



UNA FINANZIARIA PERSECUTORIA

Subito dopo il decreto legge sfratti (che – come spieghiamo all'interno – riduce, oltretutto, anche la deduzione forfettaria, già del 15%, per i contratti di locazione c.d. liberi), il Governo ha approvato una nuova – dopo quella di luglio, anch'essa gravissima per il settore immobiliare – manovra finanziaria, che è anche poco definire persecutoria nei nostri confronti (sui suoi contenuti, rimandiamo all'apposita illustrazione, all'interno).

Mentre non si ha traccia della separazione dei redditi da locazione dagli altri (impegno scritto di Romano Prodi a Confedilizia 3.4.'06 – cfr *Cn* maggio) e si istituisce a nostro carico anche una polizza anticalamità (cfr articolo all'interno), spicca su tutto – nonostante gli impegni e l'attenzione per una fiscalità reddituale espressi da esponenti di entrambi gli schieramenti politici (cfr *Cn* marzo '06 e dichiarazione TV 20.3.'06 on. Rutelli) – la previsione di pervenire in via definitiva ad un Catasto di valori, anziché di redditi (cfr, ancora una volta, articolo all'interno).

Il Catasto di valori è il tipico strumento che si inventano i Governi che vogliono avere mano libera, a proprio piacimento, in materia di tasse: per far cassa (e piegare il Catasto ad ogni esigenza di finanza pubblica), basta modificare i coefficienti di rendita prestabiliti, o anche solo censire (o portare i) valori a livelli anche del tutto incoerenti con i redditi (che – invece – dovrebbero, secondo la Costituzione, costituire la base imponibile anche della nostra fiscalità).

PORTEREMO LA NOSTRA BATTAGLIA IN PARLAMENTO, PER CERCARE DI PORRE RIMEDIO ALLA PROGETTATA INIQUITA'.

Certo che, alla nostra battaglia (che è una battaglia generale, a favore di tutti), non giova – come non ha giovato a luglio – chi gira per i Ministeri per chiedere nuovi privilegi o, comunque, benefici fiscali solo per certi, particolari settori dell'immobiliare. Un'azione – questa – che ha rotto il fronte unitario finora rappresentato dalla Confedilizia (che ha sempre difeso l'immobiliare in sé, senza discriminare alcun settore rispetto ad alcun altro) e che è larga parte dei rovesci per il comparto che si sono dovuti registrare, da luglio in poi, essendo – appunto – stato diviso il fronte, con ciò facendo quindi il gioco di chi di questo si compiace per tassarci meglio (e di più).

SU QUESTI FATTI, CHI DEVE RIFLETTERE, RIFLETTA.

Quel che è certo è che Confedilizia – pur indebolita per quanto si è detto – continuerà ad operare al suo solito modo. A favore di tutto l'immobiliare. DI TUTTO.

18:14 22-09-06

+++ PRODI, CONFERMO RENDITE FINANZIARIE AL 20% +++

(ANSA) - VASTO (CHIETI), 22 set - Romano Prodi conferma l'intenzione del governo di portare la tassazione delle rendite finanziarie uniformemente al 20%. Lo ha detto lo stesso premier partecipando alla festa dell'Idv. Il presidente del Consiglio ha detto di essere in questo d'accordo con Visco: "Forse ci sarà bisogno di qualche adattamento che verrà fatto nel giro di qualche mese. Ma il principio è giusto". Prodi ha confermato anche la tassazione fissa per gli affitti sottolineando che in questo modo si contribuirà a "razionalizzare il sistema fiscale lavorando perché tutti paghino le tasse". (ANSA).

CSS/KWB

22-SET-06 18:14 NNNN

All'interno

• MANOVRA FINANZIARIA 2007 LE NORME DI NOSTRO INTERESSE GIÀ IN VIGORE

- Paghiamo un'assicurazione mai stipulata
- Polizza anticalamità, nuovo costo per la proprietà
- Immobili vincolati, attenti alla prelazione
- Manovra Bersani-Visco e gli amministratori condominiali
- Proroga sfratti, tutte le regole
- Catasto di valori, un altro espediente per fare cassa

• Contratti di locazione soggetti ad Iva in corso al 4 luglio 2006

- Successo della Festa nazionale del condominio
- Corsi autunnali di Bed and Breakfast
- Detrazioni ristrutturazioni al condominio
- Liberalizziamo anche gli immobili di certi industriali
- Rutelli: valorizzare le dimore storiche

Il Presidente incontra Berlusconi

Il Presidente confederale ha incontrato, a Palazzo Grazioli, l'on. Silvio Berlusconi, che era accompagnato dal dott. Gianni Letta. Alla Presidenza del Consiglio è poi stato ricevuto dal cons. Alberto Gambino. Sempre a Roma, Sforza Fogliani ha partecipato ad una riunione del Consiglio direttivo dell'Abi-Associazione bancaria italiana, all'Incontro Cogel "Nuova finanza per le Infrastrutture", alla IV Giornata della Ricerca indetta all'Auditorium della Tecnica all'Eur dalla Confedilizia, ad una riunione del Centro studi Confindustria sul tema "Le politiche economiche per il Paese e per le imprese", al Convegno Igi sul tema "Il precontenzioso: come verrà attuato".

A Milano, il Presidente confederale ha incontrato l'Amministratore delegato di Banca Intesa, Corrado Passera, unitamente al Presidente del Fimpe, Bosso. A Santa Margherita ligure ha partecipato all'annuale Forum di strategie di Scenari immobiliari e, a Villa Tavernago, alla presentazione del volume "2006-2016/Progetti d'Italia" di Guglielmo Pelliccioli. A Piacenza ha aperto i lavori del Convegno dei legali della Confedilizia e presieduto una riunione operativa delle Associazioni territoriali.

Il Vicepresidente confederale Scipelliti ha rappresentato la nostra organizzazione ad una tavola rotonda sul futuro economico del Paese promossa nell'ambito della Festa nazionale dell'Udc. È altresì intervenuto, a Firenze, alla Festa nazionale del condominio, unitamente al Responsabile del Coordinamento condominiale, Nasini, ed al Segretario generale.

Il Segretario generale ha svolto una relazione al Convegno "La fiscalità degli immobili e dei fondi immobiliari", organizzato da "Synergia formazione" e tenutosi a Milano. Ha inoltre illustrato le istanze della Confedilizia ad un confronto con le categorie economiche organizzato da Alleanza nazionale in vista della Finanziaria e presieduto dall'on. Fini.

L'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale, è intervenuto al Seminario nazionale organizzato dall'Inu (Istituto Nazionale di Urbanistica) su "La legge di principi per il governo del territorio".

Successo della Festa nazionale del condominio

Pieno successo della prima edizione nazionale della Festa del Condominio, appuntamento giunto alla sua terza edizione che quest'anno – per l'appunto – ha visto celebrare anche un evento di respiro nazionale.

La manifestazione si è svolta a Firenze – organizzata dal locale Registro amministratori in collaborazione con l'Associazione territoriale del capoluogo toscano – e si è sviluppata attraverso eventi di vario genere: da esibizioni di gruppi canori a spettacoli cabaret, da incontri di approfondimento di tematiche inerenti il settore immobiliare ad attività di intrattenimento per bambini e ragazzi. Particolare successo ha riscosso l'esibizione degli Sbandieratori Città di Firenze.

L'evento – al quale hanno partecipato il Vicepresidente confederale Scipelliti, il Responsabile del Coordinamento condominiale Nasini e il Segretario generale – è stato oggetto di servizi da parte di reti televisive e quotidiani.

Come negli anni scorsi, la Festa si è svolta – organizzata dalle Associazioni territoriali della Confedilizia – anche in varie città d'Italia.

IMMOBILI VINCOLATI

Proprietari attenti alla possibile prelazione pubblica

Attenzione alla determinazione del prezzo di vendita di immobili storici-artistici. A Venezia il Comune ha deciso di acquistare un appartamento vincolato, inattesa, poiché l'immobile figurava messo in vendita a un prezzo decisamente appetibile, fatto che ha indotto l'ente ad esercitare la prelazione. Sarà quindi sempre opportuno ricordare che compete all'ente pubblico (ministero o regione o ente locale) la prelazione sull'acquisto di beni vincolati alienati a titolo oneroso, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione (art. 60 del Codice dei beni culturali, d.lgs. n. 42/04).

Ici agevolata se il contratto rispetta l'Accordo territoriale

Deve applicarsi l'aliquota Ici stabilita per i contratti di locazione agevolati se il contratto rispetta i parametri fissati dall'Accordo territoriale fra organizzazioni della proprietà e degli inquilini, a nulla rilevando che il contratto sia stato stipulato prima della sottoscrizione dell'Accordo – posto che l'Ici è stata versata in epoca successiva a tale sottoscrizione – e la circostanza che il locatore abbia versato l'imposta di registro in misura maggiore del dovuto, potendosi essere trattato di errore materiale.

È quanto ha stabilito la Commissione tributaria regionale di Genova con sentenza n. 11 del 3.4.06.

Paghiamo un'assicurazione mai stipulata

Un associato alla Confedilizia di Piacenza ha citato in giudizio – avanti il locale Giudice di pace – Enel gas e l'Autorità per l'energia elettrica e il gas per la quota-parte di un'assicurazione contro gli infortuni che viene, in bolletta, scaricata sugli utenti senza che gli stessi abbiano stipulato alcun contratto.

Nell'atto introduttivo, si sostiene che il costo dell'assicurazione in parola era – fino a qualche tempo fa – sostenuto dalle aziende erogatrici (che, nella gran parte dei casi, dovrebbero infatti rispondere di quegli infortuni, ma che ora sono riuscite a liberarsi di ogni onere al proposito).

VI Conferenza organizzativa a Roma

A Roma, il 14 dicembre, VI Conferenza organizzativa della Confederazione.

Le Associazioni territoriali sono da tempo state invitate dalla Segreteria generale a riunire i Consigli direttivi per mettere a fuoco proposte, suggerimenti, iniziative da esporre alla Conferenza.

IN G.U.

Protezione dei lavoratori dall'amianto

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 11.9.06, n. 211, il decreto legislativo 25.7.06, n. 257, recante "Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro".

Canone immobili pubblici

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 12.9.06, n. 212, il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 4.9.06, recante "Accertamento del canone dovuto al Fondo immobili pubblici (FIP), per l'anno 2006".

Paolo Buzzetti Presidente Ance

Paolo Buzzetti è il nuovo Presidente dell'Ance.

Il Presidente confederale gli ha personalmente espresso le congratulazioni, ed i vivi auguri, della nostra organizzazione.

Vicepresidenti: Giovanni Benti, Giuseppe Colleoni, Giorgio Gallesio, Riccardo Giustino e Gianfranco Pavan.

Rallegramenti a tutti.

Massimo Romano ritorna alle Entrate

Massimo Romano, primo Direttore dell'Agenzia delle entrate, tornerà a ricoprire questo ruolo. Lo ha deliberato il Comitato di gestione dell'Agenzia.

Scenari immobiliari, 14 e 15 settembre 2007

L'annuale Forum di strategie di Scenari immobiliari si terrà l'anno prossimo – sempre al Miramare di Santa Margherita ligure – il 14 e 15 settembre.

Nell'arco di pochi anni è stata introdotta nel sistema, una dose massiccia di flessibilità e discrezionalità. Si è al tempo stesso ridotta l'area dell'illecito penale, della responsabilità per danni, dei controlli.

Cesare Salvi e Massimo Villone

La vendita del terreno porta con sé quella del fabbricato

Ai fini dell'imposta di registro, in caso di vendita di un terreno vige la presunzione di trasferimento delle accessioni all'acquirente dell'immobile, salvo che siano state escluse espressamente dalla vendita, che comporta il trasferimento anche del fabbricato costruito sul suolo. Tale presunzione non può ritenersi vinta per il solo fatto che le parti abbiano escluso il fabbricato dalla vendita, concordemente dichiarando che lo stesso è stato edificato a cura e spese dello stesso acquirente. In tal caso, infatti, considerato che il fabbricato costruito sul suolo appartiene al soggetto che risulta formalmente proprietario di quest'ultimo, è necessario fornire idonea prova dell'edificazione da parte dell'acquirente, preceduta da atto scritto di data certa, avente contenuto derivativo-costitutivo, e cioè di attribuzione di un diritto di superficie in favore dei futuri acquirenti del suolo.

È quanto ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 11.9.06, n. 19479.

Polizza anticalamità, nuovo costo per la proprietà

di Corrado Sforza Fogliani

La Finanziaria prevede - nonostante il parere contrario dei sindacati confederali e di diverse associazioni consumatori oltre che della nostra organizzazione - l'istituzione di una polizza obbligatoria contro i danni da calamità naturali.

Al proposito, è anzitutto da segnalare che il Parlamento ha già varato, in materia, una specifica normativa (Finanziaria 2005) che istituisce un apposito fondo di garanzia per la copertura dei rischi derivanti da calamità naturali sui fabbricati destinati a qualsiasi uso, normativa di cui non è stato ancora emanato il previsto Regolamento attuativo. Sostituire integralmente un sistema assicurativo non ancora partito (e prima ancora che parta) e, quindi, neppure minimamente sperimentato, appare dunque quantomeno prematuro. Sulla medesima strada tracciata dalla Finanziaria 2005 - del resto - ci si sta orientando anche in sede locale, come dimostra una recentissima legge della Regione Lazio.

Il Parlamento, infatti, ha operato con la normativa di cui s'è detto la scelta di non seguire la desueta strada della obbligatorietà (abbracciata dai soli Paesi che sulla polizza anticalamità hanno più anticamente legiferato), in ciò rifacendosi a valutazioni formali anche dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato, espresse nei Pareri 12.4.1999 e 20.11.2003.

In ogni caso, non può non sottolinearsi come, prima dell'introduzione di qualsiasi obbligo in punto, bisognerebbe almeno risolvere il problema che la proprietà urbana corrisponde già ai Consorzi di bonifica più di 140 milioni di euro all'anno, sempre per essere difesa dalle calamità naturali.

Da ultimo, è pure da rilevarsi che l'ipotizzata istituzione della polizza obbligatoria non potrebbe portare a quel risparmio di 50 milioni di euro per l'esercizio 2007 sul capitolo "Protezione civile" con il quale si tenta di giustificare il nuovo costo imposto a condomini e proprietari di casa, considerato che - in qualsiasi forma venisse varata - essa non potrebbe certo essere in grado di esercitare effetti già dal 2007, visti i necessari tempi di attuazione della nuova normativa.

La verità, comunque, è che la casa è già gravata da una miriade di tributi. Recentemente, col decreto legge sfatti, si è ridotta la percentuale forfettaria di spese riconosciute, e cioè si è aggiunto un nuovo costo alla locazione. Ora, si introdurrebbe un nuovo costo ancora per la difesa da calamità per le quali i proprietari già sborsano -

come detto - i contributi consortili, anch'essi in modo crescente. Non bastano - insomma - i nuovi costi, adesso saremmo alla duplicazione dei costi, per medesimi servizi. A questo punto, se i proprietari devono pagarsi contributi diretti per ogni singola prestazione a loro favore o addirittura per ogni possibile pericolo, non si sa a che scopo mai paghino le imposte e le tasse sui loro beni.

Come ammoniva Max Weber nei primi anni della Repubblica di Weimar, un sistema democratico non regge se "tutti vivono di politica e nessuno vive per la politica". La politica deve tornare ad attirare chi la considera un luogo alto nel quale far valere le idee nelle quali crede (e su questo parametro, certo, misurare anche la propria legittima ambizione personale). E non deve più essere una carriera nella più grande azienda pubblica italiana.

Cesare Salvi e Massimo Villone

Un'utile rassegna



La Confedilizia edizioni ha raccolto, in un ponderoso volume, più di 60 Rassegne tematiche di giurisprudenza locatizia o condominiale, sui temi più vari (es.: cortili condominiali, tabelle millesimali, oneri accessori, indennità avviamento, recesso conduttore, ecc.)

La pubblicazione - complessivamente, di più di 500 pagine e graditissima ai "pratici", per la sua facile consultabilità - è stata inviata ai quadri dirigenti confederali (anche all'estero), agli amministratori iscritti al Registro nazionale Confedilizia, ai legali del Coordinamento confederale oltre che a tutte le Associazioni territoriali e Delegazioni (riportate, con relativo indirizzo, anche sul volume), presso le quali può essere liberamente consultata dai soci.

Il Viceministro Capodicasa al Convegno dei legali Confedilizia



Nella foto, il Presidente confederale apre la fase dei lavori del 16° Convegno del Coordinamento legali Confedilizia dedicata all'aggiornamento sui lavori parlamentari (fase per la quale hanno inviato messaggi il Vicepremier Rutelli e il Ministro delle Infrastrutture Di Pietro). Sono visibili al tavolo - alla destra - il Viceministro (con delega alle politiche abitative) Capodicasa, il Presidente della Commissione Bilancio sen. Morando, il Vicepresidente della Commissione Ambiente-Territorio on. Chianale, l'ex Ministro on. Gasparri e - a sinistra - l'on. Galletti e l'ex Viceministro Martinat. Non visibili, nella foto, il Vicepresidente della Commissione Ambiente-Territorio on. Foti e l'on. Migliavacca.



Nella foto, un aspetto della Sala Convegni, affollatissima di autorità e giuristi

I lavori del Convegno - coordinati dal Responsabile del Coordinamento legali avv. Cesare Rosselli, che ha svolto anche le relazioni di sintesi - sono stati aperti, dopo il saluto introduttivo del Presidente confederale e quello del Sindaco di Piacenza ing. Reggi, dall'avv. Carlo del Torre con la relazione sulle locazioni abitative non soggette alla legge n. 431/98. Interventi programmati: prof. avv. Vittorio Angiolini, avv. Daniela Barigazzi, avv. Paola Castellazzi, prof. avv. Vincenzo Cuffaro, avv. Gabriele De Paola, avv. Paolo Gatto, cons. dott. Antonio Mazzeo Rinaldi, avv. Michele Raffa, avv. Paolo Scalettaris, avv. Gabriele Spremolla, avv. Carlo Emanuele Traina Chiarini.

La seconda relazione (dedicata alle spese condominiali) è stata svolta dall'avv. Carlo Besostri Grimaldi. Interventi programmati: avv. Pier Paolo Bosso, avv. Vittorio Cirotti, avv. Luca Damian, prof. Gianni Galli, avv. Vincenzo Nasini, dott.ssa Giovanna Perra, avv. Flavio Saltarelli, avv. Nino Scipelliti, avv. Francesco Massimo Tiscornia.

Al termine del Convegno, ricevimento a Palazzo Galli (Banca di Piacenza) e concerto d'organo nella Chiesa Abbaziale di S. Sisto.

Come sempre, del Convegno saranno stampati gli Atti, che riporteranno i nomi di tutti i partecipanti e che saranno inviati - oltre che alle Sedi locali della Confedilizia - a tutti coloro che ne hanno fatto richiesta durante i lavori del Convegno stesso.

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

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

A Loano il Primo Meeting nazionale dei consumatori

Si è svolto a Loano il Primo Meeting nazionale dei consumatori. L'evento – promosso da Assoutenti in collaborazione con le altre associazioni di consumatori del Cncu (Consiglio Nazionale Consumatori e Utenti) – ha affrontato diversi temi di attualità, dal decreto Bersani alla *class action*.

Nel corso della manifestazione – alla quale ha partecipato in qualità di relatore il Presidente di Assoutenti, Finzi – le associazioni consumatori partecipanti hanno presentato le proprie istanze per la Finanziaria 2007, fra cui la riduzione di tributi e tariffe locali quali Ici e tassa/tariffa rifiuti.

Guida al "Mutuo Informato"

È stata presentata a Roma, presso la sede del Consiglio nazionale del notariato, la prima Guida dal titolo "Mutuo Informato. Indicazioni a chi richiede un mutuo ipotecario", cui seguiranno altre Guide su vari temi connessi con l'attività notarile ed i cittadini.

Lo scopo della Guida, realizzata dall'Ordine dei notai in collaborazione con Assoutenti ed altre associazioni di consumatori, è quello di informare e tutelare le famiglie nei contratti bancari. La pubblicazione, infatti, informa tutti coloro che vogliono chiedere un mutuo per l'acquisto della casa sui problemi più frequenti che si devono affrontare nella stipula dello stesso, spiegando le tappe principali dell'operazione e aiutandoli ad evitare "passi falsi" o errori che possano compromettere il buon esito dell'erogazione del mutuo. In "Mutuo informato" vi sono specifici capitoli dedicati al contratto, al tasso di interesse ed alle spese accessorie nonché alle condizioni, ai tempi di istruttoria ed erogazione, ai vantaggi e svantaggi della rinegoziazione, alla cancellazione dell'ipoteca, alla detraibilità fiscale, alle clausole vessatorie ed alle conseguenze del ritardo nel pagamento delle rate.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Comuni ed Ici, un aiuto ai proprietari di casa che hanno il portiere

Il portiere con alloggio (che ha funzioni non solo di vigilanza, ma anche di custodia del stabile) a servizio di un immobile, è una presenza che contribuisce, in via generale, ad innalzare il senso di sicurezza dei cittadini, svolgendo funzioni di deterrenza contro la criminalità. La costante presenza del portiere nell'arco della giornata annulla infatti – nei condomini ove tale servizio è istituito (e persino nelle vicinanze degli stessi) – la certezza di agire indisturbati che i malfattori traggono, anche in pieno giorno, dall'assenza di un qualsiasi "presidio" agli edifici.

Sono innegabili, d'altro canto, i costi che i proprietari devono sopportare per tenere il portiere in servizio, ed a tali costi si aggiungono quelli ulteriori connessi con l'alloggio che viene dato al portiere e sul quale si pagano tutte le tasse del caso.

Proprio per questo, durante l'audizione sul disegno di legge recante delega al Governo in materia di incentivi all'occupazione, ammortizzatori sociali e arbitrato (cfr. Cn nov. '04), la Confedilizia ha suggerito al legislatore, quale possibile aiuto all'occupazione per il settore dalla stessa rappresentato, di incentivare la facoltà dei Comuni di deliberare aliquote agevolate (fino a consentirne l'azzeramento) per gli immobili utilizzati come alloggio dei portieri o come portinerie.

Ebbene, in questo senso, qualcosa si è mosso. Infatti, durante uno studio effettuato dalla Confedilizia sulle delibere Ici relative all'anno 2006 è emerso ad esempio che il Comune di Senago (MI) prevede una detrazione ad hoc (di euro 103,29) per "le abitazioni dei custodi"; il Comune di Lozzo di Cadore (BL) estende l'aliquota ridotta per le abitazioni principali alle "abitazioni dei custodi"; analoga estensione ha deliberato il Comune di Valle di Cadore (BL).



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

In partenza corsi autunnali di Bed and Breakfast

Sono in partenza i corsi brevi di formazione propedeutici all'apertura di un Bed and Breakfast (B&B), articolati in una sola giornata e suddivisi negli otto moduli riportati nella tabella che segue con l'indicazione degli argomenti trattati per ciascun modulo.

Per aderire e per ogni altra utile informazione, si può inviare una mail all'indirizzo info@anbba.it oppure telefonare al numero 041.731429.

Modulo	Contenuti
I Modulo L'idea imprenditoriale	L'idea imprenditoriale: dalla concezione, allo sviluppo ed alla realizzazione della propria attività di B&B.
II Modulo La comunicazione e l'identità nell'interazione turistica del B&B	La domanda turistica, l'interazione culturale tra il gestore e l'ospite. Il collegamento con i prodotti tipici locali; la clientela tipica di un B&B.
III Modulo Il B&B sul territorio della propria regione	Gli eventi, i flussi turistici e la stagionalità del B&B.
IV Modulo Gli aspetti economici del B&B	Il calcolo della convenienza economica nell'intraprendere un'attività non imprenditoriale.
V Modulo Gli aspetti fiscali, normativi, sanitari ed assicurativi	Gli adempimenti previsti dalla legge regionale di riferimento e gli sviluppi futuri della normativa; aspetti fiscali IRPEF; aspetti sanitari. L'importanza di una assicurazione R.C.
VI Modulo Gli aspetti gestionali e di funzionamento di un B&B	La gestione pratica della propria casa al servizio dell'ospite: l'importanza del lavoro in prima persona del proprietario, i servizi minimi da offrire. La colazione ed i prodotti locali. Aspetti di marketing dei servizi.
VII Modulo Il fenomeno B&B all'estero	Il B&B in Europa: Francia, Irlanda e Portogallo. I sistemi usati all'estero per la commercializzazione, la prenotazione e la promozione. I sistemi di qualità.
VIII Modulo La gestione di un B&B, di un affittacamere e di una casa vacanze	Gli aspetti comparativi.

Conferenza nazionale per il turismo 2006

L'Anbba ha partecipato con il Presidente Calandra alla Conferenza nazionale per il turismo che si è svolta a Montesilvano il 29 ed il 30 settembre. Nell'occasione il dott. Calandra ha fatto parte del Tavolo di lavoro "La Marca Italia e la Qualità".

Nella sua relazione, il Presidente dell'Anbba ha svolto un breve *exkurs* sull'offerta extralberghiera in Italia e sulla nascita nel comparto della certificazione di qualità, proprio grazie alla struttura associativa promossa e realizzata dalla stessa Anbba; struttura associativa che negli ultimi anni è cresciuta e si è sviluppata fino a confluire – da ultimo – nel Comextra, comitato nato anche per portare avanti un dialogo sullo sviluppo turistico con le istituzioni nazionali e territoriali.



Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convegno internazionale a Palazzo Colonna

Il 24 ottobre, a Palazzo Colonna a Roma, Convegno internazionale organizzato dall'Adsi sul tema "La conservazione delle dimore storiche: un problema anche europeo".

L'importante Convegno si svolgerà in due sessioni: l'una (Restauro di dimore storiche ed alcuni interventi significativi) con inizio alle 10 e l'altra (La tassazione dei restauri di beni culturali: un problema europeo) con inizio alle 14,30. Relazioni dei proff. Dezzi Bardeschi e Lolli Ghetti per la prima sessione e dei proff. Puoti e Salvini per la seconda.

Le conclusioni del Presidente Pezzana sono previste per le 17,30.



Trent'anni di storia

“Trent'anni di storia meritano di essere raccontati”. Questo il titolo dell'articolo che Gianfederico Bellotti ha pubblicato sull'ultimo numero de *l'agente immobiliare*. Sommario: “Numerosi associati storici di Fiaip, colleghi che in moltissimi casi hanno visto nascere la Federazione e l'hanno aiutata a muovere i primi passi, sono al lavoro da aprile per costruire, tutti insieme, i contenuti del nuovo libro che Fiaip darà alle stampe per celebrare, nel migliore dei modi, il grande traguardo che l'associazione si appresta a tagliare”.

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



Il Segretariato dell'Epfi alla Commissione europea

La Commissione europea ha deciso di svolgere una consultazione in merito alla semplificazione del mercato dei mutui. L'Epfi è tra gli *stakeholders* convocati ad una riunione ristretta volta a discutere dei problemi chiave dell'argomento. Al riguardo la Federazione europea della proprietà ha sollecitato la Commissione ad adoperarsi per promuovere un criterio univoco di valutazione della proprietà immobiliare, armonizzando i criteri utilizzati dagli Stati membri per la determinazione del valore degli immobili. La commissione, non appena terminerà la consultazione, provvederà a pubblicare un “Libro Bianco” con tutti i relativi dettagli.

La Federazione della proprietà finlandese incontra la Confedilizia

Una rappresentanza della Federazione finlandese della Proprietà (Suomen Kiinteistöliitto) – aderente all'Epfi – guidata dal Presidente Juhani Ruskeepaa, ha incontrato a Roma una delegazione della nostra Confederazione.

Il *board* dell'organizzazione finlandese ha assistito ad una presentazione, svolta dall'avv. Gagliani Caputo della Sede centrale, con la quale è stato illustrato il “Sistema Confedilizia” e il quadro legislativo che in Italia caratterizza il settore immobiliare.

Harri Hiltunen, Direttore generale della Federazione finnica, ha a sua volta esposto le attività offerte agli associati dell'organizzazione finlandese.

Le due rappresentanze si sono lasciate con l'auspicio di poter avere una più proficua collaborazione per confrontare l'evoluzione normativa, nei rispettivi ordinamenti, in materia di locazioni.



Voto degli italiani all'estero, modifiche in vista

Il Viceministro agli Esteri con delega per gli italiani nel mondo, Danieli, durante la festa degli immigrati svoltasi a settembre in Toscana, ha annunciato che sono allo studio da parte del Governo modifiche al sistema relativo al voto degli italiani all'estero. Nel dettaglio, si cercherà di migliorare le spedizioni postali delle schede elettorali e l'organizzazione dello spoglio a Roma.

Il Viceministro ha anche affrontato il tema del voto amministrativo per gli italiani all'estero, ricordando che sono le Regioni che devono introdurre, ciascuna nel proprio Statuto, la possibilità che i corregionali all'estero possano concorrere ad essere eletti nei rispettivi Consigli regionali. Riforma auspicabile in quanto, secondo Danieli, “la presenza di conazionali residenti all'estero nei Consigli regionali consente di sprovvinzializzare le nostre menti e di cogliere nuove opportunità grazie al *network* etnico italiano nel mondo”.



Curiosità dall'Europa

Leggiamo su *Avvenire* che alle nostre vicine francesi piacciono sempre più i lavori manuali creativi da fare in casa, ossia tutte quelle attività “fai da te” che – utilizzando la lana, la carta e tessuti vari – servono per rinnovare la propria abitazione (eseguendo piccoli lavoretti di arredo), o per rinnovare il proprio guardaroba, creando originali oggetti di vestiario.

In questa riscoperta della tradizione si inserisce anche un aspetto culinario che lega vecchie usanze a nuove tecnologie: l'arte del fare il pane in casa. Oggi è possibile farlo (come fanno il 21% delle francesi) servendosi di un apposito utensile, che evita i disagi di impastare, sporcare la cucina, lavare gli altri utensili, cuocere l'impasto (infatti, con l'utensile di cui s'è detto basta solo mettere gli ingredienti dentro l'apposito cestello e selezionare il programma desiderato). Si hanno così tutti i vantaggi di un pane appena fatto, caldo e fragrante.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il Ministro Rutelli visita l'Archivio Centrale dello Stato

Il Ministro per i beni e le attività culturali e Vicepremier, Rutelli, ha visitato l'Archivio Centrale dello Stato, accompagnato dal Direttore dei Beni Archivistici dott. Fallaci e dal Sovrintendente dell'Archivio stesso, prof. Ricci.

Nell'occasione, l'on. Rutelli ha dichiarato: “Oggi sono qui per ricordare che queste istituzioni, che rappresentano i veri presidi della cultura e della conoscenza, sono davvero a rischio e vivono con fatica insostenibile la gestione quotidiana. Per questo, ci stiamo battendo perché la Finanziaria vada incontro ad archivi e biblioteche che hanno bisogno di maggiori risorse, di più personale e quindi che vengano riaperti i concorsi. Se siamo stati costretti a proporre l'accorpamento, tra archivi e biblioteche, nelle commissioni del Consiglio Superiore dei beni culturali, per ridurre i costi, l'obiettivo è ora quello di ripristinare la distinzione”.

Sempre nel corso della visita all'Archivio, il Vicepremier ha anche fatto sapere che non è tra le priorità del Governo procedere – come si era deciso nella precedente legislatura – all'istituzione di un archivio separato della Presidenza del Consiglio (cfr. *Cn* ott. '05).



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

La Manovra Bersani-Visco e gli amministratori professionali

La c.d. “Manovra Bersani-Visco” – illustrata su *Confedilizia notizie* di settembre con riferimento a tutto ciò che concerne il settore immobiliare – contiene alcune norme di interesse degli amministratori condominiali e immobiliari che svolgono la propria attività professionalmente.

- Fra di esse si segnalano in particolare:
- l'obbligo di tenere uno o più conti correnti bancari o postali su cui far affluire le somme riscosse nell'esercizio della propria attività e da cui effettuare i prelevamenti per il pagamento delle spese;
 - l'obbligo di incassare i propri compensi “esclusivamente mediante assegni non trasferibili o bonifici ovvero altre modalità di pagamento bancario o postale nonché mediante sistemi di pagamento elettronico” (salvo che per gli importi unitari inferiori ad una determinata soglia fissata in 1.000 euro fino al 30.6.'07, in 500 euro tra l'1.7.'07 e il 30.6.'08 e in 100 euro dopo l'1.7.'08);
 - l'obbligo di utilizzare – anche tramite intermediari – modalità di pagamento telematiche di imposte e contributi.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Comunicazioni di variazioni del rapporto di lavoro con extracomunitari: confermata la tesi dell'Assindatcolf

Il Ministero del lavoro e delle politiche sociali, con nota del 29.8.'06, ha chiarito che dal 25.2.'05 le variazioni del rapporto di lavoro con un cittadino extraeuropeo devono essere comunicate, entro cinque giorni, agli Sportelli unici per l'immigrazione (istituiti, a seconda dei singoli territori, presso gli Uffici del lavoro o le Prefetture) ovvero - se lo Sportello in questione non è ancora operativo - alla competente Prefettura-Utg, in difetto incorrendo il datore di lavoro in una sanzione amministrativa compresa fra 500 e 2.500 euro.

Il chiarimento ministeriale - sollecitato da un interpello avanzato dal Consiglio nazionale dei consulenti del lavoro secondo cui, invece, l'obbligo di comunicazione ed il relativo regime sanzionatorio, dovevano ritenersi vigenti solo in caso di operatività dello Sportello unico - ha confermato la tesi da sempre sostenuta dall'Assindatcolf e cioè che a far data dal 25.2.'05 le comunicazioni di cui sopra devono essere presentate - "fin quando non verranno attuati gli adempimenti preliminari previsti dalla legge per l'operatività dello Sportello unico per l'immigrazione" - alle Prefetture-Utg.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Penalizzazioni dalla Manovra Bersani-Visco

La Federazione ha preso posizione contro le disposizioni in materia di società di comodo contenute nella c.d. "Manovra Bersani-Visco". In particolare, la Federazione fa presente che molto penalizzante risulta la norma che ha disposto l'innalzamento al 6% della soglia minima di redditività per la determinazione della "non operatività" di una società.

La Federazione ha pertanto chiesto la correzione della norma in questione, da attuarsi ad esempio attraverso la fissazione di parametri diversi per fabbricati e terreni agricoli.

Visconti presidente Fcs-Meta

Giuseppe Visconti, già Presidente della Federazione, è stato eletto - a Helsinki, nel luglio scorso - Presidente di Friends of the Countryside-Meta. È subentrato allo svedese Johan Nordenfalk.

Anche il notariato si pronuncia sui contratti di locazione

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

L'articolo 474 del Codice di procedura civile è stato recentemente riformato. Oggi stabilisce, così, che sono titoli esecutivi «gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli», senza altra precisazione. Si è, a questo punto, posto il problema se si possano stipulare avanti ai notaî contratti di locazione che (solo perché stipulati per atto notarile) abbiano efficacia esecutiva e costituiscano, dunque, titoli - in particolare - per ottenere il rilascio.

Nonostante tutto, pare difficile riuscire a rispondere affermativamente. Ora, però, sul problema è arrivato a pronunciarsi (sostanzialmente, nello stesso senso) anche il notariato, le cui Commissioni esecuzioni immobiliari e Studi civilistici hanno approvato un'analisi redatta dal giudice torinese Enrico Astuni sulle novità in genere in materia di titoli esecutivi. E in esso si evidenzia che è «senz'altro da escludere la possibilità di agire per il rilascio in base al titolo negoziale nel caso in cui si faccia valere un motivo di diniego di rinnovo della locazione alla prima scadenza» e ciò perché «il diritto al rilascio è subordinato all'esistenza del giusto motivo, che non risulta dal titolo e deve in ogni caso essere verificato dall'autorità giudiziaria con il procedimento previsto dagli articoli 30-31 del-

la legge n. 392». «Quanto all'azione di rilascio alla seconda scadenza del contratto, deve osservarsi - continua lo studio citato - che la tempestiva disdetta costituisce fatto costitutivo del diritto al rilascio, che spetta al locatore provare: il contratto non può quindi valere - salvo il caso che l'atto stesso escluda espressamente la tacita rinnovazione - neppure in quest'ipotesi come titolo per il rilascio successivo alla scadenza perché il fatto costitutivo (disdetta) non risulta dal titolo, né le risultanze del titolo possono essere integrate da documenti diversi, privi dell'attributo formale di titolo esecutivo».

Eguale - continua ancora lo studio - «deve dirsi nel caso di morosità del conduttore poiché, per comune opinione, l'intimazione di sfratto per morosità implica la domanda di risoluzione giudiziale per inadempimento e cioè un'azione costitutiva, necessaria affinché, sciolto il vincolo contrattuale, l'obbligo di rilascio diventi attuale».

Lo studio conclude che anche se per limitate ipotesi si volesse giungere a diverse conclusioni (come, ad esempio, per il citato caso di seconda scadenza, in un contratto che escluda la tacita riconduzione), resterebbe «pur sempre da valutare come e in quale sede assicurare al conduttore il diritto al termine di rilascio ex articolo 56 legge n. 392» (che, com'è noto, deve essere fissato dal giudice).

* presidente di Confedilizia

IL PUNTO Detrazioni al condomino

CORRADO
SFORZA
FOGLIANI*

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 prevista. Un condomino ha chiesto alla Direzione regionale delle entrate competente per territorio 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 datata 9/5/2006 - 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».

*Presidente Confedilizia

BELL'ITALIA

Cento, sottosegretario: "Requisire gli immobili"

Sommerso da altri otto colleghi - il ministro Paolo Schioppa, due viceministri e cinque sottosegretari -, il nono uomo del ministero dell'Economia reagisce all'apnea con boccate di chiacchiere. Non c'è giorno, giornale o tv in cui non faccia capolino Paolo Cento, il sottosegretario verde. È quello col colletto slacciato, le magliette stinte e l'aria bonaria. Quando poi apre bocca è inconfondibile: un profluvio di saggezza romanesca in salsa rivoluzionaria.

La sua ultima dichiarazione, sempre che non abbia parlato stanotte mentre dormivo (abbiamo orari diversi), è stata: "Rimango dell'idea che sia necessario requisire immobili". In quel "rimango dell'idea", c'è tutto Cento. Voleva occupare case prima di andare al governo, lo vuole anche adesso che ne fa parte. La promozione non gli ha scalfito la voglia di sfondare porte altrui. Il motto "requisire immobili" è stato pronunciato dal sottosegretario davanti a Palazzo Chigi. Guidava una turba di sfrattati che con gridi baritonali esigeva il blocco degli affitti. I ministri suoi colleghi erano riuniti al piano nobile, Cento si sbracciava in piazza dirigendo i coretti. Si è così visto uno del governo arrebbare le truppe contro il medesimo e metterlo sotto assedio. Il governo ha poi puntualmente ceduto e rinviato gli sfratti a babbo morto.

da: Giancarlo Perna,
"Cento, il sottosegretario
no global che ama gli
espropri e odia la Tav",
il Giornale 25.9.'06

Nel 2005 sono stati pagati ai partiti, a titolo di rimborso per le spese elettorali, oltre 196 milioni di euro, che sono stati suddivisi tra ben 81 partiti o liste.

Cesare Salvi e Massimo Villone

La manovra finanziaria 2007 (decreto-legge, Finanziaria, disegno di legge delega) Le norme di nostro interesse già in vigore

La manovra finanziaria 2007 si compone di tre documenti: un decreto-legge con le "disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria"; la Finanziaria propriamente detta; un disegno di legge

contenente alcune deleghe al Governo.

Il decreto-legge (3.10.'06, n. 262) contiene norme in vigore dal 3.10.'06, fra le quali si segnalano le seguenti.

• Pur non venendo formalmente rein-

trodotta una imposta sulle successioni e sulle donazioni, viene prevista – attraverso altri tributi – una nuova forma di tassazione di tali fattispecie, secondo il seguente schema:

SUCCESSIONI

Soggetti	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
- Coniuge - Parenti in linea retta (es.: figli e nipoti)	Esenti	• Abitazione principale del defunto fino a 250.000 euro = 168 euro • Abitazione principale del defunto oltre 250.000 euro = 3% • Altri casi = 3%	• Abitazione principale del defunto fino a 250.000 euro = 168 euro • Abitazione principale del defunto oltre 250.000 euro = 1% • Altri casi = 1%
- Parenti fino al 4° grado - Affini in linea retta - Affini in linea collaterale fino al 3° grado	2%	3%	1%
- Altri soggetti	4%	3%	1%

DONAZIONI

Soggetti	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
- Coniuge - Parenti in linea retta (es.: figli e nipoti)	Esenti	• Se chi riceve ha requisiti "prima casa" = 168 euro fino a 180.000 euro di valore • Se chi riceve ha requisiti "prima casa" = 3% oltre 180.000 euro di valore • Altri casi = 3%	• Se chi riceve ha requisiti "prima casa" = 168 euro fino a 180.000 euro di valore • Se chi riceve ha requisiti "prima casa" = 1% oltre 180.000 euro di valore • Altri casi = 1%
- Parenti fino al 4° grado - Affini in linea retta - Affini in linea collaterale fino al 3° grado	2%	3%	1%
- Altri soggetti	4%	3%	1%

• Le disposizioni sulle donazioni prevedono anche un nuovo regime per atti di donazione e altri atti a titolo gratuito a favore di *trusts* e per la costituzione di vincoli di destinazione.

In particolare, viene sancito che ai trasferimenti per donazione o per altri atti a titolo gratuito di beni immobili e diritti reali immobiliari, compresa la rinuncia pura e semplice agli stessi e la costituzione di vincoli di destinazione, si applichi l'imposta di registro nella misura del 4% (aliquota che si applica in caso di trasferimenti in favore di *trusts*), ridotta al 2% in caso di trasferimenti fatti in favore di parenti fino al quarto grado, di affini in linea retta e di affini in linea collaterale fino al terzo grado. Nessuna imposta è dovuta se i destinatari dei beni sono il coniuge e i parenti in linea retta.

Una nuova forma di tassazione colpisce poi i trasferimenti per donazione o per altri atti a titolo gratuito di aziende, azioni, obbligazioni, quote sociali, altri titoli di denaro contante nonché la costituzione di vincoli di destinazione. L'imposta di registro è pari al 4% se tali atti sono fatti in favore del coniuge e di parenti in linea retta, sul valore eccedente 100.000 euro; al 6%, per gli atti in favore di parenti fino al quarto grado, affini in linea retta, affini in linea collaterale fino al terzo grado; all'8%, per gli atti in favore di qualsiasi altro soggetto (come i *trusts*).

• Viene innalzata dal 12,50% al 20% la misura dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi prevista dalla Finanziaria 2006 (cfr. Cn genn. '06) e per le plusvalenze realizzate in caso di cessioni a titolo oneroso di beni im-

mobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione; imposta applicabile all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio.

• Viene innalzato del 40% il moltiplicatore (in precedenza pari a 100) da applicare alle rendite catastali dei fabbricati classificati nel Gruppo catastale B (tra cui scuole e laboratori scientifici, biblioteche, gallerie, ospedali, ospizi). I trasferimenti erariali ai Comuni vengono ridotti in misura pari al maggior gettito Ici derivante da tale disposizione.

• Viene previsto che nelle unità immobiliari censite nel Gruppo E (immobili a destinazione particolare), tranne le categorie E/7 e E/8, non possano essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, se gli stessi presentano autonomia funzionale e reddituale. Si sanciscono inoltre alcune regole per le eventuali operazioni di "revisione della qualificazione e quindi della rendita".

• Viene prorogato al 31.12.'06 il termine per la rideterminazione dei canoni demaniali marittimi, rispetto al precedente termine del 31 ottobre (cfr. Cn lug. '06).

• Vengono aumentate alcune delle misure delle tasse ipotecarie. Vengono inoltre variate le misure di alcuni tributi speciali catastali.

Allorché il decreto sarà stato convertito in legge, daremo conto su *Confedilizia*

notizie delle disposizioni approvate in via definitiva.

La Finanziaria propriamente detta presenta diverse disposizioni di nostro interesse, fra le quali si segnalano: l'obbligo di inserimento nella dichiarazione dei redditi di tutte le indicazioni utili ai fini dell'Ici e le regole per il pagamento di quest'ultima imposta tramite modello F24; norme sulla progressiva attribuzione ai Comuni delle funzioni catastali, compresa la "partecipazione" degli stessi al "processo di determinazione degli estimi"; introduzione di una detrazione Irpef in favore degli inquilini relativamente ai contratti di locazione per studenti universitari; estensione a tutto il 2007 delle agevolazioni Irpef per il recupero del patrimonio edilizio; introduzione di una polizza assicurativa obbligatoria contro i danni da calamità naturali.

Infine, il disegno di legge delega contiene – per l'appunto – deleghe al Governo di varia natura, fra cui quella "per la riforma del sistema estimativo del Catasto fabbricati", che prevede fra l'altro la "determinazione degli estimi catastali su base patrimoniale", la derivazione dalla base patrimoniale di una base reddituale, attraverso l'applicazione di saggi di redditività, l'introduzione di meccanismi volti ad assicurare una "sostanziale invarianza" del gettito complessivo delle imposte erariali e comunali aventi per base imponibile i valori o i redditi immobiliari derivati.

Sia della Finanziaria propriamente detta sia del disegno di legge delega daremo conto su *Confedilizia notizie* non appena tali provvedimenti saranno stati approvati definitivamente.

APPUNTAMENTI

10ª edizione del Barcellona Meeting Point

A Barcellona, dal 7 al 12 novembre, si svolgerà il Barcellona Meeting Point, appuntamento diventato un "classico" dell'agenda dei maggiori operatori del settore immobiliare. La rassegna, che approda alla 10ª edizione, si svilupperà in uno spazio espositivo di 70.000 metri quadrati e, come di consueto, a latere dell'esposizione si terrà il "Symposium", ove verranno trattati, da oratori qualificati, argomenti di stretta attualità del mondo immobiliare. Info: tel. +34 93 223 40 50; fax +34 93 223 42 50; www.bmps.com.

New Europe GRI 2006

Budapest ospiterà una due giorni (27 e 28 novembre) dedicata agli investimenti immobiliari nell'Europa centrale ed orientale, compresa la Turchia e la Russia. Questo evento, come tutti quelli organizzati dal GRI (Global Real Estate Institute), consentirà ai partecipanti di intervenire ad una serie di incontri informali volti a incoraggiare gli investimenti. Per ulteriori informazioni: www.globalrealestate.org; tel. +44 20 84 45 68 26; fax +44 20 84 45 66 33.

Revocato il decreto sull'Elenco dei siti Internet per le aste immobiliari

Su *Confedilizia notizie* abbiamo a suo tempo riferito del decreto con il quale il Ministero della Giustizia aveva stabilito i criteri e le modalità con cui individuare i siti Internet destinati all'inserimento degli avvisi di vendita di cui all'art. 490 c.p.c.

Lo stesso Ministero ha ora emanato un decreto (28.9.'06) con cui revoca tale atto, "ritenuta l'opportunità di disciplinare diversamente i criteri e le modalità con cui sono individuati i siti Internet destinati all'inserimento degli avvisi di vendita e di acquisire il parere del Centro nazionale per l'informatica nella pubblica amministrazione".

Liberalizziamo anche gli immobili di certi industriali

di CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Libero ha ricordato nei giorni scorsi che a Vicenza Confindustria chiese a Prodi di accelerare con la liberalizzazione di tassisti, farmacisti e professionisti. Anche Francesco Giavazzi ha scritto (*Lobby d'Italia*, Bur editore) che la Confindustria di Montezemolo è "in prima linea nella battaglia per le liberalizzazioni". Per la verità, come Confedilizia abbiamo chiesto a Confindustria di darci una mano a tirar fuori dalle secche (corporative e vincolistiche) della legge dell'equo canone, le locazioni ad uso diverso dall'abitativo (dove molti industriali sono inquilini). Non abbiamo avuto, però, alcun ascolto. E poi, ci sono ben noti settori dell'immobiliare (questo è il paradosso, ma avranno i loro motivi...) che aderiscono a Confindustria!

L'idea di mettere al passo coi tempi una legge vecchia di quasi trent'anni, non è di oggi. Mario Monti lo scriveva già nel '98 sul *Corriere*, che il settore delle locazioni ad uso diverso aveva bisogno di una liberalizzazione accelerata. Ma quell'appello cadde nel vuoto, sepolto dalle potenti lobby alle quali non poteva non andare per traverso. Ed anche l'interessato (che risulti), non l'ha più ripreso; neppure nel suo recente articolo sul *Corriere*, pur in argomento.

Il settore è così rimasto ingessato, con una rendita di posizione per gli inquilini con contratto in corso che non ha paragoni. I giovani che vogliono intraprendere un'attività e non dispongono di un idoneo locale di proprietà, devono pagare una salata "buonentrata" a inquilini che continuano per anni a simulare lo svolgimento di un'attività purchessia, fino a ottenere quella (immane) gratifica. Il tutto, sotto gli occhi (e basta) dei proprietari: che vedono passare gli inquilini nei locali di loro proprietà come in un film, esclusi dal poter intervenire in un modo qualsiasi (dovrebbero corrispondere "buonuscita" che gli mangerebbero gli interi canoni corrisposti dagli inquilini nella vigenza dei contratti). E per le farmacie è peggio ancora: anche con una sentenza di sfratto in mano, i proprietari non possono fare nulla; per una legge addirittura di più di 50 anni fa, devono infatti procurarsi l'autorizzazione dell'Aslo del Comune (e in qualche caso non sono bastati 6 anni) solo per mandare l'ufficiale giudiziario a bussare alla saracinesca del farmacista-inquilino.

Recentemente, il governo è intervenuto con alcuni provvedimenti, e il presidente dell'Antitrust Catri-cà non ha mancato di compiacersene, rilevando - anche - che l'azione liberalizzatrice deve interessare tutti i settori. Sarà allora bene ricordare che il centrosinistra, nel '98, ha portato uno spiraglio di libertà nelle locazioni abitative (dove, semmai, possono esservi esigenze sociali da tutelare), ma si è ben guardato dal toccare, anche in qualsiasi minimo modo, la legge sull'uso diverso vigente dal '78 (dove si fronteggiano interessi economici - della proprietà e dell'inquilino - di pari dignità, fino a prova contraria). Quanto al centrodestra, non è neanche il caso di parlarne: davanti al problema s'è voltato dall'altra parte, solo impegnandosi nel prorogare gli sfratti abitativi per ben 7 volte.

In che vi sia da sperare, oggi, è difficile dirlo. Certo che stona sentir parlare di Confindustria liberalizzatrice, e di qualcuno dell'immobiliare che in essa ha fiducia, e ad essa si associa. Liberalizzatrice, la Confindustria la sarà anche. Ma solo quando le liberalizzazioni non la riguardano (o non riguardano, perlomeno, gli industriali-inquilini).

*presidente Confedilizia

da *Libero* 12.9.'06

Il politico ha interesse ad avere dirigenti di riferimento, ed è appunto questo che frequentemente accade. Come corrispettivo, concede protezione nel momento della conferma o del conferimento di nuovo incarico dirigenziale.

Cesare Salvi e Massimo Villone

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

Affittiamo casa, inizia il calvario... Rivedere gli estimi vuol dire più tasse L'equo canone piace agli industriali Politici e tasse sul reddito

Il *Corriere Romagna* (7/8) pubblica questa lettera di una lettrice riminese che vuole conservare l'anonimato: "Io e una mia congiunta abbiamo deciso di affittare una casa di nostra proprietà e ci siamo perciò rivolte a una nota società immobiliare. Avevamo specificato che più del canone, ci interessava che ci andasse una famiglia tranquilla, onesta, con un reddito sicuro in grado di pagare. Solo due giorni dopo l'agenzia ci ha richiamato a firmare un precontratto per l'affitto. Abbiamo firmato avendo fiducia nell'agenzia. Poi però ci siamo ulteriormente insospettite quando abbiamo visto la dichiarazione dei redditi della famiglia, di origine pugliese, che avrebbe abitato in casa nostra, e soprattutto per

il fatto che l'agenzia aveva consegnato loro le chiavi senza coinvolgerci minimamente. Volevamo annullare tutto ma ci hanno detto che avevamo firmato un precontratto e quindi ci sarebbero state delle penali da pagare. Siamo riuscite a incassare solo l'assegno della caparra. Gli altri erano tutti scoperti e tornavano indietro, e per fortuna che secondo l'agenzia era una famiglia seria e onesta. Poi un membro della famiglia è stato arrestato. Ora abbiamo dato lo sfratto per morosità, e speriamo di liberarci di loro: alla fine abbiamo perso un sacco di soldi e soprattutto abbiamo vissuto nell'angoscia. Tanto che abbiamo deciso di venderla, quella casa, piuttosto che rischiare che si ripeta questa situazione. Siamo deluse e soprattutto conveniamo sul fatto che la criminalità sta seriamente insidiando il nostro territorio".

Sul *Tempo* (12/9), questa lettera di Giovanni Piero Clementi di Cameri (Novara): "Più tasse per i proprietari di case. Qualcuno spieghi al viceministro Vincenzo Visco che aumentando gli estimi catastali e aumentando l'Ici l'unico a pagare sarà il fruitore finale. Chi è in affitto si troverà a sborsare un canone maggiorato a compensazione del mancato introito da parte del proprietario dell'immobile affittato, tutto a discapito di quel ceto medio basso che la sinistra dice di voler proteggere. In merito alle maggiori aliquote Ici esse procureranno un aumento delle entrate comunali che, c'è da scommetterci, non corrisponderanno a un miglioramento dei servizi".

Il quotidiano *il Giornale* (14/9) pubblica questa e mail di Carmine Lal-lone: "Penso che sarebbe bene spiegare agli italiani il significato vero e gli effetti di ogni provvedimento predisposto dal governo attuale. Così, per esempio, quando si dice in sordina, quasi che avesse scarso rilievo, «rivedere gli estimi catastali» perché non si cerca di far capire ai proprietari di immobili che da un momento all'altro, possono essere aumentate le imposte sui fabbricati a cominciare dall'Ici?".

Sempre sugli estimi e sempre su *il Giornale* (15/9) questa e mail di Luigi Ceruti: "Si torna a parlare con insistenza e con certezza dell'aumento dell'Ici. I politici della sinistra continuano ad affermare che l'aumento dei valori catastali

porterà maggiori introiti ai comuni che potranno poi regolarsi nella fissazione delle aliquote Ici. Naturalmente si guardano bene dal mettere in evidenza che l'aumento dei valori catastali si tradurrà in una mazzata ulteriore in quanto detti valori sono la base per l'applicazione dell'Irpef nelle dichiarazioni dei redditi, per il calcolo delle imposte ipotecarie e catastali nelle compravendite e per la determinazione della famigerata imposta di successione".

Carlo Alberto Rivaroli, di Ostia (Roma), così scrive a *Libero* (16/9): "Gli industriali non chiedono mai di liberalizzare un settore affittico come quello delle locazioni per uso diverso dall'abitativo. Infatti, in questo settore quasi tutti gli industriali sono inquilini e quindi gradiscono che rimanga ancora in vigore la legge che viene detta dell'equo canone. Si capisce perché certa grande stampa, legata al carro della grande impresa, nulla dica a questo proposito".

Questa la lettera di Fernando Esposito a *la Repubblica* (17/9): "Leggendo i vari articoli sulla periferia urba-

Affitti liberi

L'improvvisa ventata di liberalizzazioni mi induce ad avanzare una proposta. Sarebbe ora di dare libertà a due cittadini che sottoscrivono un contratto d'affitto, lasciandoli decidere per quanto tempo lo vogliano stipulare, quali siano le condizioni, come si debbano 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. Propongo troppo?

Vincenzo Tealdi
Genola (CN)

da *24ore* 19.7.'06

AFFITTI

Più libertà nelle locazioni

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

Gildo Bosi (Firenze)

da *La Nazione* 12.7.'06

Marco Simonotti
Palermo

da *24ore* 8.9.'06

na, ma anche girando la città, ci si rende conto di come l'Italia sia l'unico Paese al mondo dove una comune e stupida manifestazione d'inciviltà, come quella di imbrattare i muri con cretinate d'ogni genere, venga vista come un'innocente esibizione d'irrequietezza giovanile alla quale bisogna rassegnarsi. Ma quando, viaggiando all'estero, ci si rende conto che lo scempio è tollerato solo nelle nostre città, qualcuno non dovrebbe vergognarsi?"

Tasse sulla casa. È il titolo che il *Messaggero* (20/9) pone a questa lettera di Ettore Pagliarini di Brescia: "Politici dei due Poli in campagna elettorale si sono espressi apertamente per la tassazione sulla casa in funzione dei redditi realmente percepiti. Adesso alle promesse dovrebbero seguire i fatti facendo pagare le tasse sulla casa solo sul reddito che dagli immobili si percepisce".

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...

Il mito del Catasto di valori Gli impianti sportivi nel condominio Ici, competenze dello Stato Province e abrogazione del tributo ambientale Canoni d'affitto, factoring immobiliare

"La procedura Docfa è rendita proposta". È il titolo dello studio che Roberto Proietti pubblica su *D & G* (n. 34/06). Del "valore ricognitivo e dichiarativo" dell'attribuzione della rendita catastale (Una possibile lettura dell'art. 74 l. n. 342/00) tratta Christian Giangrande su *l'Italia dei Comuni* (n. 8/06).

Diversi studi, come sempre, da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 5/06), rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento in materia immobiliare. Francesco Forte tratta - poi - del "mito del Catasto basato sui valori immobiliari", Alberto Cardino dei nuovi titoli esecutivi e Maurizio de Tilla del tema "prelazione e cessione del contratto".

Giuseppe Bordolli sviluppa l'argomento degli impianti sportivi nel condominio su *Immobili & Proprietà* (n. 8/06).

"Ici: competenze esclusive dello Stato": così *Comuni d'Italia* (nn. 7-8/06) intitola uno studio di Francesco Arcadio sulla sentenza della Consulta n. 75/06.

Ventiquattrore avvocato (n. 9/06) pubblica uno studio di Maria Cristina Murelli ed Elisa Grassi sui limiti al diritto di proprietà del singolo condomino.

Consulente immobiliare (n. 774/06) pubblica un articolo del Presidente confederale sul tema "Contratti di locazione per atto notarile?". Altro articolo del Presidente confederale (sull'aggiornamento Istat nell'uso diverso) pubblica *Attico* (n. 5/06).

Su *crocevia* (nn. 7-8/06) articolo di Luigino Cancian sulla legittimità della chiusura di un locale "che fa troppo rumore".

Nella determinazione dell'Ici le risultanze dei registri immobiliari prevalgono su quelle catastali. Lo ha stabilito la Commissione tributaria regionale del Lazio con una decisione che è riportata sul *Corriere tributario* (n. 34/06), commentata da Cesare Lamberti.

Ferdinando Circosta ed Enrico Miniotti trattano su *Tributi locali e regionali* (n. 4/06) dell'impatto sulle Province dell'abrogazione del tributo ambientale (cfr. Cn settembre).

L'accreditata rivista *re* (n. 36/06) illustra una nuova opportunità finanziaria per i proprietari immobiliari studiata da Re Factor, società di Romolo Ferrario e Mario Roberto Luccini: canoni d'affitto anticipati col factoring immobiliare.

Per finire, *il fisco*. Che sui nn. 32-33 e 34 illustra i principali aspetti della manovra Visco-Bersani di luglio riguardanti l'immobiliare.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Tar Lombardia: la normativa sui parcheggi interrati va interpretata estensivamente

La dizione usata dal legislatore nell'art 9, primo comma, della legge 24.3.'89 n. 122 (c.d. legge Tognoli) che consente "ai proprietari di immobili di realizzare «nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti», deve essere interpretata estensivamente, e quindi come comprensiva anche dei box seminterrati", purché realizzati entro l'area di pertinenza dell'immobile.

Così ha testualmente stabilito il Tar della Lombardia con sentenza n. 1715 del 5.7.'06, precisando altresì che "la possibilità di derogare agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti rende derogabili anche le norme sulle distanze delle costruzioni dai confini di proprietà, in quanto, a fronte di una disciplina speciale dettata dalla superiore esigenza di contrastare la congestione ambientale, la disciplina delle distanze, preposta alla salvaguardia di interessi prevalentemente privatistici di buon vicinato e di ordinato esercizio della proprietà, deve necessariamente recedere".

Gli sfratti bloccati sono una vittoria del clientelismo

di CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Un governo che si qualificava come liberalizzatore s'è dimenticato della Costituzione ed ha varato una proroga degli sfratti di una portata dagli effetti sconvolgenti. Una volta ancora hanno avuto la meglio le ragioni della demagogia, del clientelismo, della resa della politica, del far finta di fare il bene ma con la roba, i sacrifici ed i risparmi degli altri. Anche le ragioni dell'interesse generale sono state del tutto sacrificate. Già ridotta al lumicino, la locazione riceve un altro duro colpo, con riflessi psicologici sui locatori rimasti, così gravi che non è possibile prevederne l'entità. La lettura del testo esatto del decreto-legge 29 settembre 2006, n. 261 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 227 del 29 settembre 2006) rivela, al di là di ogni interessata dichiarazione rilasciata alla stampa nell'immediatezza dell'approvazione, che il blocco - come del resto conferma lo stesso comunicato della Presidenza del Consiglio - avrà in realtà durata sino al giugno 2007 e, per i proprietari di più immobili, addirittura sino al giugno 2008.

Si tratta di un blocco dalla portata devastante, con una durata superiore a quella di tutti i 19 blocchi che l'hanno preceduto, dal 1978 ad oggi. La conclamata durata di pochi mesi, riportata da alcuni mass media, è un mero espediente dialettico per cercare di dribblare le censure della Corte Costituzionale, legata com'è - tale pretesa durata - alla sola mancata presentazione di documentazione cartacea e basta, che i Comuni saranno in grado di presentare in un batter d'occhio.

Il Consiglio dei ministri ha apportato miglioramenti al testo in entrata del decreto, e siamo grati ai ministri che hanno ascoltato le ragioni dell'equità e della legalità di cui Confedilizia s'è fatta portavoce. Ma il provvedimento mantiene contenuti di una gravità eccezionale, a cominciare dal tentativo di sottrarre all'Autorità Giudiziaria la graduazione delle esecuzioni di rilascio (già ad essa ricondotta dal Governo D'Alema) per affidarla ai Comuni e verosimilmente a criteri clientelari, per proseguire - peggio ancora - con la riduzione al 14% delle spese forfetarie riconosciute per i contratti liberi in modo già insufficiente rispetto alla misura catastale del 30%. Nonostante la affrettata cura di lifting in funzione del giudizio della Corte Costituzionale al quale è stato diletantescamente sottoposto, il decreto-legge conferma la sua sconvolgente natura anche nel testo finale, a parte gli svarioni tecnici che rendono incerti i confini della sua stessa applicazione, posto che il provvedimento stabilisce che la sospensione annuale e biennale si applichi nei Comuni capoluoghi di provincia ed in quelli a questi "limitrofi" con oltre 10.000 abitanti.

*Presidente Confedilizia

da *Liberio* 1.10.'06

La responsabilità politica è uno dei punti di maggiore crisi dell'esperienza in atto. Oggi, nessuno risponde davvero e fino in fondo di quel che fa nell'esercizio del potere politico e amministrativo.

Cesare Salvi e Massimo Villone

GIURISPRUDENZA CASA

Chiarezza per le opposizioni agli sfratti

“L'art. 7 bis del D.L. 13 settembre 2004, n. 240 (conv. nella L. 12 novembre 2004, n. 269) ha dettato una nuova disciplina ordinaria per l'esecuzione degli sfratti modificando l'art. 56 L. n. 392/78. Conseguentemente, considerare tuttora in vigore sia l'opposizione ex art. 56 cit. che la possibilità di nuova fissazione dell'esecuzione con relativa opposizione al collegio ai sensi dell'art. 6, comma 4, L. n. 431/98 costituirebbe un assurdo appesantimento del sistema dell'esecuzione degli sfratti, evidentemente contrario alla finalità della legge (posto che gli sfratti rischierebbero di essere procrastinati per tempi molto lunghi, creando ulteriore incertezza per il locatore circa la possibilità di riottenere la concreta disponibilità del bene locato)”. È quanto ha deciso - con un'argomentata motivazione, che si rifà anche ad analoga giurisprudenza del Tribunale di Milano - il Tribunale di Parma in formazione collegiale confermando (sent. n. 1/06) un provvedimento del Tribunale monocratico.

Canone simulato e validità contratto di locazione

“La redazione - giustificata solo da motivi di elusione fiscale - di una seconda scrittura contrattuale con la previsione di un canone minore non incide nel quadro normativo dei c.d. patti in deroga - che prescinde e dall'art. 13, comma 1, L. n. 431/98 e dall'art. 1, comma 346, L. n. 311/04 - sulla validità ed efficacia del contratto di locazione. Esclusa pertanto l'invalidità del contratto, non viene meno il diritto del locatore di pretendere il pagamento del corrispettivo nella misura effettivamente concordata: essendo il previo accertamento della validità del titolo decisivo, giacché tanto la domanda di risoluzione per morosità, quanto la pretesa di pagamento su di essa fondata, postulano l'esistenza di un valido obbligo contrattuale”. Lo ha stabilito il Tribunale di Salerno con decisione del 3.3.2006.

Abbattimento parete e sublocazione, grave inadempimento

Ecco la massima di un'importante sentenza (n. 19652/04) della Cassazione. “In tema di risoluzione contrattuale per inadempimento, la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 cod.civ., della non scarsa importanza dell'inadempimento deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, ovvero quando dal complesso della motivazione emerge che il giudice lo ha considerato tale da incidere in modo rilevante sull'equilibrio negoziale”. Nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito, che aveva considerato indicati della gravità dell'inadempimento di un contratto di locazione l'abbattimento di tutte le pareti interne dell'immobile e la sublocazione dei locali, attività poste in essere dal conduttore benché espressamente vietate dal contratto.

Contributi condominiali e decisioni assembleari

L'assemblea condominiale non può porre a carico dei condòmini contributi non dovuti. Lo ha ribadito la Cassazione, con la sentenza n. 8490/05. “Poiché l'obbligo di pagare i contributi condominiali trova il suo fondamento nell'essere il condòmino comproprietario dei beni alla cui conservazione e manutenzione deve contribuire, deve ritenersi invalida la norma del regolamento condominiale non contrattuale che - al di là dell'unanime consenso di tutti i condòmini - ponga a carico del condòmino con il meccanismo della delibera assembleare oneri non previsti dalla legge”. Fattispecie in tema di contribuzione alle spese per lavori di giardinaggio eseguiti dal condominio su terreni solo in possesso dello stesso e non di proprietà comune.

Prelazione locatizia e proroga del termine

Importante sentenza della Cassazione (n. 18783/05) a proposito di una fattispecie che non risulta ancora affrontata. “In tema di locazione di immobile ad uso non abitativo, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile locato, il conduttore che intenda esercitare la prelazione deve osservare il termine legale di sessanta giorni dalla comunicazione della proposta contrattuale; in mancanza ed ove il proprietario dell'immobile stabilisca discrezionalmente un ulteriore termine, egli è vincolato soltanto per il periodo per il quale ha ritenuto di prorogare il termine”.

Sublocazione e compensazione

Ecco una precisa decisione (sent. n. 260/06) della Cassazione sullo spinoso problema della sublocazione. “La sublocazione - pur costituendo un caso di collegamento negoziale finalizzato ad un unico regolamento di reciproci interessi tra due contratti, legislativamente fissato (e perciò tipico), e comportante dipendenza unilaterale del contratto derivato da quello fondamentale - conserva pur sempre la propria causa, ragion per cui tra i debiti del subconduttore verso il sublocatore e quelli di quest'ultimo verso il locatore concernenti il canone opera la compensazione legale e non si fa luogo a semplice accertamento delle rispettive posizioni attive e passive”.

Trasformazione del tetto in terrazza e sopraelevazione

Decisa presa di posizione della Cassazione (sent. n. 972/06) a proposito della sopraelevazione. “La sostituzione ad opera del proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale, del tetto con una diversa copertura (terrazza) che, pur non eliminando l'assolvimento della funzione originariamente svolta dal tetto stesso, valga ad imprimere al nuovo manufatto, per le sue caratteristiche strutturali e per i suoi annessi, anche una destinazione ad uso esclusivo dell'autore dell'opera, costituisce alterazione della cosa comune e non può considerarsi insita nel più ampio diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'ultimo piano”.

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

RECENSIONI

Pietro Zarattini, Rosalba Pelusi, *I contratti di apprendistato*, Edizioni Fag, pp. 288.

Aspetti concreti delle ricadute della legge Biagi in tema di apprendistato e inserimento nel lavoro.

Stefano Lorenzetto, *Dizionario del buon senso*, pref. di Vittorio Mes-sori, Marsilio ed., pp. 246.

Disincanto, arguto e brillante panorama di vizi e vezzi, tic ed errori ed orrori italiani (e non solo), visti senza pregiudizi e senza parventi politici, con vistoso impegno controcorrente e una forte dose di buon senso.

Luigi Castaldi, *L'Ici e le tecniche di accertamento*, Halley ed., pp. 208.

Una guida all'Ici, con illustrazione degli aspetti operativi, indirizzata in particolare agli operatori municipali, sulla base di normativa (sino alla Finanziaria 2006) e giurisprudenza.

La teoria politica di Bruno Leoni, a cura di Antonio Masala, introd. di Angelo Panebianco, Rubbettino ed., pp. 226.

Una serie d'importanti contributi, di svariati autori, sul grande pensatore politico teorico del liberalismo più schietto, oggi punto di riferimento primo della riflessione libertaria.

Islam e Occidente, present. di Sergio Ricossa, a cura del Cidas, liberrilibrari ed., pp. 136.

Autorevoli intellettuali europei, provenienti da diverse discipline, si confrontano sul rapporto tra mondo giudeo-cristiano e mondo musulmano.

Pascal Salin, *Globalizzazione e barbarie*, Rubbettino e Faccio edd., pp. 112.

Un arguto “piccolo manuale contro i protezionismi”, che in toni semplici ma corretti espone le buone ragioni della libertà mondiale di commercio contro dazi, dogane, protezionismi.

Pasquale Marino, *Codice 2006 Tributario*, Etì Wolkers Kluwer Italia Professionale edd., due voll., pp. 2.062 + 1.330.

Il classico “Marino” - completa, diffusa ed apprezzata raccolta di norme tributarie, con ampi rinvii a giurisprudenza e istruzioni ministeriali - giunge alla sua XVI edizione.

Jean-Léonor Gallois de Grimarest, *Vita di Monsieur de Molière*, a cura di Vittoria Ronchey, liberrilibrari ed., pp. 142.

Una curiosa, ingenua e fantasiosa biografia del grande commediografo, stampata trentadue anni dopo la morte di Molière e finora scarsamente conosciuta in Italia.

Proroga sfratti, tutte le regole

di Corrado Sforza Fogliani

Il D.L. 29.9.'06 n. 261 sospende le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio per finita locazione per particolari categorie di conduttori "residenti" (art. 43 cod. civ.) "nei comuni capoluoghi di provincia e comuni limitrofi con oltre 10.000 abitanti" ("limitrofi" - deve ritenersi - sono i comuni confinanti e quelli con questi a loro volta confinanti; quanto al numero di abitanti, deve farsi com'è noto riferimento - per norma generale - alla popolazione risultante al Censimento 2001). I conduttori interessati al blocco sono quelli "con reddito annuo familiare complessivo inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantenni, figli a carico, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento" (più o meno, le categorie fissate già nella L. 23.12.2000 n. 388, con l'innalzamento dell'età rilevante - peraltro - da 65 a 70 anni e con l'aggiunta - particolarmente incisiva, ai tempi nostri - dei "figli a carico", nonché dei "malati terminali"). La dichiarazione - perchè di tanto si tratta, non di "autocertificazione", con conseguenti responsabilità - di possedere i requisiti richiesti, dovrà essere inviata dai conduttori interessati alla cancelleria del giudice procedente a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento (che dovrà essere esibita all'ufficiale giudiziario) ovvero dovrà essere resa allo stesso ufficiale giudiziario, che ne redigerà verbale. La sussistenza dei requisiti richiesti potrà essere contestata - come a suo tempo ottenuto dalla Confedilizia - dal locatore, al quale la dichiarazione di cui s'è detto dovrà essere comunicata, con ricorso al giudice dell'esecuzione (e, in appello, al Tribunale collegiale).

Il blocco è fissato sino alla data del 30 giugno 2007, e fino a quella del 30 giugno 2008 per gli inquilini residenti in immobili concessi in locazione da enti pubblici interessati a processi di dismissione del proprio patrimonio immobiliare, da casse professionali e previdenziali, compagnie di assicurazione, istituti bancari, società il cui oggetto sociale comprenda la gestione di patrimoni immobiliari, soggetti fisici o giuridici detentori di oltre 100 unità immobiliari ad uso abitativo, anche se diffuse su tutto il territorio nazionale.

Durante il periodo di sospensione i conduttori devono corrispondere ai locatori una maggiorazione del 20 per cento del canone dovuto oltre agli aggiornamenti Istat e decadono dal beneficio della sospensione, oltre che in caso di mancato pagamento di quanto dovuto, se il comune di residenza non provveda - entro il 29 novembre - a predisporre, d'intesa con la regione, un programma di edilizia sovvenzionata e agevolata - da inviare ai Ministeri delle Infrastrutture e della Solidarietà sociale - a favore delle cate-

gorie protette dal blocco indicando (in tutto) "il fabbisogno di alloggi sulla base degli elenchi, predisposti dai comuni, dei nominativi dei conduttori (interessati), nonché le eventuali risorse finanziarie stanziare". La sospensione - inoltre - non opera in danno del locatore che dimostri (al giudice dell'esecuzione, con possibilità di appello al Tribunale collegiale) "di trovarsi nelle stesse condizioni richieste per ottenere la sospensione o nelle condizioni di necessità sopraggiunta dell'abitazione".

Per i proprietari di immobili interessati dalla sospensione, e per l'intero periodo di questa, "il relativo reddito dei fabbricati non concorre alla formazione del reddito imponibile, ai soli fini delle imposte sul reddito delle persone fisiche e delle società". Per finanziare questa spesa, è peraltro - per tutti i contratti di locazione c.d. liberi (4+4) - ridotta al 14 per cento (ed a

regime, non per la sola durata del blocco) la deduzione forfettaria per spese ed altro già fissata - dopo altre, precedenti riduzioni - al 15 per cento.

A parte il diritto al rinnovo (per 9 anni) dei contratti di locazione - interessanti categorie protette, come già visto - di immobili ceduti a soggetti non persone fisiche nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione, il provvedimento del Governo prevede per il resto la possibilità che vengano istituite Commissioni comunali "per l'eventuale graduazione delle azioni di rilascio" (che interessino, sempre, le dette categorie protette o famiglie "collocate utilmente nelle graduatorie comunali per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica"). Prevede altresì l'istituzione di un "tavolo di concertazione" per la definizione di un Piano pluriennale nazionale straordinario di edilizia pubblica.

Le regioni hanno chiesto e ottenuto, nella recente "legge La Loggia" del 2003, di poter nominare, ciascuna, due nuovi consiglieri della corte dei conti, destinati a integrare la sezione di controllo sugli atti della regione medesima. Avremo quindi una quarantina di nuovi consiglieri della corte dei conti di nomina politica, con il compito di controllare coloro dai quali sono stati nominati e dai quali vengono retribuiti. Con un incarico quinquennale rinnovabile con decisione dei controllati. Sempre in nome del federalismo, naturalmente.

Cesare Salvi e Massimo Villone

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

16 Novembre 2006 - Giovedì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

30 Novembre 2006 - Giovedì

Irpef - Versamento seconda rata acconto

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

Adempimenti per contratti di locazione in corso al 4.7.2006

Ultimo giorno per effettuare gli adempimenti finalizzati all'adeguamento al regime fiscale della c.d. "Manovra Bersani-Visco" dei contratti di locazione

che erano in corso al 4.7.2006 e che erano soggetti ad Iva in base alle disposizioni vigenti fino a tale data.

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - NOVEMBRE 2006

Nessuna scadenza da segnalare per il mese di novembre.

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

Amministratori e funzionari del comune di Meda - circa 20 mila abitanti nel censimento 2001 - avevano effettuato numerose missioni all'estero (in Cina, Norvegia, Francia, Spagna, Russia e India), per una spesa di circa 250.000 euro, al fine di promuovere in quei Paesi i prodotti locali. La corte dei conti apre un'inchiesta. Gli amministratori si difendono anche con l'argomento che la promozione all'estero era stata un punto del programma elettorale del sindaco. La corte dei conti discute ampiamente del rapporto tra discrezionalità politico-amministrativa e giudizio di responsabilità. Sottolinea che ai sensi della legge e della giurisprudenza il giudizio deve fermarsi a una valutazione *ex ante* e in astratto della compatibilità con i fini istituzionali dell'ente e della razionalità delle scelte. Che il tutto si traduca in effetti concreti, e soprattutto nei vantaggi ipotizzati per i prodotti di Meda, sfugge al giudizio. Si esclude anche la colpa grave. In breve, la sezione regionale assolve amministratori e funzionari da ogni censura.

Cesare Salvi e Massimo Villone

Catasto di valori, un altro espediente per fare cassa

di Corrado Sforza Fogliani

La Finanziaria 2007 ha dei contenuti che peggiori non avrebbero potuto immaginarsi.

Contro il dettato costituzionale, consacrato in una sentenza della Consulta, si prevede l'attribuzione al Governo di una delega per la riforma del "sistema di valutazione del Catasto fabbricati" con la quale si rende addirittura definitivo il criterio di un Catasto non reddituale, come è in tutti i Paesi civili del mondo, ma patrimoniale: tesoro, cioè, alla progressiva espropriazione dei beni, che i risparmiatori che si sono fatti la casa saranno, se la Corte Costituzionale non vi porrà rimedio, costretti a ricomperarsi giorno per giorno. In pratica, se il testo definitivo della Finanziaria confermerà questa aberrazione, questo Governo teorizza, e consacra in via definitiva, un principio tributario che non sta né in cielo né in terra: che i proprietari di casa debbano pagare le imposte sulla base, sostanzialmente, del valore dei loro beni e non sulla base di quanto i loro beni producono o possono produrre.

È infatti un mero espediente operare – come si prevede con la Finanziaria – la riconduzione alla redditività tramite coefficienti decisi dal Governo. È di tutta evidenza, infatti, che attribuire allo Stato il potere di determinare tali coefficienti vuol dire non solo prevedere un meccanismo del tutto slegato dalla realtà – e, quindi, arbitrario – per arrivare ad un dato (quello della redditività degli immobili) che solo il censimento diretto dei canoni di locazione consentirebbe di raggiungere; ma vuol dire anche permettere alla mano pubblica di variare in qualsiasi momento tali indici, secondo anche le peggiori esigenze di cassa.

Tutto ciò appare maggiormente grave nell'attuale fase del mercato immobiliare, nella quale – da ormai molti anni – mentre i valori crescono, i redditi calano.

Il Catasto a valori è solo uno strumento per fare cassa, e tale distorsione viene resa addirittura più grave da un'altra decisione assunta dal Governo nella stessa Finanziaria, quella di trasferire ai Comuni le funzioni catastali, anche incidendo sulla determinazione degli estimi. Comuni che, dopo aver innalzato le aliquote pressoché ovunque al massimo, compirebbero ora il secondo passo, quello di spingere alla rivalutazione dell'imponibile su cui si basa l'Ici e cioè la loro maggiore entrata tributaria.

L'Ufficio Studi della Confedilizia ha stimato che il conferimento ai Comuni di funzioni propulsive in materia di determinazione degli estimi porterebbe – sulla base degli attuali valori e tenendo presente gli esperimenti già fatti in alcuni Comuni – ad aumenti di gettito (e quindi di carico fiscale sui proprietari di casa interessati) dei vari tributi sugli im-

mobili, nelle seguenti misure. Per l'Ici, si passerebbe dagli attuali 10 miliardi di euro ad un importo oscillante fra i 20 e i 30 miliardi; per le imposte dirette (Irpef, Ires, addizionali comunali e regionali Irpef), dagli attuali 4 miliardi e mezzo di euro si raggiungerebbero somme che variano dai 7 miliardi e 400 milioni agli 11 miliardi e 300 milioni; per le imposte indirette (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali), dagli attuali 6 miliardi e 820 milioni di euro di gettito, si giungerebbe a un importo oscillante fra i 9 miliardi e 400 milioni e i 13 miliardi e 300 milioni.

Saremmo in ogni caso davanti ad un conflitto di interessi colossale, tipo controllati/controllori, e la cosa non è accettabile per una molteplicità di motivi, ma quantomeno perché prima dovrebbe – al minimo – essere stabilita la

possibilità di fare in via giurisdizionale valutare nel merito gli estimi, che invece (con riferimento alla gran parte degli immobili) è oggi possibile solo impugnare davanti al Tar limitatamente ai vizi di legittimità. È una questione di civiltà giuridica. A ingiustizia si aggiungerebbe – diversamente – ingiustizia.

È infatti un'ingiustizia che i proprietari di casa, e solo i proprietari di casa, paghino di fatto le imposte sul valore dei loro beni e non sui loro redditi, effettivi o potenziali, a differenza di chi investe in altri beni. E sarebbe un'altra ingiustizia ancora, consentire ai Comuni di proseguire in questa tassazione patrimoniale – e quindi di per sé gradualmente espropriativa – nell'attuale situazione, in cui i proprietari non potrebbero neanche impugnare la congruità degli estimi fissati dai Comuni.

Europa e diritto

L'estensione, quasi palpabile giornalmente, della presenza del diritto europeo nel diritto nazionale si misura pure dalla necessità di una seconda edizione alla nota opera *Il diritto privato dell'Unione Europea*, curata da Antonio Tizzano per Giappichelli (due voll., pp. XXX + XX + 1.982). All'interno del vasto *Trattato di diritto privato*, diretto da Mario Bessone, questi due amplissimi tomi consentono un solido accesso ai più vari aspetti, dalle persone ai beni e servizi, dalle obbligazioni al lavoro, fino all'importante sezione dedicata a tutela dei diritti e accesso alla giustizia.

Confedilizia, Rutelli: valorizzare le dimore storiche

Inserire le dimore storiche private nei circuiti culturali e turistici e nelle collegate iniziative di promozione. Questa l'idea lanciata dal Vicepremier, e Ministro per i Beni culturali, Rutelli in un messaggio ai partecipanti al Convegno Confedilizia di Piacenza.

"Ritengo inutile e controproducente – ha scritto Rutelli nel suo messaggio – l'idea di un appesantimento della tassazione o di una riduzione degli attuali benefici per le dimore storiche, che sono soggette a vincoli che le rendono non commerciabili e soprattutto comportano onerosi interventi di tutela che meritano agevolazioni – e non aggravati – in considerazione di una spesso meritoria azione di salvaguardia. Essa – conclude il messaggio del Vicepremier – dovrebbe essere valorizzata anche attraverso l'inserimento del patrimonio delle dimore storiche nei circuiti culturali e turistici e nelle collegate iniziative di promozione".

Sul messaggio (che è stato accolto al Convegno di Piacenza da vivi applausi), il Presidente confederale ha così dichiarato: "I convegnisti hanno particolarmente apprezzato il realismo e la volontà di valorizzazione delle dimore storiche private che caratterizzano il messaggio di Rutelli. I privati proprietari di beni culturali assicurano la conservazione di un ingente patrimonio storico-artistico, che lo Stato non sarebbe in grado di provvedere in alcun modo a proteggere. Al di là di teoriche suggestioni giornalistiche, i proprietari di dimore storiche, lungi dal chiudersi in una egoistica concezione proprietaria, già da tempo hanno viepiù aperto alla generale fruizione i loro beni e, oggi, certamente apprezzano l'idea di una ulteriore valorizzazione in questo senso delle loro case, contenuta nell'accurato messaggio dell'on. Rutelli".

Attestati di certificazione energetica obbligatori da quando?

Il d.lgs. n. 192/05 – attuativo delle direttive 2002/91/CE (cfr. *Cn sett.* '05) – disponeva fra l'altro che entro un anno dalla data di entrata in vigore dello stesso provvedimento (entro, quindi, l'8.10.'06) in caso di edifici di nuova costruzione, di "ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati" e di "demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati", gli immobili interessati dovessero essere obbligatoriamente dotati di un attestato di certificazione energetica, redatto secondo specifici criteri e metodologie.

Il provvedimento sanciva inoltre che – con riferimento alle fattispecie di cui sopra – nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica dovesse essere allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata e che nel caso di locazione, lo stesso dovesse essere messo a disposizione del conduttore o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso.

Fermi restando i dubbi di costituzionalità sui contenuti dell'intero provvedimento riferiti su *Cn* genn. '06, si rileva che al momento di chiudere in tipografia il presente numero di *Confedilizia notizie*, non sono ancora stati approvati i provvedimenti attuativi – la cui emanazione era prevista entro lo scorso aprile – con le modalità di calcolo e i criteri generali di prestazione energetica necessari per la redazione del certificato energetico. Provvedimenti in assenza dei quali gli obblighi in questione risultano di impossibile (o, quantomeno, incerta) attuazione.

Nel frattempo, il Governo ha approvato un nuovo provvedimento in materia di "attestato energetico" degli edifici. Si tratta di uno schema di decreto legislativo che (nonostante errate informazioni diffuse anche da stampa pretesamente specialistica) deve ancora essere esaminato dal Parlamento e riapprovato dal Governo, prima di entrare in vigore.

Per evitare di aggiungere confusione a confusione ne riferiremo ampiamente a tempo debito, dando ogni dovuta informazione anche nei suoi rapporti con le problematiche concernenti il d.lgs. n. 192/05 e di cui sopra.

Il sindaco di Bari, Michele Emiliano, ha affidato una consulenza, retribuita con oltre 100 mila euro l'anno, "per la progettazione e l'implementazione di nuovi modelli di lavoro nella Giunta municipale nell'ottica della condivisione e della pianificazione strategica degli interventi degli amministratori". Che cosa esattamente debba fare questo consulente, è materia di vivace discussione nel centro-sinistra barese. Un dato certo è che l'incarico è stato affidato a un membro dello staff di Emiliano durante la campagna elettorale.

Cesare Salvi e Massimo Villone

Un libro di Pelliccioli



Guglielmo Pelliccioli, giornalista specializzato nel settore della finanza immobiliare, è alla sua seconda opera editoriale. Con "2006 - 2016. Progetti d'Italia" continua il racconto del sistema immobiliare italiano e dei suoi protagonisti passando in rassegna, questa volta, le iniziative di sviluppo che si realizzeranno sul territorio italiano nei prossimi 10 anni.

Oltre a scrivere libri, da quattro anni Pelliccioli dirige il giornale on line da lui stesso fondato "Quotidiano Immobiliare".

LOTTA CONTINUA

Lettera all'Indipendente

Abbiamo letto su *L'Indipendente* del 12.9. u.s. l'articolo di Paolo Bozzacchi dal titolo "Catasto, nuovi poteri e vecchi strumenti" nel quale si afferma "Riproporre oggi un Catasto basato sulle rendite immobiliari, sarebbe comunque anacronistico".

A prescindere da qualsiasi valutazione teorica sul Catasto a valori o sul Catasto reddituale, posto che il Catasto italiano è lo strumento ai fini della corresponsione delle imposte – anche senza trattare dell'Ici, che pure dovrebbe comunque essere ricondotta nell'alveo reddituale – si può accettare che le imposte vengano di fatto (non rilevando, allo scopo, arbitrari "coefficienti di redditività") pagate sul valore dei beni anziché sulla loro redditività? E in caso, perché questo dovrebbe avvenire solo per chi ha la proprietà di un immobile, e non di altri beni?

La Corte costituzionale ha detto di no, ed a ragione. E lo ha detto ancora tanti anni fa, prima ancora che la tassazione patrimoniale degli immobili divenisse ulteriormente iugulatoria com'è oggi (e cioè in un momento – finché dura – di valori crescenti e di redditi calanti).

Alessandra Egidi
Ufficio Stampa Confedilizia

Forum Scenari Immobiliari, Confedilizia: gli investitori stranieri non arrivano e i nostri pensano ad andare all'estero

"Gli investitori esteri non investono in Italia perché non trovano rendimenti adeguati al rischio, mentre sono gli investitori italiani – invece – che cominciano a guardare al di là dei nostri confini, attratti – come in Francia – dalla favorevole fiscalità immobiliare, per non dire del grande sviluppo che si affaccia sul futuro del mercato immobiliare tedesco". Così ha dichiarato all'ANSA il Presidente confederale, da S. Margherita ligure, ove si è svolta la quattordicesima edizione del Forum di Previsioni e Strategie di *Scenari Immobiliari*. "È la prima conclusione del Forum" ha proseguito Sforza Fogliani, che ha aggiunto: "La seconda conclusione è l'incertezza, per non dire il caos, delle regole, specie a livello locale. E sono, sia la prima che la seconda conclusione, elementi che dovrebbero fare seriamente riflettere una classe dirigente che sta scherzando col fuoco nel momento in cui anche solo si pone il problema di trasferire la rivalutazione delle rendite catastali ai Comuni. In Italia, cioè, mentre gli investitori internazionali ci scrutano, e ci studiano, si discute addirittura se consegnare ai Comuni – sia pure a mezzadria con l'Agenzia del Territorio – lo strumento per aggravare ulteriormente la pressione fiscale sugli immobili, tornando a catasti locali come nell'800. Una situazione paradossale, di una gravità eccezionale, affrontata a cuore leggero, a solo beneficio di chi ha già pensato a tutto per "aiutare" i Comuni ad assolvere i compiti che gli verranno affidati".



da *Libero* 22.9.'06

Vietato dare lo sfratto alle farmacie

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Una legge di 56 anni fa bellamente ancora in vita stabilisce che «non può essere disposta l'esecuzione della sentenza di sfratto da locali adibiti ad esercizio di farmacia senza la previa autorizzazione prefettizia». Autorizzazione prefettizia oggi sostituita dall'Autorità, non sempre poi così facile da individuare, competente in ogni singola Regione interessata, «alla vigilanza ed alla cura del corretto andamento dell'assistenza farmaceutica». E non basta ancora: il Tar Puglia ha, dal canto suo, stabilito che ci vuole anche il parere dell'Ordine dei farmacisti, «data la potenziale lesività dell'interesse pubblico al-

l'equilibrata pianificazione territoriale delle farmacie, insita nell'esecuzione dello sfratto». Parole che fanno rabbrivire - diciamo pure - in un momento nel quale si parla di liberalizzazioni, di farmaci nei supermercati e, soprattutto, di una crescita dei locali sfitti a uso negozio ed ufficio. Per cui è assai semplice trovare un'altra sistemazione a seguito di sfratto. Per chi lo voglia, e cerchi la soluzione, naturalmente: perché il bello di questa anacronistica, e ridicola, disposizione (alla quale peraltro i farmacisti non rinunciano, nonostante ogni invito) è che lo sfratto è vietato sine die fintanto che l'interessato non trovi una soluzione alternativa che, nella gran parte dei casi, ci si guarda bene dal ricerca-

re. Cosa che è stata solennemente giudicata - figurarsi... - non meritevole di censura dalla Cassazione, così come è stato ritenuto non incostituzionale il fatto che la norma non preveda un limite temporale all'inesecuzione dello sfratto deciso dall'Autorità giudiziaria e, in subordine, neppure un indennizzo per la ingiusta compressione del diritto del locatore coinvolto. Resta solo da dire che la Consulta ha emesso il suo solenne verdetto in un caso nel quale la sentenza di sfratto era stata emessa quattro (dicesi quattro) anni prima, e il Comune toscano interessato - competente a termini della locale legislazione regionale - aveva già due volte negata l'autorizzazione di legge.

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 30.9.'06



da *24ore* 28.9.'06

Quale autonomia può avere un dirigente pubblico se sa che arrivare o restare ai vertici dell'amministrazione, con retribuzioni molto elevate, dipende dal ben volere del ministro o dell'assessore di turno? E il medico che deve passare nei luoghi del potere politico per svolgere la sua professione, per diventare primario? E l'avvocato scelto discrezionalmente dal politico di turno per incarichi professionali che magari potrebbero benissimo essere svolti dagli uffici legali di cui tutti gli enti pubblici italiani sono abbondantemente dotati?

E che cosa deve pensare della politica il disoccupato del Mezzogiorno che ha un lavoro nero o precario, il trentenne laureato a pieni voti costretto a partirsene dal Sud perché il lavoro per lui non c'è, se non passa per certe anticamere? E il professore universitario, allettato da consulenze tanto lucrose quanto inutili?

Che cosa penseranno costoro vedendo la spesa faraonica delle regioni, le lottizzazioni senza ritegno, le auto blu, la moltiplicazione di enti inutili? È una questione morale e politica insieme. L'esibizione spudorata del potere non è solo eticamente riprovevole, significa anche dare un colpo alla fiducia, alla speranza riposta nella politica e nelle sue scelte. La fiducia, la speranza che le cose possono cambiare in meglio.

Cesare Salvi e Massimo Villone

Bocciata dal Consiglio di Stato la quota di edificabilità riservata ai Comuni

È illegittima la disposizione contenuta in un piano regolatore regionale che stabilisce, per una particolare zona del territorio comunale, che una quota del 50% della capacità insediativa totale sia riservata allo stesso Comune.

A stabilirlo è stata la quarta Sezione del Consiglio di Stato con sentenza n. 4833 del 21.8.'06, che ha precisato che una simile previsione configura "una forma di espropriazione del tutto atipica, non ricondotta e non correttamente riconducibile ad alcuna specifica norma delle leggi vigenti in materia" e preordinata a comprimere in maniera del tutto indiscriminata la potenzialità edificatoria di un'area, il cui valore viene "per ciò solo inevitabilmente ed immediatamente ridimensionato".

PAROLE SANTE

Se l'inquilino vuole lo sfratto

"Non di rado gli inquilini firmano contratti che fin dall'inizio sanno di non poter onorare. La conseguenza è lo sfratto per morosità e il successivo ottenimento di una casa popolare."

Così si esprime Galileo Goretti, presidente del Sunia di Ferrara. Fonte non sospetta, quindi, che conferma quanto da tempo sostiene la Confedilizia: ci sono sfratti voluti dagli inquilini per costituirsi un alto punteggio, al fine di ottenere facilmente l'assegnazione di un alloggio popolare.

La società paga l'Ici anche se deve destinare gli immobili a scopi sociali

Non può applicarsi l'esenzione Ici prevista dall'art. 7, c. 1, lett. i, d.lgs. n. 504/92, alla società per azioni che abbia l'obbligo statutario di destinare gli immobili posseduti a scopi sociali. La norma agevolativa richiede infatti la duplice condizione dell'utilizzazione diretta degli immobili da parte dell'ente possessore (che non deve essere una società commerciale) e dell'esclusiva loro destinazione ad attività peculiari che non siano produttive di reddito.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 30.8.'06, n. 18838.

Come vengono nominati i primari in Italia? Il meccanismo è semplice. Esiste una selezione tecnica fatta da una commissione presieduta dal direttore sanitario. Ma la commissione conclude con una lista di idonei, tutti alla pari. Curriculum e prova tecnica – che potrebbero servire a fare una graduatoria fra chi, ad esempio, ha un'esperienza più lunga e articolata, ha studi all'estero o quant'altro – servono solo a escludere chi proprio è sotto il limite della decenza (a parte il fatto che questo è il Paese in cui un'idoneità non si nega a nessuno; tant'è vero che sovente tutti i candidati sono dichiarati idonei). È evidente che si è messo il primo mattone perché la scelta sia fatta prescindendo dal merito e dal valore personale. Il contratto, infatti, è stipulato poi dal manager, che può scegliere chi vuole nella lista degli idonei. Tanto ampia è la discrezionalità che i tentativi di attaccare la scelta da parte dei perdenti davanti al giudice amministrativo usualmente falliscono. E qui il cerchio si chiude. Perché il manager troppo spesso ascolta l'indicazione del politico di riferimento e fa scelte che questi gli indica.

Cesare Salvi e Massimo Villone

Ai fini Iva basta la contabilità a dimostrare la mancata percezione dei canoni

Ai fini Iva, in presenza di precise indicazioni contabili circa la mancata riscossione dei canoni di locazione per gli importi indicati, l'assenza di tracce documentali relative al concreto compimento di attività di riscossione non è una circostanza di per sé sufficiente a dimostrare l'avvenuta corresponsione del corrispettivo e il conseguente perfezionamento del presupposto dell'imposizione.

È quanto ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 7.7.'06, n. 15556.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interpellanze, interrogazioni e petizioni che ci riguardano

Modifiche al d.lgs. 3.4.'06, n. 152, in materia di gestione del servizio idrico e determinazione delle relative tariffe nei comuni con popolazione inferiore a 40.000 abitanti, sono contenute nella proposta di legge di cui primo firmatario è il deputato Lenna (FI).

Il senatore Scalera, del Gruppo dell'Ulivo, ha depositato vari disegni di legge, tra i quali si segnalano una delega al Governo per la sicurezza di edifici e di infrastrutture in zone a rischio sismico e disposizioni per la valorizzazione dei beni culturali.

Il deputato Betta, del Gruppo parlamentare dell'Ulivo, ha depositato una proposta di legge per modificare la disciplina dei trasferimenti *mortis causa*.

In materia di deturpamento ed imbrattamento di cose altrui è stata depositata una proposta di legge a firma del deputato Brugger (misto).

Rispondendo ad un'interrogazione del deputato Lucchese (UDC) con la quale si esortava il Governo ad adoperarsi affinché si abbiano interventi più rapidi, dei tutori dell'ordine, per far rispettare il divieto di suoni molesti e l'abbaiare dei cani, il Viceministro dell'interno Minniti ha detto che "non vi è, da parte delle Forze di polizia, alcuna disattenzione rispetto a tali comportamenti, che sono suscettibili di turbare la serena e civile convivenza e, anzi, in taluni casi, possono originare illeciti gravi, mettendo a rischio anche la sicurezza pubblica".

La senatrice Allegroni (An) è prima firmataria di un disegno di legge con il quale si propone di introdurre disposizioni a favore dei giovani e delle giovani coppie per il riuso del patrimonio immobiliare situato nei centri storici.

Un programma straordinario di cessione di edilizia residenziale pubblica per il rilancio della nuova edificazione ed il risanamento dei fabbricati e dei quartieri degradati è contenuto in un disegno di legge presentato dal senatore Cicolani (FI).

Una delega al Governo per la riforma del sistema catastale è proposta, con un disegno di legge, da vari senatori appartenenti al gruppo di Alleanza nazionale, primo firmatario Menardi.

Con due distinte proposte di legge il deputato Caparini (LNP) promuove disposizioni per ridurre la pressione fiscale sui redditi da locazione di immobili ad uso abitativo e modifiche alla legge n. 431/98 in materia di rilascio degli immobili concessi in locazione ad uso abitativo.

Dal deputato Nan (FI) proviene una proposta di legge volta a vietare l'utilizzo dei telefoni cellulari negli ascensori e nelle carrozze ferroviarie.

Il deputato Alemanno (An) ha rivolto un'interpellanza al Ministro della solidarietà sociale per sapere con quale indirizzo politico il Governo intenda affrontare l'emergenza abitativa e se abbia elaborato un provvedimento di proroga degli sfratti che, tra l'altro, preveda: un ampliamento del numero dei Comuni ad alta tensione abitativa; un ampliamento del numero di soggetti che usufruiscano della proroga; nonché di affrontare in maniera definitiva il problema abitativo coinvolgendo tutti i soggetti interessati attraverso un programma di rilancio dell'offerta di alloggi in locazione che veda il contributo di Regioni, Comuni, associazioni dei proprietari e degli inquilini e dei soggetti economici.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia, il deputato Costa (FI) ha chiesto su quali basi, il Governo, intenda procedere per la riforma del Catasto, in considerazione di alcune dichiarazioni del Viceministro dell'economia che ha detto "sarà riformato il Catasto, ma non c'è alcuna ipotesi di incremento generalizzato degli estimi".

Il deputato Foti (An) ha depositato un'interrogazione al Ministro dell'economia per sapere quante Amministrazioni comunali abbiano risposto all'Agenzia del territorio relativamente all'interpello dalla stessa effettuato circa il trasferimento delle funzioni catastali ai Comuni e quante abbiano accettato di svolgere funzioni e quali.

Tra le numerose petizioni redatte da cittadini e presentate alla Camera si segnalano la richiesta di esenzione dall'Ici per la prima casa e la richiesta di istituire nuove norme a tutela degli acquirenti di immobili con contratto preliminare in caso di fallimento del costruttore.

RECENSIONI

Gianni Scipione Rossi, *Mussolini e il diplomatico*, Rubbettino ed., pp. 566.

Biografia di Serafino Mazzolini, politico, diplomatico, sottosegretario agli Esteri durante la Repubblica sociale italiana, con vastissimi estratti dai suoi interessanti diari.

Aldo Pezzana, *Il Senato del Regno dal 1922 al 1946*, introd. di Aldo A. Mola, Bastogi ed., pp. 222.

Accurata ed oltremodo documentata storia della Camera Alta tra fascismo e postfascismo, con acuti riferimenti all'attualità: molti luoghi comuni storiografici vengono sovvertiti, grazie anche ad un accurato spoglio degli archivi.

Roberto Mancini, *Ici*, II ediz., a cura di Luigi Lovecchio, sistemi editoriali, pp. 240.

Guida ragionata all'applicazione della più odiata fra le imposte: struttura del tributo, base imponibile, istruttoria. Numerosi esempi e svariate tabelle aiutano la lettura e la comprensione.

Ronald W. Reagan, a cura di Marco Respinti, Rubbettino ed., pp. 156.

Alcuni saggi di politici e storici dedicati all'azione, vincente nei confronti del comunismo mondiale, del grande presidente americano, del quale sono presentati due fra i maggiori discorsi.

Bruno Forte, *Confessarsi, perché?*, S. Paolo ed., pp. 64.

Riflessioni dell'arcivescovo di Chieti, noto teologo, dedicate alla confessione, con una lezione sulla parabola del figliol prodigo.

Helmut Schoeck, *L'invidia e la società*, introd. di Quirino Principe, liberilibri ed., pp. XXII + 380.

Dotta e accurata indagine sociologica, attenta ai riflessi politici ed economici, del ruolo avuto dall'invidia nella società, particolarmente negli ultimi due secoli.

Enrico de Boccad, *Il passo dei repubblicani*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 96.

Gustose rievocazioni degli anni fra il 1945 e il '48, apparse a metà del decennio successivo, opera di un giornalista caustico e brillante, vivace e oggi immeritatamente dimenticato.

Hans-Hermann Hoppe, *Democrazia: il dio che ha fallito*, pref. di Raimondo Cubeddu, liberilibri ed., pp. XXIV + 464.

Analisi rigorosa delle conseguenze politiche ed economiche nel passaggio dalla monarchia alla democrazia in Occidente: una requisitoria nei confronti dei limiti posti alla libertà dell'individuo.

Contratti di locazione soggetti ad Iva in corso al 4 luglio 2006

Adempimenti entro il 30 novembre

Con Provvedimento 14.9.'06, l'Agenzia delle entrate ha stabilito modalità e termini degli adempimenti e dei versamenti ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro per i contratti di locazione che erano in corso al 4.7.'06 e che erano soggetti ad Iva in base alle disposizioni vigenti fino a tale data. Si tratta del provvedimento – la cui emanazione era prevista dalla c.d. "Manovra Bersani-Visco" (cfr. Cn sett. '06) – attraverso il quale si rende applicabile ai contratti che erano in corso alla data di entrata in vigore della prima stesura della Manovra stessa (decreto legge n. 223/'06) il regime poi definitivamente approvato (con la legge di conversione n. 248/'06), che ha previsto:

- esenzione Iva per tutte le locazioni di immobili abitativi;
- esenzione Iva per tutte le locazioni di immobili strumentali, salvo quelle in cui il locatore opti per l'imposizione Iva nonché quelle effettuate nei confronti di soggetti non Iva o con pro-rata Iva inferiore al 25%;
- obbligo di registrazione per tutti i contratti, anche se imponibili Iva, con applicazione dell'imposta di registro dell'1% per le locazioni di immobili strumentali.

Mentre per i nuovi contratti le regole stabilite dalla legge definivano compiutamente il quadro degli adempimenti da effettuarsi per l'adeguamento al nuovo regime (adempimenti per i quali si rimanda al citato numero di *Confedilizia notizie*), per i contratti in corso al 4.7.'06 la legge rimetteva ad un successivo provvedimento la fissazione delle modalità per:

- la presentazione per la registrazione di una apposita dichiarazione;
- il versamento dell'imposta di registro;
- l'esercizio dell'opzione per il regime di imponibilità Iva, in caso di immobili strumentali.

Allo scopo, il Provvedimento dispone che gli adempimenti in questione siano eseguiti obbligatoriamente per via telematica (indipendentemente dal numero di unità immobiliari possedute), utilizzando la medesima procedura prevista per la registrazione telematica dei contratti di locazione. Al proposito, si ricorda che fra i soggetti abilitati – quali intermediari – alla registrazione telematica dei contratti di locazione, vi sono le Associazioni territoriali della Confedilizia.

In particolare, il Provvedimento dell'Agenzia delle entrate stabilisce che la registrazione dell'atto può essere eseguita attraverso la trasmissione telematica dei soli dati del contratto, senza l'allegazione

dello stesso, e l'effettuazione del versamento telematico dell'imposta. Quanto all'opzione per il regime Iva, si prevede che l'esercizio della stessa avvenga indicando uno specifico codice (10) nella Tabella A presente nell'ambito della procedura di registrazione telematica.

Il Provvedimento chiarisce inoltre – come anticipato dalla Confedilizia – che l'imposta di registro è dovuta sul corrispettivo pattuito per il periodo che va dal 4.7.'06 al termine di durata del contratto. Il tributo – stabilisce inoltre il Provvedimento – può essere versato annualmente, sull'ammontare relativo a ciascuna annualità che abbia scadenza successiva alla stessa data, ovvero in unica soluzione. In quest'ultimo caso, trova applicazione – per i contratti con durata complessiva superiore a due anni e durata residua superiore a dodici mesi – l'agevolazione che consente di ridurre l'imposta di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale (attualmente fissato al 2,5%) moltiplicato per il numero delle annualità.

Gli adempimenti di cui al Provvedimento in esame devono essere eseguiti tra l'1.11.'06 e il 30.11.'06.

Fatturazione dei canoni di locazione prima dell'esercizio dell'opzione

Premesso quanto sopra, si è posto il problema del comportamento da tenersi da parte dei contribuenti riguardo alla fatturazione dei canoni di locazione dei contratti in corso alla data del 4.7.'06 fino a quando non potranno esercitare la loro opzione (possibile – come detto – solo a partire dall'1.11.'06).

A tal proposito, in una apposita Circolare trasmessa alle Associazioni territoriali non appena reso noto il provvedimento in parola, la Sede centrale della Confedilizia ha espresso l'avviso – in assenza di chiarimenti ufficiali – che ci si possa comportare come segue.

- Se dal 4.7.'06 le fatture relative alla locazione di immobili strumentali sono state emesse in esenzione Iva, si può continuare a fatturare in questo modo fino a quando non verrà esercitata l'opzione per il regime di imponibilità Iva. Una volta esercitata l'opzione, a decorrere dallo stesso mese di novembre potranno essere emesse fatture soggette ad Iva e, contestualmente, dovrà essere emessa una nota di variazione, ai

sensi dell'art. 26 del d.p.r. n. 633/'72, per applicare l'Iva ai canoni di locazione riscossi in esenzione nei 4 mesi precedenti. Tale comportamento è da ritenersi ammissibile, in quanto prima del 1° novembre il regime "naturale" è quello della fatturazione in esenzione, considerato che l'opzione per il regime di imponibilità Iva può essere esercitata solo da tale data.

- Sempre nel caso in cui dal 4.7.'06 le fatture relative alla locazione di immobili strumentali siano state emesse in esenzione Iva, si può invece cominciare ad emettere fatture soggette ad Iva e, contestualmente, occorre emettere una nota di variazione, ai sensi dell'art. 26 del d.p.r. n. 633/'72, per applicare l'Iva ai canoni di locazione riscossi in esenzione nei mesi precedenti. A novembre verrà poi esercitata l'opzione per il regime di imponibilità Iva. Si ritiene – si ripete, in assenza di chiarimenti ufficiali – che anche tale comportamento possa essere adottato, in quanto normalmente le opzioni (e le revoche) previste in materia di Iva e di imposte dirette vengono comunicate solo successivamente, tenendo conto del comportamento concludente già assunto dal contribuente durante l'anno d'imposta. Inoltre, tale comportamento è da ritenersi ammissibile in quanto l'opzione per il regime di imponibilità Iva avrà effetto retroattivo a partire dal 4.7.'06.

- Se già dal 4.7.'06 le fatture relative alla locazione di immobili strumentali sono state assoggettate ad Iva, si può continuare a fatturare in questo modo; a novembre verrà poi esercitata l'opzione per il regime di imponibilità Iva. Ovviamente, in questo caso non occorrerà emettere alcuna nota di variazione. Tale comportamento è da ritenersi comunque ammissibile per i medesimi motivi di cui al punto precedente. Riguardo alla nota di variazione di cui ai punti nn. 1 e 2, è opportuno che nella descrizione della stessa ci sia un riferimento alla legge. Un esempio può essere il seguente:

"La presente nota di variazione viene emessa a seguito dell'opzione per il regime di imponibilità Iva previsto dal comma 10-*quinquies* dell'art. 35 del decreto legge 4.7.'06 n. 223, come convertito nella legge 4.8.'06 n. 248".

Quello di eletto sta diventando un posto di lavoro di nuovo genere, una carriera che assicura a un numero crescente di persone lo stipendio, la pensione, la liquidazione, l'assistenza, i benefit e anche privilegi non funzionali al mandato popolare. La rappresentanza elettiva diventa attività professionale retribuita.

Cesare Salvi e Massimo Villone

RECENSIONI

Angelo Scola, *Vagabondi o pellegrini?*, Cantagalli ed., pp. 72.

Un piccolo, però denso, testo del patriarca di Venezia, che raccoglie omelie pronunciate in diversi momenti e occasioni, con un legame di fondo nella visione dei viandanti.

Mario Frascarelli, *Le società cooperative*, XII ediz., Edizioni Fag, pp. 464.

Un'ampia guida, stesa con linguaggio accessibile, attraverso il complesso percorso normativo del diritto societario cooperativo.

La riforma della legge fallimentare, a cura di Stefano Ambrosini, Zanichelli ed., pp. X + 414.

Vasto commento organico alla riforma del diritto fallimentare, opera di un gruppo di docenti, magistrati e avvocati che esaminano gli aspetti salienti delle nuove disposizioni.

L'equilibrio internazionale dagli antichi ai moderni, a cura di Cinzia Bearzot, Franca Landucci e Giuseppe Zecchini, Vita e Pensiero ed., pp. VIII + 204.

Una raccolta di saggi sul tema dell'equilibrio nei rapporti fra gli Stati, dalla Grecia a Roma, dai conflitti fra Papato e Impero ai rapporti di potenza nell'Ottocento, per chiudere con lo "scontro di civiltà" odierno.

Raffaele Morabito, *Giustizie barocche*, Stampa Alternativa Nuovi Equilibri ed., pp. 144.

Una serie di storie di crimini e di pene nella Roma fra Cinque e Seicento, tratte da documenti di quell'epoca, intrecciando storie d'amore e truculenti omicidi, effrazioni familiari e ambizioni smodate.

Giovanni Paolo II, *Lasciatemi andare alla casa del Padre*, a cura di Natale Benazzi, Piemme ed., pp. 288.

Come il defunto pontefice affrontò il problema della morte: i grandi temi della malattia, del dolore, della sofferenza, del destino, esaminati con brani tratti da molteplici suoi interventi.

Stefano Rodotà, *La vita e le regole*, Feltrinelli ed., pp. 286.

L'itinerario del volume segue la vita nelle sue sfaccettature e nei suoi momenti fondamentali, cercando d'individuare la presenza del diritto che dovrebbe sempre servire la libertà e la dignità delle persone.

Lapo Mazza Fontana, *Italia über alles*, Boroli ed., pp. 176.

Episodi militari e politici nelle vicende della Decima Mas durante la Repubblica sociale, ricostruite attraverso vivaci interviste ad alcuni personaggi a quell'epoca attivi.

La bussola della casa

zona	AVELLINO		LUCCA		MANTOVA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.380	2.400	1.750	3.450	960	2.220
semicentro	1.000	1.900	1.030	2.680	870	1.810
periferia	700	1.450	800	2.020	650	1.470
	BIELLA		LIVORNO		NUORO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	700	2.200	1.850	3.400	500	1.580
semicentro	685	1.600	1.480	2.580	440	1.350
periferia	500	1.100	1.180	2.100	390	1.150

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.

Il nuovo consociativismo all'italiana consiste in questo: mentre i rappresentanti degli opposti schieramenti si scambiano pubblicamente attacchi feroci e accuse sanguinose, poi nel territorio assistiamo ad accordi e consensi sulla spartizione del potere. Ciò che più colpisce nei casi in cui l'aumento delle retribuzioni dirette e indirette e dei posti istituzionali è avvenuto in regioni governate dal centro-sinistra è che l'opposizione di destra non solo non si era opposta, ma aveva anzi entusiasticamente concorso alle decisioni.

Cesare Salvi
e Massimo Villone

Negli ultimi due anni sono state istituite sette nuove province: tre dal parlamento nazionale (Barletta-Andria-Trani, Fermo, Monza) e quattro dalla regione Sardegna (le regioni a statuto speciale hanno in materia una potestà legislativa piena), che ha così raddoppiato il numero delle proprie province.

Cesare Salvi e Massimo Villone

Nell'autunno 2005 il comune di Bari è dovuto ricorrere a una manovra aggiuntiva: la spesa di 2.800.000 euro stanziata in bilancio per i compensi dei consiglieri comunali e circoscrizionali si è rivelata insufficiente.

Cesare Salvi e Massimo Villone

Citazioni



Le frasi di Cesare Salvi e Massimo Villone riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Il costo della democrazia. Eliminare sprechi, clientele e privilegi per riformare la politica*, ed. Mondadori.

Emerge, dall'insieme dei dati che abbiamo raccolto, che quasi 200mila sono le persone che in Italia sono retribuite per essere state elette o per avere un incarico di governo. Che cosa sta accadendo? Che il mandato elettivo sta diventando un vero e proprio lavoro: una nuova forma di lavoro dipendente.

Cesare Salvi
e Massimo Villone

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

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



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

Anno 16
Numero 9

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma

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

Impaginazione
e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 10 ottobre 2006