarazione di successione**

Il termine di sei mesi dall'apertura della successione, stabilito dall'art. 31 del d.lgs. n. 346/90 per presentare la dichiarazione di successione, non ha carattere perentorio: non solo in omaggio al generale principio per cui un termine è perentorio solo se dichiarato tale espressamente dalla legge, ma soprattutto in considerazione del fatto che, nella previsione di legge, il ritardo nella presentazione della dichiarazione non è più specificamente sanzionato (l'art. 50 colpisce, infatti, l'omissione di essa, non più la tardività), essendo anzi previsto, dall'art. 33, c. 1, che tale dichiarazione possa essere presentata anche dopo la scadenza del relativo termine, purché prima della notifica dell'accertamento d'ufficio (altrimenti dovrebbe considerarsi omessa); e che, in tal caso, l'ufficio tenga conto delle dichiarazioni integrative o modificative tardivamente presentate.

È quanto ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 5.5.'06, n. 10358.

Il censimento da noi condotto, relativo a sette grandi città italiane, dimostra come l'interventismo pubblico locale sia assai più pervasivo di quanto comunemente non si creda: talvolta i Comuni partecipano o controllano società che sono vere e proprie "multinazionali in minore", con una presenza che va ben al di là del territorio comunale e nazionale, ma un baricentro economico coincidente con quello dell'"ente madre".

(da un'indagine su 7 Comuni italiani - cfr. riferimento ultima pagina)

**Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - OTTOBRE 2006**

**2 Ottobre 2006 - Lunedì**

**Trasmissione dichiarazione sostituti d'imposta**

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

**16 Ottobre 2006 - Lunedì**

**Imposte e contributi**

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

**Addizionali Irpef**

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

**31 Ottobre 2006 - Martedì**

**Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico**

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

**Ici - Presentazione dichiarazione**

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

**Presentazione Quadro AC**

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da

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

**Tosap - Versamento rata**

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

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

**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](http://www.confedilizia.it)*

**Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - OTTOBRE 2006**

**10 Ottobre 2006 - Martedì**

**Versamento dei contributi Inps**

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

**Denuncia di assunzione**

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps

della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre luglio-settembre 2006.

*Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)*

## SEGNALIAMO



## Non tutte le tasse flat sono buone

Perché la cedolare secca sugli affitti è più ragionevole della minimum tax

In questi giorni sono state avanzate due diverse proposte di flat tax, ovvero imposte piatte. Il vicepresidente del Consiglio Francesco Rutelli ha suggerito di applicare agli affitti dei fabbricati una cedolare secca di entità moderata, in luogo dell'attuale tassazione dell'affitto dichiarato ove superiore al reddito catastale ridotto della detrazione forfettaria per le spese. La proposta di Rutelli, che trova l'approvazione della Confedilizia, ha il merito di rendere automatico il prelievo del tributo, collegando il suo controllo alla banca informatica dei contratti d'affitto. Eliminando la progressività della tassazione degli affitti dei fabbricati la cedolare elimina la grave distorsione a favore dell'uso diretto d'immobili da parte del proprietario, derivante dal fatto che essi sono tassati con i coefficienti catastali molto più bassi degli affitti. Ciò induce i proprietari di alloggi di grandi dimensioni ad abitarvi anziché prendere in affitto alloggi più piccoli, come potrebbe loro convenire quando hanno un esiguo nucleo familiare, in quanto se danno in affitto il proprio

alloggio pagano una imposta molto più alta di quella che pagherebbero in caso di uso diretto. Inoltre il fisco con la cedolare secca sugli affitti può effettuare più facilmente il controllo delle evasioni rispetto a quello che può fare verificando - una per una - la regolarità delle singole dichiarazioni dei redditi dei titolari di redditi da fabbricati. E se l'aliquota è moderata la convenienza all'evasione, attualmente molto rilevante, si riduce.

Tutt'altro è il giudizio che si deve dare sulla proposta di minimum tax sul lavoro autonomo avanzata dal segretario della Cisl Raffaele Bonanni. In questo ambito esistono già gli studi di settore che sono uno strumento assai più articolato della minimum tax, che - a ben guardare - è soltanto l'aliquota minima fissata dagli stessi studi di settore per gli operatori con i parametri più bassi di quelli ordinari. Non è il caso di inventare o resuscitare schemi rozzi (e tutto sommato demagogici) come quello della minimum tax. Si tratta di affinare l'efficacia degli studi di settore la cui esperienza è ancora recente.

da *Il Foglio* 29.8.'06

## Catasto, esteso ad ulteriori aree geografiche il modello on-line

E' stato esteso ad altre 67 province il servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale, relativo alle dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e alle dichiarazioni di variazione di stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite (cfr. *Cn mag.* '06). Si tratta delle province di Agrigento, Alessandria, Ancona, Aosta, Ascoli Piceno, Asti, Belluno, Benevento, Bergamo, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Caserta, Catania, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Enna, Ferrara, Foggia, Forlì, Frosinone, Genova, Gorizia, Grosseto, Imperia, Isernia, Latina, Lecco, Livorno, Lodi, Macerata, Massa Carrara, Matera, Messina, Novara, Nuoro, Oristano, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro, Pescara, Piacenza, Pisa, Pistoia, Potenza, Rimini, Rovigo, Salerno, Sassari, Savona, Sondrio, Teramo, Trapani, Treviso, Trieste, Varese, Verbania, Vercelli, Verona, Vibo Valentia, Vicenza e Viterbo.

Lo ha disposto l'Agenzia del Territorio con i Provvedimenti 23.6.'06 e 13.7.'06.

## Il Garante entra in condominio

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

Con il provvedimento 11.5.06 il Garante per la protezione dei dati personali ha dettato precise regole concernenti la «privacy» in condominio. I contenuti del provvedimento (consultabili - nell'integrale, esatto testo - sul sito della proprietà immobiliare [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) sono stati resi noti dal Coram-Coordinamento registri immobiliari Confedilizia, organismo degli amministratori condominiali (professionisti e no) che era stato consultato dal Garante e che con sms ha immediatamente informato i propri iscritti dell'emanazione delle anzidette regole (alcune delle quali, a conferma di regole già a suo tempo stabilite).

Il principio fondamentale affermato è che possono formare oggetto di trattamento da parte della compagine condominiale unitariamente considerata - di regola con l'ausilio dell'amministratore di condominio (nell'eventuale veste di responsabile del trattamento ai sensi degli artt. 4, comma 1, lett. g), e 29 del Codice) - le sole informazioni personali pertinenti e necessarie rispetto allo svolgimento delle attività di gestione e amministrazione delle parti comuni e idonee a determinare, secondo le regole del codice civile (artt. 1117 ss. c. c.), le posizioni di dare ed avere dei singoli partecipanti (siano essi proprietari o usufruttuari: cfr. art. 67 disp. att. c. c.).

Le informazioni trattate possono riguardare non solo tutta la compagine condominiale unitariamente considerata (ad esempio, i dati relativi a consumi collettivi del condominio), ma possono altresì riferirsi a ciascun partecipante, individualmente considerato, in quanto necessarie ai

fini dell'amministrazione comune: queste ultime consistono, ad esempio, nei dati anagrafici e negli indirizzi dei partecipanti (esclusi - senza consenso - i dati relativi alle utenze telefoniche) nonché nelle quote millesimali attribuite a ciascuno dei condomini e nei dati personali necessari a commisurarle o, comunque, rilevanti per la determinazione di oneri nell'ambito condominiale.

Anche per esercitare i controlli in ordine all'esattezza dell'importo dovuto a titolo di contributo per la manutenzione delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni, ciascun partecipante può essere informato in ordine all'ammontare della somma dovuta dagli altri; in ragione delle regole sul mandato, che (per costante giurisprudenza) trovano applicazione per regolare il rapporto tra i partecipanti e l'amministratore, questi informi i singoli partecipanti degli eventuali inadempimenti, sia nelle usuali forme del rendiconto annuale (art. 1130 c. c.) come pure, in ogni tempo, a seguito dell'esercizio del potere di vigilanza e controllo spettante a ciascun partecipante al condominio sull'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni.

È invece illecita la comunicazione a terzi di dati personali riferiti ai partecipanti o la loro diffusione effettuata mediante l'affissione di avvisi di mora (o, comunque, di sollecitazioni di pagamento) in spazi condominiali accessibili al pubblico (spazi utilizzabili solo per avvisi di carattere generale).

Altrettanto è illecita la comunicazione in parola effettuata consentendo la presenza in assemblea di soggetti non legittimati.

\* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 24.6.'06

## SEGNALIAMO



**Decoro condominiale: attenzione ad installare condizionatori e zanzariere***Gli avvertimenti di Confedilizia*

Per difendersi dal caldo e dagli insetti, molti italiani sono ricorsi all'installazione di condizionatori e zanzariere. Ma attenzione: se si vive in condominio, ci sono delle regole da rispettare.

Il Tribunale di Milano, con sentenza del 9 gennaio 2004, ha avuto modo di precisare, infatti, che la collocazione sulla facciata condominiale di un voluminoso corpo sporgente, altera "la destinazione della facciata stessa (che è quella di fornire un aspetto architettonico regolare e gradevole dell'edificio e non quello di contenere corpi estranei, che turbano l'equilibrio estetico complessivo dell'edificio medesimo)" e ciò, anche quando la facciata "non sia esposta al pubblico, ma solo ai condomini, in quanto la legge tutela proprio il diritto degli stessi a non dover subire (e quindi, essere soggetti a vedere) alterazioni antiestetiche del proprio bene comune".

Dello stesso avviso la Corte di Cassazione che, con sentenza n. 8883 del 29 aprile 2005, ha ritenuto illegittima - in presenza di un regolamento condominiale di natura contrattuale che vieti qualsiasi alterazione della facciata - l'installazione di una zanzariera esterna che comprometta il decoro architettonico dell'edificio.

I giudici di legittimità hanno chiarito infatti che, in tema di condominio di edifici, le norme di un regolamento di natura contrattuale possono prevedere limitazioni ai diritti dei condomini, nell'interesse comune, sia relativamente alle parti comuni, sia con riguardo alle parti di proprietà esclusiva. "Ne consegue - ha concluso la Corte - che, in presenza di una clausola di detto regolamento vietante variazioni all'aspetto esterno dell'immobile, è valida la delibera condominiale che vieti ad un condomino l'installazione sul balcone di sua proprietà esclusiva di una zanzariera che, per le sue caratteristiche [...], risulti immediatamente visibile dall'esterno, e lesiva del decoro architettonico dell'edificio".

**Vacanze tranquille con i consigli di Confedilizia**

I mesi estivi rappresentano il momento ideale per organizzare le vacanze, soprattutto se si è proprietari di un immobile che si vuole offrire in locazione, oppure se si vuole prendere in affitto una casa per brevi week-end o per periodi più lunghi. In quest'occasione però è bene scegliere il contratto più adatto alle esigenze dei contraenti e soprattutto è bene conoscere i vari adempimenti (registrazioni, comunicazioni ecc.) che - di volta in volta - debbono essere eseguiti.

La Confedilizia ha perciò approntato tre contratti tipo per aiutare il proprietario e l'inquilino e fare in modo, nell'interesse di entrambi, che vengano stipulati contratti turistici 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 al 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 inoltre 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 anzidetto è consultabile sul sito della Confedilizia all'indirizzo [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it), mentre i modelli contrattuali delle tre tipologie di locazione possono essere richiesti alle oltre 200 sedi territoriali della Confedilizia, dislocate in tutti i capoluoghi di provincia ed anche nei maggiori centri.

Infine, per offrire un servizio aggiuntivo al conduttore, il proprietario può anche scaricare - sempre dal sito della Confederazione - il "cartoncino del tempo", compilarlo e consegnarlo al suo ospite, permettendogli, in tal modo, di organizzare al meglio la sua permanenza.

L'assenza di trasparenza non solo ha rallentato enormemente l'avanzamento dei lavori [per questa indagine] ma ha anche costretto a ridurre l'ampiezza. Non è stato raro, per gli autori, essere rimandati a numeri di telefono che suonavano a vuoto per ore, indirizzi di posta elettronica disabilitati, uffici per le comunicazioni con il pubblico inesistenti o siti internet (rintracciati sui siti istituzionali degli stessi comuni) non più attivi.

(da un'indagine su 7 Comuni italiani - cfr. riferimento ultima pagina)

**Il titolare del diritto di abitazione non paga l'Irpef**

Le istruzioni al Modello 730/2006, relativamente ai redditi da fabbricati, dopo aver ricordato che rientra tra i diritti reali "il diritto spettante al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 del codice civile", non riportano più la precisazione secondo la quale è assimilabile ai diritti reali il diritto di abitazione spettante sulla casa adibita a residenza familiare "al coniuge separato, convenzionalmente (è esclusa la separazione di fatto) o per sentenza".

Le istruzioni - spiega la Circolare dell'Agenzia delle entrate 18.5.'06, n. 17/E - sono state adeguate all'ormai consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità (sostanzialmente condiviso anche dalla giurisprudenza tributaria di merito), secondo il quale il diritto ad abitare la casa familiare, riconosciuto ad uno dei coniugi in caso di separazione legale o divorzio, costituisce un diritto personale di godimento e non un diritto reale.

In particolare - ricorda l'Agenzia - la Corte di Cassazione ha affermato che "il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ad uno dei coniugi all'esito del procedimento di separazione personale (o di divorzio), non è idoneo a costituire un diritto reale d'uso o di abitazione a favore dell'assegnatario, ma solo un diritto di natura personale, essendo i modi di costituzione di questi ultimi tassativamente ed espressamente previsti dalla legge e non rientrando tra essi un provvedimento del genere".

Alla luce di tale indirizzo - conclude la Circolare - al coniuge assegnatario della casa familiare, che non sia comproprietario o contitolare di diritti reali di godimento, non può essere imputato il relativo reddito fondiario ai sensi dell'art. 26, c. 1, del Tuir, in base al quale i redditi fondiari sono imponibili in capo a chi ha il possesso dell'immobile a titolo di proprietà o di altro diritto reale. Pertanto, il reddito fondiario dell'immobile adibito a residenza familiare è imputabile al coniuge proprietario dell'immobile medesimo.

La Confedilizia rivendica  
per il condominio  
la personalità giuridica

Costi più chiari  
Amministratori più autorevoli  
Condominio più forte  
nei confronti delle aziende  
fornitrici di servizi

**VACANZE & BUROCRACIA****Tasse e solleciti  
Le trappole estive  
per chi è in ferie**

di LUCA GOLDONI

Appena rientrati dalla vacanza troviamo la consueta grandinata di notifiche, intimazioni, avvisi, brutali ingiunzioni a pagare «entro e non oltre», solleciti da parte di vecchissimi enti di bonifica che non si capisce che cos'abbiano ancora da bonificare, se non il nostro conto corrente. Così tutte le estati: il buro-sadismo attende le nostre povere vacanze per assestarci il colpo. Una perfida scelta di tempo che ci autorizza a farneticare su oscure vendette e premeditazioni: «Mandiamogli il sollecito adesso che è via, così aumenta la sovrattassa».

«Con quest'altro aspettiamo perché è ancora in città e schiverebbe la mora». «Questo va in ferie a fine agosto: convochiamolo appena è partito». «Questo qui ha una sosta vietata del 2001: si metta in coda, zitto e pedalare». E saremmo anche disposti a liquidare more e sovrattasse che risalgono al Pliocene, se esistessero forme meno troglodite di pagamento. Domanda: perché non possiamo risolvere tutto per telefono, come si fa con Eurostar? Obiezione: «Perché siamo soci del Club Eurostar». Replica: perché allora non si istituiscono Club della Sovrattassa? Perché sarebbe troppo facile: i buro-aguzzini vogliono solo castigarci... Farneticazioni puerili? Certamente. Invece è una constatazione reale che nel paese dei condoni e dell'indulto, si graziano anche corrotti e corruttori, mentre per i distratti e gli smemorati non c'è pietà.

## Allarme prescrizione da Contribuenti.it

Allarme prescrizione per rimborsi pari a 10,9 miliardi di euro attesi da 2,3 milioni di contribuenti italiani. A lanciarlo è Contribuenti.it, in base al raffronto dei dati raccolti dallo Sportello del Contribuente, secondo cui il debito tributario dello stato a luglio del 2006 ha toccato quota 25,9 miliardi di euro, e quelli diffusi dalle Entrate, che sostengono che i debiti per crediti d'imposta non prescritti e che non si trovano all'esame della Corte di giustizia Ue non superano i 15 miliardi di euro.

## CONFEDILIZIA SERVIZI



La pubblicazione dell'Agenzia delle entrate è stata inviata a tutte le Associazioni territoriali nonché a tutte le Delegazioni confederali e delle singole Associazioni, ove può essere consultata dai soci

## Appalti, ambiente, impianti, fallimenti: raffica di rinvii

E' stato convertito nella legge 12.7.'06, n. 228, il decreto legge 12.5.'06, n. 173, recante proroga di termini per l'emanazione di atti di natura regolamentare.

Il provvedimento rinvia al febbraio prossimo l'entrata in vigore di una serie di norme del Codice degli appalti (cfr. Cn lug. '06) e della seconda parte del Codice dell'ambiente. Rinvia pure ("non oltre" l'1.7.'07) l'estensione a qualsiasi tipo di edificio degli obblighi in materia di impianti previsti dalla legge n. 46/'90 per i soli edifici civili (cfr. Cn lug. '06).

In materia fallimentare, il provvedimento prevede la possibilità di intervenire con disposizioni correttive ed integrative sul decreto legislativo di riforma del settore (n. 5/'06).

## Un po' più di rosa sul mattone. È nata Arel

Per iniziativa di un folto gruppo di donne dell'immobiliare è nata AREL, Associazione Real Estate Ladies. Lavorerà per rafforzare il ruolo delle donne nell'intera filiera dell'industria immobiliare italiana.

Si è costituita a Milano, su iniziativa di un Gruppo di donne professionalmente impegnate nel real estate in Italia, AREAL Associazione Italiana Real Estate.

"L'associazione nasce per creare uno spazio in cui le professioniste e le manager che operano nel settore del real estate italiano possano confrontarsi, condividere e approfondire le rispettive esperienze al fine di contribuire alla crescita della professionalità e alla innovazione di uno dei settori storici ma al tempo stesso più dinamici dell'economia italiana, come dimostra l'andamento e l'evoluzione del mercato immobiliare degli ultimi dieci anni" spiega Barbara Polito (Director di The Carlyle Group - Europe Real Estate), che è stata acclamata alla presidenza della associazione. "Il mondo della consulenza, della promozione, dello sviluppo, dell'intermediazione, della progettazione, della gestione, della formazione e della finanza immobiliare conta già molte donne che hanno un "ruolo" determinante all'interno delle aziende di appartenenza, e il loro numero è in continua e forte crescita".

AREL (prendiamo queste notizie dall'apprezzato QUOTIDIANO IMMOBILIARE on line di Guglielmo Pelliccioni) si è formata sulla stregua di quanto è già presente in altri Paesi: le associazioni di donne del real estate esistono infatti, e da tempo, in USA, UK, Germania, Francia e Spagna, solo per citarne alcune. E AREL intende al più presto stabilire con queste associazioni collegamenti formali e iniziative comuni. "L'esigenza di dar vita a un'associazione "rosa" anche nel mondo immobiliare italiano era davvero sentita" commenta Barbara Polito. "La prova è che il Comitato Promotore di AREL, composto da una sessantina di signore - quasi tutte note, molto "skilled" e impegnate in strutture medio grandi o grandissime del real estate, per ora in maggioranza di area milanese - si è formato e organizzato nel giro di pochissimi giorni".

"Tra le finalità dell'associazione" aggiunge Laura Piantanida (AD di Reddy's Group spa), nominata Segretario Generale, "primeggia la promozione di specifiche attività formative, ai fini del completamento e del perfezionamento della preparazione necessaria alla moderna figura della professionista dell'immobiliare. Ci impegneremo, inoltre, per favorire in particolare l'inserimento professionale delle giovani".

Ad AREL ("un po' più di rosa sul mattone") possono iscriversi tutte le signore che, in Italia, operano nell'industria immobiliare ovvero del settore dei servizi di gestione, di comunicazione e di servizi tecnici correlati alle attività immobiliari, a livello di libere professioniste, titolari di azienda, impiegate, quadri e manager aziendali impiegate, quadri e dirigenti del settore pubblico, di docenti universitari, ricercatori e cultori della materia, responsabili di società e istituti di studio e ricerca pubblici e privati e di dirigenti e responsabili di associazioni di categorie, rappresentative della intera filiera dell'industria immobiliare, nella sua più ampia e moderna accezione del termine. Al Gruppo potranno aderire anche le donne che vivono e lavorano nel settore immobiliare in altri Paesi, purché condividano le finalità statutarie del Gruppo stesso.

Contatto: Barbara Polito, The Carlyle Group - Europe Real Estate - cell. 340.0857961, tel. 02.62004649 - e-mail arel@mcmlink.net.

## Il Consiglio di Stato precisa la decorrenza dei termini per l'esercizio del diritto di prelazione sui beni tutelati

I due mesi di tempo previsti in favore del Ministero per i beni e le attività culturali (secondo la dizione dello stesso, da ultimo stabilita) per esercitare il diritto di prelazione sui beni tutelati, decorrono dalla "formale conoscenza da parte del Ministero dell'atto negoziale di trasferimento del bene nei suoi elementi essenziali (costituiti, segnatamente, dal suo oggetto e dal corrispettivo di vendita) attraverso la dichiarazione che il proprietario o il detentore a qualsiasi titolo è tenuto a rendere".

È quanto ha precisato il Consiglio di Stato con sentenza n. 2840 del 17.5.'06, evidenziando che la Soprintendenza archeologica costituisce "un semplice tramite per lo svolgimento delle attività istruttorie e consultive relative alla denuncia di vendita del bene di interesse storico, artistico o archeologico" e che, di conseguenza, il termine per l'esercizio della potestà di prelazione decorre solo dal momento in cui la documentazione, inoltrata alla Soprintendenza, perviene al Ministero.

## BELL'ITALIA

### Ici: altro che incremento "fisiologico"!

I Comuni debbono "ribadire che l'Ici, malgrado le malevole campagne di stampa, non cresce oltre la soglia di un ragionevole incremento naturale e fisiologico". Così scrive Lucio D'Ubaldo, direttore del mensile *l'Italia dei Comuni*, organo dell'Anci, la lobby dei Comuni, e direttore altresì del consorzio Anci-Cnc (tanto il giornale, quanto l'associazione, quanto il consorzio, sono pagati dai contribuenti italiani, essenzialmente proprio tramite l'Ici).

Il peso dell'Ici cresce costantemente ogni anno. I dati ufficiali sono continuamente rinviati. Non si comprende quale dovrebbe essere un incremento del peso fiscale per essere considerato dal direttore (a spese dei contribuenti dell'Ici) D'Ubaldo "innaturale e patologico". La solfa del supposto aumento insignificante, limitato, tollerabile, il D'Ubaldo la ripete ogni volta che si alzano le campagne di stampa contro il carico tributario (campagne "malevole", com'è ovvio, anche perché, se si limitasse il prelievo fiscale dei Comuni, bisognerebbe limitare le spese comunali inutili, fra le quali qualche "malevolo" potrebbe far rientrare gli incarichi del citato direttore).

Ciò detto, vorremmo chiarire ai tassatori dell'Anci un concetto elementare, che essi sembrano non aver ancora afferrato. L'Ici è un *monstrum* nel panorama tributario italiano, in quanto è un'imposta patrimoniale. Essa, cioè, colpisce il patrimonio, ma solo quello immobiliare. Per essere pagata, occorre che il contribuente utilizzi il proprio reddito, in quanto non può certo vendere un muro, un mattone o un soffitto per saldarla. Essa è espropriativa, perché intacca costantemente il patrimonio, pur se poi va pagata tramite il reddito. Anno dopo anno, l'Ici espropria. È perciò iniqua in radice. Un'iniquità che può essere sanata soltanto con la soppressione e con la riconduzione del carico tributario immobiliare sul solo reddito. Un'iniquità che all'evidenza i signori dell'Anci non paiono comprendere, perché anzi essi ritengono che sia "naturale e fisiologico" un incremento annuo, incremento che, guarda un po', intacca ancor più il bene. Il problema non sta nella percentuale di aumento: sta nell'imposta in sé. Capito, direttore D'Ubaldo?

## Salto di qualità per i condomini

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**C**on la proposta formalizzata dal sen. Legnini (ds) di far decidere dalle singole assemblee condominiali se attribuire o meno la capacità giuridica al condominio, la riforma dell'istituto - di prossimo esame da parte del Parlamento - compie un salto di qualità. Nella scorsa legislatura, s'era impantanata alla Commissione Giustizia del Senato sulla base di un testo che era un semplice rimaneggiamento della vigente normativa, solo complicata anziché sburocratizzata.

Come spiega il (principale) proponente, l'attribuzione al condominio della capacità giuridica (sempre sostenuta dalla Confedilizia e dai suoi amministratori) consente al condominio di diventare un soggetto di diritto autonomo rispetto agli stessi condomini e, come tale, centro di imputazione di obblighi e diritti. «L'attribuzione di una limitata capacità giuridica al condominio - è scritto nella relazione al ddl presentato al Senato - appare fondamentale ai fini degli atti di conservazione e di amministrazione delle parti comuni dell'edificio e per altri atti espressamente previsti dalla legge». E ancora: «Ciò consente di semplificare e di ridurre anche i costi a carico dei condomini, ad esempio quelli legati alla rappresentanza degli stessi nei confronti di terzi e in giudizio, giacché non vi è dubbio che il condominio costituisce un centro unitario di riferimento di interessi plurisoggettivi che ben può formare centro di imputazione dei rapporti giuridici».

Insomma, con la capacità giuridica, si avranno - e la Confedilizia si batte per questo - amministratori più autorevoli (e a loro che farà capo la rappresentanza del condominio dotato della capacità anzidetta) e quindi, anche, più forti nei confronti delle aziende fornitrici di servizi (di qui, la riduzione dei costi per i singoli condomini). In più, i condomini risponderanno ciascuno dei propri debiti e nei limiti della propria quota (senza rischiare - come accade ora - di pagare per gli altri) e, ancora, i condomini acquisteranno la capacità di accendere mutui bancari a loro direttamente intestati, mediante i quali finanziare interventi manutentivi o migliorativi delle parti comuni. E così precisati (e limitati) gli obblighi dei singoli condomini, l'unità immobiliare in condominio varrà di più (perché il suo proprietario correrà meno rischi).

\* presidente Confedilizia

da il Giornale 26.8.'06

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



**Appartiene a voi**  
LA PUBBLICAZIONE  
DEL PROPRIETARIO DI CASA

## Vacanze, test per avere la casa in sicurezza

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**T**empo di vacanze. E tempo, dunque, anche di amare sorprese - sempre più spesso - per quando si ritorna a casa. Può essere stata visitata, infatti, dai soliti ignoti. La Confedilizia insegna, allora, anzitutto ad andarsene al mare, ai monti o in campagna lasciando peraltro una casa il più possibile sicura e, per l'eventualità che il «fattaccio» dovesse proprio capitare, a mettere in essere una serie di precauzioni atte a limitare al massimo i danni e, qualche volta, ad annullarli del tutto.

Ogni possibile suggerimento è dato sul sito ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) della proprietà immobiliare, dove è anche consultabile una tabella dei segni particolari - che è bene imparare a conoscere - che le bande di delinquenti disegnano sulle case e ville per dare ogni indicazione utile ai «compari» e - soprattutto - dove è possibile, con un apposito test, misurare se la propria casa sia veramente «a prova di ladro».

Tra i suggerimenti più semplici, quelli concernenti la segreteria telefonica: non registrare messaggi dal tono vacanziero; meglio il classico «siamo momentaneamente assenti». O la cassetta della posta (la corrispondenza che si accumula, se qualche persona di fiducia non la ritira periodicamente, denuncia l'assenza delle persone) o, magari, anche il tappetino di casa (che gli addetti alle pulizie lasciano spesso, se rigido, appoggiato alla porta d'ingresso dell'unità immobiliare, sempre così denunciando l'assenza della famiglia che la abita). Attenzione anche ai nuovi contatori Enel (che hanno due spie che si accendono quando non c'è consumo e restano accese fin che il consumo non riprende) e mettere in campo accorgimenti vari (tipo una radiosveglia che suoni d'ogni tanto, il teleallarme eccetera).

Per il caso che il «fattaccio», come si diceva, dovesse succedere, predisporre un inventario di tutti gli oggetti di valore, possibilmente con relative schede fotografiche, soprattutto se si tratta di quadri e statue. E ricordarsi di controllare che siano soddisfatte tutte le condizioni richieste dall'eventuale polizza antifurto (tipo porte blindate, grate alle finestre eccetera), per non sentirsi opporre spiacevoli rifiuti a pagare il risarcimento. In ogni caso, consultare la «bacheca» della refurtiva recuperata della Polizia di Stato ([www.poliziadistato.it](http://www.poliziadistato.it)) e il sito dell'Arma dei Carabinieri ([www.carabinieri.it](http://www.carabinieri.it)), specie nella sezione curata dal Comando tutela patrimonio culturale.

\* presidente Confedilizia

da il Giornale 29.7.'06



**L'Ufficio sfratti è moroso: sfrattato**  
Da otto mesi il Comune non versava l'affitto nonostante tre avvisi di pagamento

da il Giornale 7.7.'06

Alcuni dei dati da noi cercati (per non dire la maggior parte) dovrebbero essere pubblici. Lo impone la legge. Purtroppo, non solo a questi dati non si arriva con la facilità che si sarebbe portati a pensare ma addirittura le amministrazioni mostrano un certo fastidio nel rilasciarli che a volte rasenta quasi il ridicolo. Si pensi per esempio al capitale sociale delle società quotate: un dato che deve essere pubblico, per legge. Ebbene, non è raro che sui siti internet di queste aziende (al giorno d'oggi il principale canale comunicativo di qualunque società) esso sia totalmente assente.

(da un'indagine su 7 Comuni italiani - cfr. riferimento ultima pagina)

## RECENSIONI

Francesco Bartolini, *Rivali d'Italia*, Laterza ed., pp. VIII + 328.

La dialettica fra Roma e Milano dal Settecento a oggi: polemiche, discussioni, municipalismi, miti, sovente contrapposti, come li vissero politici e poeti, economisti e imprenditori, uomini di chiesa e storici, giornalisti e amministratori.

Leonardo Marino, *«Così uccidemmo il commissario Calabresi»*, postf. di Gemma Capra Calabresi, Ares ed., pp. 270, con ill. f.t.

Le memorie del pentito che, all'interno del gruppo estremista Lotta Continua, prese parte all'assassinio del commissario Calabresi, con le tormentate vicende processuali.

Roberto Beretta, *Da che pulpito...*, pref. di Andrea Riccardi, Piemme ed., pp. 190.

Ironico e spiritoso vademecum di «difesa dalle prediche», ricco di vivaci osservazioni sulle omelie domenicali e di consigli concreti, indirizzati a tanti predicatori che proprio non conoscono il mestiere.

Diego Mormorio, *La regina nuda*, il Saggiatore ed., pp. 160.

Delazioni e congiure negli ultimi anni della Roma papalina, soprattutto con riferimento alla diceria sulle fotografie che avrebbero ripreso la regina Maria Sofia delle Due Sicilie in pose oscene.

Christian Rocca, *Cambiare regime*, Einaudi ed., pp. VIII + 254.

Un'appassionata difesa della necessità di esportare la democrazia, con accenti polemitici verso quei settori politici che conformisticamente finiscono per appoggiare le tirannie.

## Accordi locali, dove trovarli

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

I contratti «agevolati» (per come la legge chiama i contratti del cd. secondo canale di contrattazione; ma i praticanti li chiamano - scorrettamente, creando e cadendo in confusione - anche concertati, concordati e così via...) si possono stipulare in tutta Italia. Altrettanto, per i contratti transitori e - in tutti i Comuni stabiliti dalla normativa - per i contratti per studenti universitari. Sono infatti stati emanati, da qualche tempo, i decreti ministeriali sostitutivi degli Accordi Confedilizia-sindacati inquilini mancanti (per impossibilità di stipularli: per motivi di merito o di indisponibilità). E sono decreti, sia per gli agevolati sia per gli altri, che - in qualche modo - rimandano sempre ad Accordi precedenti (stipulati, cioè, subito dopo il '99) o ad Accordi stipulati (dal 2003 in poi) in Comuni affini, anche situati in altra regione.

Per chi voglia, dunque, stipulare un contratto di una delle tipologie sopra indicate (non, quindi, un contratto cd. libero: di 4 anni più 4), è indispensabile conoscere se nel Comune nel quale si trova l'unità immobiliare interessata alla (stipulanda) locazione, vi sia o no un Accordo Confedilizia e - in caso negativo - se vi sia in un Comune vicino, come già detto. Alla bisogna, ha provveduto la Confedilizia redigendo l'elenco (consultabile sul sito dell'organizzazione dei proprietari di immobili: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) dei Comuni mancanti di Accordi, dal quale - indirettamente - si può all'evidenza risalire a quelli che, invece, ne dispongono. L'elenco è redatto per province, in ordine alfabetico, e quindi è facilmente consultabile (solo per la Valle d'Aosta si deve andare alla voce Regione, essendo lì state abolite - come è noto - le Province).

Nel complesso, gli Accordi locali mancano in 39 capoluoghi di provincia su 117 (per una percentuale del 33,3 per cento) e, fra essi, è addirittura Milano stessa insieme - per citarne alcuni - con Cremona, Lecce, Messina, Perugia, Potenza, Sassari e Taranto. Considerando i Comuni non capoluogo, ma con oltre 30mila abitanti (e anche questi sono considerati nel detto elenco redatto dalla Confedilizia), gli Accordi mancano in 122 Comuni su 184 (66,3 per cento).

\* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 19.8.'06

## Ristrutturazioni di immobili, a luglio oltre 35mila domande

A luglio sono state oltre 35mila le richieste per usufruire delle agevolazioni fiscali sui lavori di ristrutturazione e recupero del patrimonio edilizio: nel 2006 solo a maggio si era registrato un numero più elevato di domande (37.942). La Lombardia guida la classifica delle regioni con 538.258 richieste dal 1998 al luglio 2006 (7.783 solo nel mese di luglio); seguono l'Emilia Romagna e il Veneto. Il totale dei primi sette mesi (194.139) fa ipotizzare una chiusura d'anno vicina a quota 340mila.

## Miti e leggende sulle locazioni (quando c'è, invece, la "caccia all'inquilino serio")

La leggenda metropolitana dello "sfitto" continua a circolare, avallata da giornalisti disinformati, da sindacalisti interessati e da amministratori locali demagoghi. L'esistenza d'immobili destinati alla locazione e lasciati volontariamente liberi recherebbe soltanto danno al proprietario, non si capisce a quale fine: recare dispetto a un potenziale inquilino? Chi ha investito in un appartamento per trarne un reddito ha una sola strada: metterlo sul mercato. Altrimenti, l'imposizione fiscale lo colpisce in maniera ancor più espropriativa, soprattutto con le - diffusissime - aliquote maggiorate dell'Ici.

Esiste, semmai, una quota di sfitto involontario: immobili che non trovano inquilino, case bisognose di lavori di ristrutturazione, negozi rimasti vuoti e non appetiti. Quest'ultimo fenomeno è particolarmente grave in certe periferie e anche zone intermedie delle maggiori città, oltre che in molti centri minori.

Collegato con la bufala dello sfitto è l'altro mito della ricerca di contratti di breve durata da parte dei locatori. L'interesse concreto, diffuso, comune a tutti coloro che investono in appartamenti da locare è semplice: trovare un inquilino pagante e fidato, il quale dia tranquillità sia per la conservazione del bene, sia per la puntualità dei pagamenti. La verità è che in molte zone c'è una vera caccia all'inquilino: a un inquilino, beninteso, che presenti le caratteristiche prima indicate.

Semmai, la considerazione fondamentale che andrebbe fatta è questa: l'erosione fiscale sui redditi da locazione - incrementata dai costi sempre maggiori per i lavori anche di semplice manutenzione e aggravata dalle incombenze e dagli oneri burocratici - sta producendo la fuga dall'investimento in immobili da dare in affitto. Il bene si sta diradando.

## BELL'ITALIA

### I pericoli che arrivano dai Ministeri: oltre la Direttiva, per creare lavoro buroindotto

Un convegno dedicato all'analisi della recente normativa in materia di risparmio energetico ha fornito indicazioni significative (conferme, purtroppo) sulla situazione alla quale devono far fronte in questi anni i proprietari di casa.

Un direttore generale del Ministero delle attività produttive (ora trasformato in Ministero dello sviluppo economico) ha ammesso (anche con qualche orgoglio) che il Ministero - nel predisporre il decreto legislativo di recepimento della direttiva europea in materia di rendimento energetico nell'edilizia - è andato oltre la direttiva in questione, imponendo numerosi nuovi obblighi anche per gli edifici esistenti. Ciò che la Confedilizia aveva sin da subito denunciato.

Nello stesso convegno, un direttore generale del Ministero dell'ambiente ha candidamente affermato che la nuova normativa sul rendimento energetico nell'edilizia, oltre a sviluppare la cultura del risparmio di energia è volta sia a ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> sia risolvere la stagnazione economica esistente, posto che la ristrutturazione degli immobili esistenti porta lavoro al settore.

Se questo è l'approccio dei vertici dell'amministrazione pubblica, ben può comprendersi come possa definirsi miracoloso quanto la Confedilizia sia sinora riuscita a fare nell'evitare alla proprietà immobiliare la maggior parte dei mille oneri che ogni giorno rappresentanti privati di categorie di varia natura propongono a parlamentari, ministri e funzionari ministeriali. Ma la marea - quando sale - è difficile da fermare.

## Confedilizia, arrivano i principi deontologici dell'amministratore di condominio

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

È questo il testo dell'articolo 1 del documento - varato dal Coordinamento condominiale della Confedilizia - contenente i "Principi deontologici dell'amministratore di condominio".

Il documento - che risponde all'esigenza di fornire a condòmini e proprietari di casa un ulteriore strumento per perseguire l'obiettivo del massimo di trasparenza e di collaborazione nei rapporti inerenti la vita condominiale - si suddivide in tre parti: la prima enuncia i "Principi generali"; la seconda è dedicata ai rapporti dell'amministratore con i condòmini; la terza concerne i rapporti dell'amministratore con gli altri amministratori.

Tra i principi generali - oltre alla citata enunciazione dei doveri di probità, lealtà e fedeltà - è previsto che l'amministratore debba "curare costantemente l'aggiornamento della propria preparazione professionale mediante l'acquisizione di specifiche conoscenze in tutte le materie che la riguardano".

Nello svolgimento delle sue funzioni di tutela degli interessi dei condòmini, l'amministratore deve, tra l'altro: "a) curare con diligenza la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di contabilità e dell'anagrafe condominiale; b) provvedere all'invio dei verbali di assemblea sia agli assenti che ai presenti con la massima sollecitudine; c) aprire un conto corrente bancario o postale separato per ciascun condominio amministrato; d) informare i condòmini con la massima urgenza di qualsiasi azione giudiziale promossa da o contro il condominio; e) 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".

È inoltre - fra l'altro - previsto che l'amministratore non possa avere interessi in imprese produttrici o commerciali che svolgano attività al servizio del soggetto amministrato, né possa 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".

Il nuovo strumento si affianca agli altri già messi a punto dalla Confedilizia per facilitare i rapporti fra condòmini e amministratori e da tempo di generale uso: il "Mansionario dell'amministratore di condominio" (che indica contenuto e limiti delle prestazioni dell'amministratore) e il Servizio "Chi scelgo come amministratore?" (finalizzato alla determinazione del compenso dell'amministratore).

Il testo dei "Principi" è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

**Provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione  
Confronto dati I semestre 2005 - I semestre 2004  
Regioni**

| Regioni        | Sfratti emessi<br>per finita locazione<br>I sem. '05 | Sfratti emessi<br>per finita locazione<br>I sem. '04 | Variazione<br>percentuale |
|----------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| PIEMONTE       | 350                                                  | 406                                                  | - 14%                     |
| VALLE D'AOSTA  | 11                                                   | 9                                                    | + 22%                     |
| LOMBARDIA      | 1065                                                 | 1556                                                 | - 31%                     |
| TRENTINO A.A.  | 67                                                   | 91                                                   | - 26%                     |
| VENETO         | 210                                                  | 282                                                  | - 25%                     |
| FRUII V. G.    | 153                                                  | 215                                                  | - 29%                     |
| LIGURIA        | 172                                                  | 277                                                  | - 38%                     |
| EMILIA ROMAGNA | 334                                                  | 456                                                  | - 27%                     |
| TOSCANA        | 767                                                  | 629                                                  | + 22%                     |
| UMBRIA         | 24                                                   | 50                                                   | - 52%                     |
| MARCHE         | 48                                                   | 76                                                   | - 37%                     |
| LAZIO          | 1349                                                 | 1479                                                 | - 9%                      |
| ABRUZZO        | 48                                                   | 52                                                   | - 8%                      |
| MOLISE         | 17                                                   | 35                                                   | - 51%                     |
| CAMPANIA       | 576                                                  | 771                                                  | - 25%                     |
| PUGLIA         | 141                                                  | 305                                                  | - 54%                     |
| BASILICATA     | 30                                                   | 20                                                   | + 50%                     |
| CALABRIA       | 29                                                   | 68                                                   | - 57%                     |
| SICILIA        | 336                                                  | 379                                                  | - 11%                     |
| SARDEGNA       | 33                                                   | 52                                                   | - 36%                     |
| TOTALE ITALIA  | 5760                                                 | 7208                                                 | - 20%                     |

Fonte: Confedilizia su dati (ultimi disponibili) Ministero dell'interno

(dati relativi alle singole province possono essere richiesti dalle Associazioni territoriali alla Sede centrale)

**Niente detrazione per l'acquisto del terreno**

L'art. 15 del Tuir prevede la detrazione dall'Irpef (fino a concorrenza del suo ammontare) di un importo pari al 19% degli interessi passivi e relativi oneri accessori, per quanto riguarda i mutui contratti, entro il limite massimo di 2.582,28 euro, per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.

Il dato letterale della norma porta a ritenere - rileva l'Agenzia delle entrate nella Circolare 18.5.'06, n. 17/E - che non possa essere incluso nell'ambito di applicazione della norma anche l'acquisto del suolo su cui viene materialmente edificato il fabbricato (o l'acquisto del diritto di superficie sullo stesso). Il legislatore, infatti, ha chiaramente individuato nei soli costi pagati per la costruzione dell'abitazione principale il limite entro cui agevolare l'attività stessa. Il concetto di costruzione deve, quindi, essere inteso in senso stretto ed è limitato ai soli interventi che sono realizzati in conformità al provvedimento di abilitazione comunale che autorizza i lavori. Di conseguenza, gli interessi pagati in relazione alla parte di mutuo destinata all'acquisto del terreno non possono essere detratti dal reddito del soggetto contraente il mutuo.

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

**Il coniuge unico contraente del mutuo  
gode della detrazione al 100%**

Il coniuge che ha stipulato un contratto di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale in comproprietà con l'altro coniuge (che non ha stipulato il contratto di mutuo) può esercitare la detrazione in relazione a tutti gli interessi pagati (e non solo sul 50%).

Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate - con la Circolare 18.5.'06, n. 17/E - aggiungendo che ai fini della valutazione di congruità tra capitale preso a mutuo e valore dell'immobile, necessaria per la corretta detrazione degli interessi detraibili, il coniuge contraente può considerare l'intero prezzo pattuito per l'acquisto dell'immobile quale risulta dall'atto di acquisto.

**BELL'ITALIA****Formaggio piemontese in Bielorussia:  
paga anche il Consorzio di bonifica**

In Bielorussia si produrrà formaggio con il sistema e le ricette della Val Sesia, nel Vercellese. Non solo: sarà costruito un caseificio. Si tratta di un progetto finanziato dalla Regione Piemonte e affidato alla Comunità montana Valsesia, con l'appoggio della Provincia di Vercelli.

Fin qui, molte riserve potrebbero esprimersi, ma saremmo nella diatriba fra chi sostiene che gli enti locali debbano occuparsi dei propri amministratori e chi asserisce che la politica estera non sia competenza esclusiva del Governo. Quel che, invece, non può trovare consenso da alcuno è che ad appoggiare l'iniziativa sia altresì il Consorzio di bonifica della Baraggia. I soldi dei contribuenti urbani e rurali, dunque, sono dal Consorzio sprecati per edificare una fabbrica di formaggio in Bielorussia. Dove sta la rispondenza con gli scopi statutari? Che c'entrano i formaggi valesiani (le "tome"), per di più in trasferta orientale, con la bonifica?

**Spacciatori di droga rimangono  
negli alloggi pubblici**

Una curiosa - e preoccupante - notizia in tema di amministrazione delle case popolari arriva da Pescara. La locale azienda Ater, ex Iacp, non avvia procedure esecutive di rilascio nei confronti di assegnatari che pagano un canone di nemmeno cinquanta euro il mese e smerciano stupefacenti per migliaia di euro il giorno. Il caso è scoppiato nei confronti di arrestati in un'operazione antidroga, i quali non rischiano di dover lasciare la casa popolare, giacché il presidente dell'Ater sostiene che la notifica degli sfratti spetterebbe al Comune, anche se il suo predecessore lo smentisce.

È l'ennesima riprova di come la burocrazia consenta il permanere in alloggi pubblici a persone prive di titolo, così generando un cumulo di fenomeni negativi: il blocco di appartamenti che potrebbero essere destinati a reali bisognosi; l'esempio - pessimo - fornito, che basti occupare come che sia un immobile pubblico per restarci sempre; il crescere della morosità.

**Dolomiti: pedaggio per i passi**

L'ultima trovata in materia di balzelli viene dalle Province autonome di Trento e di Bolzano, che ne hanno trattato in una riunione congiunta con la Provincia di Belluno. Si tratta del "pedaggio selettivo" - tale la dizione ufficiale - richiesto agli automobilisti per transitare sui passi dolomitici. Quando, mesi addietro, era stata avanzata per la prima volta questo progetto (da parte di Bolzano), si accennava a un esborso di quindici euro per le automobili.

A quanto pare sulle Dolomiti hanno dimenticato che esiste la fiscalità generale, già esosa, con codazzo di tributi, imposte e addizionali destinati a Stato, enti locali e svariati istituti (dai Consorzi di bonifica alle Camere di commercio). Invece di arroverarsi nello studiare i modi per aumentare le imposizioni esistenti e nel crearne nuove, sarebbe bene che tutti questi enti tassatori agissero nell'unico modo ragionevole: badando a diminuire le spese. Cominciando con gli sprechi. Dopo di che, si può star certi che non ci sarebbe bisogno alcuno di nuovi tributi.

Le municipalizzate possono anche assumere l'aspetto di *multiutility* che operano in settori nei quali non esiste alcuna economia di scopo. Esse sono quindi autentiche *holding* economicamente inefficienti, incapaci di sviluppare sinergie virtuose tra sussidiarie e partecipate e rispondenti all'unico problema di cristallizzare costellazioni di potere e flussi di cassa non sempre trasparenti. Il risultato è quello di drogare la competizione e ridurre l'efficienza economica: in questo senso la partecipazione dei Comuni a società quotate si configura come una vera e propria tassa occulta a carico dei cittadini-contribuenti, oltre che come un aggiramento - per utilizzare un rispettoso eufemismo - delle riforme introdotte a fatica per modernizzare il nostro Paese.

(da un'indagine su 7 Comuni italiani - cfr. riferimento ultima pagina)

## TAR TOSCANA

### Installazione di case prefabbricate

Per installare sul terreno una casa prefabbricata è comunque necessario il previo assenso del Comune. Anche l'esercente di una attività di campeggio è quindi tenuto a richiedere un'apposita autorizzazione prima di installare sulle piazzole questo tipo di costruzioni. In caso contrario, è perfettamente lecito che l'autorità comunale ordini la demolizione delle case mobili in tal modo costruite.

Lo ha chiarito la terza sezione del Tar Toscana, con la sentenza n. 2602 del 30 maggio 2006, respingendo il ricorso di una società esercente attività di campeggio che aveva chiesto l'annullamento dell'ordine di demolizione di nove case prefabbricate. Invero la società ricorrente riteneva di aver agito legittimamente in base a una legge regionale che avrebbe consentito l'installazione di strutture ancorate al suolo nella misura del 35% delle piazzole autorizzate. I giudici amministrativi toscani sono stati però di diverso avviso e hanno chiarito che la ricorrente era incorso nell'errore di ritenere che l'installazione delle case prefabbricate nei camping fosse disciplinata unicamente dalla richiamata legge regionale in materia di turismo. Il tribunale amministrativo ha invece chiarito che per quanto riguarda l'utilizzo del territorio non si può prescindere da quanto prevedono le norme urbanistiche. Nella specie la previsione della legge citata dalla società ricorrente consentiva sì l'utilizzo di una quota delle piazzole autorizzate, ma ciò sarebbe stato possibile soltanto dopo l'esito positivo di uno specifico procedimento di autorizzazione da parte dell'ente locale. Di conseguenza, non avendo richiesto questo permesso preventivo, la società che gestiva il campeggio aveva realizzato un intervento del tutto abusivo ed era quindi da ritenere legittima la conseguente decisione del Comune di reprimere l'illecito ordinando la demolizione dei manufatti.

## GIURISPRUDENZA TRIBUTARIA

### La notificazione al contribuente delle variazioni delle rendite catastali

Ici - Base imponibile - Immobili censiti al Catasto Fabbricati - Notificazione di variazioni alle rendite catastali - Avvisi di liquidazione della maggiore imposta dovuta - Periodi d'imposta anteriori alla data della notifica - Art. 74 della L. 21 novembre 2000, n. 342 - Efficacia retroattiva - Esclusione - Conseguenze - Illegittimità della pretesa tributaria - Sussiste

L'art. 74 della L. n. 342 del 2000, recante disposizioni in tema di notificazione al contribuente dell'attribuzione o modificazione delle rendite catastali, non lascia spazio a dubbi interpretativi sull'efficacia non retroattiva spiegata dalla comunicazione delle risultanze da parte dell'Agenzia del Territorio. Ne consegue l'illegittimità della liquidazione e del recupero di maggiori imposte ai fini dell'Ici laddove il Comune abbia fondato la pretesa tributaria relativa a periodi d'imposta antecedenti alla notifica adottando quale base imponibile le nuove rendite catastali.

*Comm. Tributaria provinciale di Alessandria, Sez. V - Sent. n. 3 del 24 gennaio 2006*

## Confedilizia accusa: la polizia distolta da compiti istituzionali

**Paolo Stefanato**  
da Milano

● Un aspetto dell'indulto che nessuno, finora, aveva notato: impedisce l'esecuzione degli sfratti. Corrado Sforza Fogliani, presidente della Confedilizia, è stupefatto dal comunicato della presidenza del Consiglio emesso dopo la riunione del governo di venerdì. Che cosa dice? I prefetti saranno invitati a non eseguire gli sfratti perché le forze di polizia sono chiamate a svolgere attività riferite «alla criminalità estiva, agli esiti dell'indulto e alla sorveglianza di obiettivi sensibili». Anzi, Sforza Fogliani è furibondo: «Vuol dire che gli agenti sono impegnati a mettere dentro chi viene mandato fuori!»

**Sottrarre la polizia a un compito istituzionale è grave**

«È gravissimo - osserva il presidente della Confedilizia -. Ci metteranno nelle condizioni di ricorrere alle guardie giurate, visto che la funzione degli agenti è quella di assicurare l'incolumità degli ufficiali giudiziari. Poiché la forza pubblica esegue un ordine del giudice, in questo caso un organo dello Stato contraddice un altro organo dello Stato».

**Il 3 agosto scadeva la precedente proroga degli sfratti. Quanti sono?**

«Nessuno lo sa esattamente. Secondo i sindacati degli inquilini sono 30mila, io credo un po' meno».

**Ma che cos'è accaduto nel Consiglio di venerdì?**

«Sono state presentate le bozze di due decreti legge, uno del ministro Di Pietro, Infrastrutture, l'altro del ministro Ferrero, Solidarietà sociale».

**Ma la competenza in tema di sfratti di chi è?**

«Tradizionalmente dei Lavori pubblici, oggi Infrastrutture. Dovrebbero, anzi, spiegare perché gli sfratti siano presentati come un problema di solidarietà sociale - e cioè un fatto che riguarda la comunità, lo Stato - quando invece vengono poi posti a carico di una sola categoria, che deve sopprimere alle carenze dello Stato in termini di offerta di immobili da affittare».

**Insomma, due bozze...**

«Sì. Di Pietro proponeva una proroga di tre mesi, con una motivazione esplicita e una implicita. Quella esplicita: dare tempo ai Comuni di distribuire alle categorie disagiate gli aiuti messi a disposizione dal precedente governo. Quella implicita: in tre mesi non si fa in tempo a ottenere il giudizio di illegittimità costituzionale. La Suprema corte ancora nel 2004 aveva infatti avvertito che non avrebbe tollerato alcuna reiterazione del blocco degli sfratti».

**E la proposta di Ferrero?**

«Prevedeva il blocco degli sfratti per otto mesi, e quindi offriva il fianco all'impugnazione alla Consulta. Ma conteneva soprattutto una riforma surret-



**Sforza Fogliani**  
*Il governo ha ordinato ai prefetti di non eseguire più gli sfratti*

ciente riconoscimento delle spese di manutenzione e di amministrazione cui fa fronte il proprietario».

**Perché ha parlato di riforma surrettizia?**

«Perché il decreto prevedeva l'eliminazione dell'abbattimento per i contratti liberi, privilegiando, di fatto, il solo canale collettivo. Togliere quel 15% significa aggiungere una fiscalità stimabile tra i 500 e i mille euro all'anno per un appartamento medio».

**Delle due proposte che ne è stato?**

«Nulla. Non è stato approvato alcun decreto. C'è solo stato quell'invito ai prefetti... Ma ciò che mi ha lasciato allibito è il tono delle dichiarazioni di Ferrero, che appartiene a Rifondazione comunista. Ha detto: "Il problema non è dare contributi all'affitto, se si lascia inalterato il meccanismo della rendita che si è gonfiato a dismisura". A parte il linguaggio veteromarxista, egli dimostra di non conoscere il mercato, perché la realtà è fatta di prezzi immobiliari crescenti e di redditività diminuita, con una tassazione che arriva al 50-60% del canone. La prova è che non c'è più nessuno che acquista per affittare».

**Dunque, nessun decreto**

«No. Ma, mi chiedo: questo non dovrebbe essere un governo liberalizzatore? E poi, un altro interrogativo: dov'era Ferrero quando, con la manovra bis, si estendeva l'obbligo dell'imposta di registro obbligatoria che grava anche sugli inquilini, e nel contempo si varavano tariffe agevolate per i fondi immobiliari, in omaggio ai poteri forti? Come ha votato Ferrero?»

## RECENSIONI

Tiziana Spedicato, *La multiproprietà tra diritto nazionale e diritto comunitario*, Halley ed., pp. 182.

La tormentata materia della multiproprietà, inserita specificamente nella direttiva europea, avendo di vista la tutela degli acquirenti.

Nicholas Farrell, *Mussolini*, Le Lettere ed., pp. X + 622.

Una biografia controcorrente rispetto alla visione deteriorata che di Mussolini ha di solito la storiografia anglosassone: l'autore, ad esempio, riconosce ampiamente il consenso del quale godette il fascismo.

Robert H. Bork, *Il giudice sovano*, a cura di Serena Sileoni, liberlibri ed., pp. XXVIII + 224.

Denuncia accurata dei rischi che lo Stato di diritto corre a causa dell'attività legislativa assunta dalla magistratura, con peculiari e documentati riferimenti alle Corti supreme di Stati Uniti, Canada e Israele.

Aldo Nove, *Mi chiamo Roberta, ho 40 anni, guadagno 250 euro al mese...*, Einaudi ed., pp. 180.

Una serie di testimonianze provenienti dall'universo dei lavoratori precari, già apparse come interviste sul quotidiano *Liberazione*.

Roberto de Mattei, *De Europa*, Le Lettere ed., pp. 152.

Vibrate riflessioni storiche, filosofiche e civili sull'Europa, fra radici cristiane e sogni postmoderni, studiandone i confini, le costruzioni politiche, le contrapposizioni millenarie.

Annamaria Bernardini de Pace, Alessandro Simeone, *Figli condivisi*, Sperling & Kupfer ed., pp. XVI + 176.

Le nuove regole per conviventi, separati e divorziati, spiegate didatticamente da due legali specialisti in diritto di famiglia, i quali traggono frutto dalla diretta esperienza.

Murray N. Rothbard, *Diritto, natura e ragione*, a cura di Roberta A. Modugno, Rubbettino ed., pp. 172.

Una serie di scritti inediti del massimo esponente del pensiero libertario novecentesco, nei quali l'autore si confronta con grandi pensatori ed economisti su temi come lo Stato, i diritti naturali, la razionalità.

Alessandro Masi, *L'italiano delle Parole*, pref. di Gianni Letta, Anemone Purpurea ed., pp. 172.

Riflessioni e polemiche sulle condizioni odierne della nostra lingua, ad opera del segretario generale della Società Dante Alighieri, preposta alla diffusione dell'italiano soprattutto all'estero.

## Locazioni, pubblicato il decreto per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 16.3.'06 ("Riduzione del disagio abitativo dei conduttori di immobili assoggettati a misure esecutive di rilascio").

Il provvedimento stabilisce la destinazione delle risorse stanziare con il d.l. n. 86/'05 come convertito dalla legge n. 148/'05 e non impegnate per la riduzione, in determinati Comuni, del disagio abitativo dei conduttori assoggettati a procedure esecutive di rilascio in possesso di specifici requisiti. A tal fine vengono previsti nei Comuni di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste interventi "finalizzati alla realizzazione di alloggi sperimentali e a progetti speciali per aumentare la disponibilità di alloggi di edilizia sociale".

## Consiglio di Stato: occorre il permesso di costruire per trasformare un immobile abitativo in ristorante

"Le trasformazioni d'uso cc.dd. funzionali - vale a dire senza opere - sono assoggettate al regime autorizzatorio del silenzio assenso a seguito di denuncia di inizio attività (D.I.A.), mentre abbisognano di permesso di costruire quelle trasformazioni che danno luogo a modifiche essenziali comportanti variazioni degli standards urbanistici, con riferimento alle categorie edilizie introdotte dal D.M. 2.4.1968, n. 1444".

Lo ha stabilito il Consiglio di Stato con sentenza 19.6.'06, n. 3586, precisando che "ogni qualvolta si passa da una categoria edilizia ad un'altra va verificata la compatibilità dell'uso ed eventualmente la dotazione di standards urbanistici", con la conseguenza che "trasformare l'uso di un immobile abitativo in ristorante, seppur senza opere, comportando il cambio di categoria edilizia non compatibile con l'uso precedente, determina l'obbligo di verifica degli standards urbanistici" (ad esempio della dotazione di parcheggio) e dunque la necessità del permesso di costruire.

## Consiglio di Stato: per vincolare un bene occorrono prove esaurienti e documentate

L'apposizione di un vincolo storico-artistico su di un bene deve essere fondata su dati di fatto "adeguatamente comprovati".

Lo ha stabilito il Consiglio di Stato con sentenza n. 4088 del 27.6.'06, annullando un decreto emesso dieci anni prima dal Ministero per i beni e le attività culturali sulla base di una relazione rivelatasi al vaglio dei giudici incompleta e lacunosa e comunque non idonea a dimostrare l'esistenza del "pregio storico-artistico" del bene oggetto di tutela.

## 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 febbraio | 2005 - febbraio | 2006                       | 2,1 % | 1,57 % |
| Variazione marzo    | 2005 - marzo    | 2006                       | 2,1 % | 1,57 % |
| Variazione aprile   | 2005 - aprile   | 2006                       | 2,0 % | 1,50 % |
| Variazione maggio   | 2005 - maggio   | 2006                       | 2,2 % | 1,65 % |
| Variazione giugno   | 2005 - giugno   | 2006                       | 2,1 % | 1,57 % |
| Variazione luglio   | 2005 - luglio   | 2006                       | 2,1 % | 1,57 % |
| VARIAZIONE BIENNALE |                 | Dato pubblicato dall'ISTAT |       | 75%    |
| Variazione febbraio | 2004 - febbraio | 2006                       | 3,7 % | 2,77 % |
| Variazione marzo    | 2004 - marzo    | 2006                       | 3,8 % | 2,85 % |
| Variazione aprile   | 2004 - aprile   | 2006                       | 3,7 % | 2,77 % |
| Variazione maggio   | 2004 - maggio   | 2006                       | 3,9 % | 2,92 % |
| Variazione giugno   | 2004 - giugno   | 2006                       | 3,7 % | 2,77 % |
| Variazione luglio   | 2004 - luglio   | 2006                       | 3,9 % | 2,92 % |

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 febbraio | 2005 - febbraio | 2006                       | 2,1 % |     |
| Variazione marzo    | 2005 - marzo    | 2006                       | 2,2 % |     |
| Variazione aprile   | 2005 - aprile   | 2006                       | 2,3 % |     |
| Variazione maggio   | 2005 - maggio   | 2006                       | 2,3 % |     |
| Variazione giugno   | 2005 - giugno   | 2006                       | 2,4 % |     |
| Variazione luglio   | 2005 - luglio   | 2006                       | 2,3 % |     |

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

## Citazioni



La pubblicazione (CONVINCE-RE I RIOTTOSI-Come incentivare le privatizzazioni degli enti locali; ed. Faccio) raccoglie i risultati di un censimento-indagine condotto dai prestigiosi Istituti di cui all'intestazione del volume. I Comuni interessati sono quelli di Bologna, Brescia, Genova, Milano, Roma, Siena e Torino.

Le frasi riportate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono passate sull'esposizione dei risultati raggiunti, tratti dalla pubblicazione in questione.

Interpellando le diverse amministrazioni non è stato un caso trovarsi di fronte ad uffici che non conoscevano l'entità delle partecipazioni del loro stesso Comune di appartenenza.

(da un'indagine su 7 Comuni italiani - cfr. riferimento ultima pagina)



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

Anno 16  
Numero 8

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 5 settembre 2006