



## 15 ANNI DI CONFEDILIZIA NOTIZIE

Con questo numero, *Confedilizia notizie* compie 15 anni di vita. Il suo primo numero (e basta guardarlo, per vedere i progressi che nel frattempo il nostro puntuale periodico ha fatto) uscì infatti nel novembre 1991. Nel quadro del rinnovamento organizzativo allora in atto nella Confederazione, poco più di un anno dopo – nel febbraio 1993 – uscì su *ItaliaOggi* la prima pagina mensile dedicata alla proprietà edilizia e da noi curata (iniziativa poi proseguita con tutta regolarità ad ogni primo mercoledì di ogni mese – agosto escluso – ed oggi giunta al ragguardevole primato di 155 pagine complessive). Il crescente successo – fra le tante altre – anche solo di queste due iniziative, non è un caso. Questa nostra pubblicazione (così come la pagina mensile sul qualificato quotidiano economico milanese) si è caratterizzata, negli anni, per il suo taglio pratico, di servizio (a dare un segnale, solamente, dell'assistenza che i proprietari di casa, grandi e piccoli indistintamente, trovano presso le nostre Associazioni territoriali, diffuse in tutta Italia realmente, e non a nascondere sul piano formale, come per altre associazioni, una presenza ben diversa, in molti casi addirittura inesistente). La Confedilizia ha poi dimostrato in più occasioni, in questi anni, la sua vera natura: per la sua forza e autorevolezza, per il suo passato più che centenario non ha bisogno di business per sopravvivere. A noi, tanto per fare un esempio, farebbe comodo (come organizzazione) che i proprietari di casa fossero gravati di un nuovo adempimento, quello del libretto casa, per correre in loro soccorso, per farglielo (o farglielo fare) noi... Altrettanto, per ascensori, impianti e così via guadagnando... Ma non è la nostra strada, le angherie a carico dei proprietari, sia pure ammantate di belle parole (sicurezza ecc.), le combattiamo, e decisamente, anche a prezzo di essere soli. Ci caratterizziamo in questo e per questo.

Sulla nostra strada di intransigente difesa della proprietà (costi quel che costi) continueremo, finché la proprietà immobiliare continuerà a dimostrarci – in modo incessantemente crescente – la sua amicizia determinante. Crediamo nella proprietà e nei suoi valori. La difendiamo per questo, prima ancora che per i suoi aspetti sociali. La difenderemo ancora, da queste libere pagine, finché avremo la forza, e la capacità, di farlo. E sempre che ci sia ancora "concesso" di farlo, naturalmente.

c.s.f.



### All'interno

- Il Sindaco Pericu per un Catasto reddituale
- Boccato il libretto casa del Comune di Civitavecchia
- Confedilizia e A.G.I.A.I. per valorizzare gli amministratori
- Polizza anti-disastri, nuova calamità
- Blocco sfratti decaduto, i contenuti principali
- Aree metropolitane: quali confini esatti?
- Catasto ai Comuni? Batosta Ici
- Consorzi di bonifica e deflusso delle acque
- "Ho ereditato tante tasse, piuttosto che una casa"
- Riscaldamento, tutto sul sito Confedilizia
- Dimore storiche, Rutelli conferma fisco agevolato
- ORIANA, il mattone ha già dato
- Gli aspetti fiscali del trasferimento di cubatura

## Il Presidente a Genova, Torino e Savona

Il Presidente confederale – che era accompagnato dal Segretario generale – ha incontrato al Senato il Presidente della Commissione Bilancio sen. Morando nonché, sempre accompagnato dal Segretario generale, il sen. Bruti (relatore per la Commissione Giustizia del decreto sfratti) e il sen. Giampiero Cantoni, sempre di quest'ultima Commissione. Ha poi ricevuto in Confedilizia il presidente dell'Aspesi, Oriana, e il Presidente della Fiaip Arosio, che era accompagnato dal Vicepresidente Righi. Ha pure ricevuto, sempre in Confedilizia, il Direttore dell'Istituto Bruno Leoni, Mingardi. Ha poi visitato, ricevuto dal Direttore Ricci, l'Archivio centrale dello Stato all'Eur e presieduto i lavori del Coordinamento legale e della Conferenza dei Presidenti delle Federazioni regionali. Sempre a Roma, Sforza Fogliani è poi intervenuto ad una riunione del Consiglio direttivo della Fiaip ed al Convegno Adsi – al quale ha partecipato anche il ministro Rutelli – sul restauro delle dimore storiche e la tassazione dei restauri di beni culturali. Ha altresì partecipato, nell'Aula magna del Palazzo della Cancelleria, alla celebrazione dell'82ª Giornata nazionale del risparmio (alla quale ha presenziato anche il Presidente della Repubblica), al Business Forum Italy & Brazil organizzato da Abi-Confindustria e Istituto per il commercio estero, al Convegno Igi sulla normativa per i lavori pubblici in vent'anni (1986-2006), all'Italy-India Business Summit organizzato dal Ministero del Commercio internazionale italiano e dal Governo dell'India.

A Genova, il Presidente confederale ha aperto e concluso i lavori del Convegno – al quale ha partecipato anche il Sindaco Pericu – “Per un'imposizione comunale reddituale”. A Torino ha poi portato il saluto della Confedilizia al Convegno Agiai – organizzazione presieduta dal geom. Tommaso Mongiovi, che ha svolto un'accurata relazione – sulla valorizzazione degli amministratori condominiali (presente anche il Presidente del Consiglio nazionale geometri Panunzi). Da ultimo, Sforza Fogliani ha svolto a Savona una relazione sul tema “Proprietà immobiliare, problemi e prospettive” ad un Interclub presieduto dal Presidente della Confedilizia ligure, Magnano.

Il Segretario generale ha rappresentato la Confedilizia in alcune audizioni parlamentari e ad un incontro con i senn. Polledri e Paolo Franco nonché con gli onn. Maroni e Garavaglia. È stato anche ospite della trasmissione di Raitre “Cominciamo bene”.

## Confedilizia in audizione in Parlamento sulla Finanziaria

Anche quest'anno le Commissioni Bilancio di Camera e Senato hanno disposto l'audizione della Confedilizia sulla manovra finanziaria presentata al Parlamento dal Governo.

Ad illustrare alle due Commissioni la posizione della Confederazione è stato il Segretario generale, accompagnato dall'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale.

Tre, in particolare, i punti su cui è stata richiamata l'attenzione del Parlamento: la ferma opposizione al progetto di un Catasto su base patrimoniale; la contrarietà alla previsione dell'obbligo di una polizza anticlamità per tutti gli immobili privati; la richiesta di dare attuazione all'impegno del Governo per una tassazione separata dei redditi da locazione.

## Coordinamenti legali e condominiale riuniti su decreto sfratti e riforma condominio

Si è svolta a Roma una riunione del Coordinamento legali e del Coordinamento condominiale – alla quale hanno partecipato anche iscritti al Registro nazionale amministratori, pure convocati – finalizzata all'approfondimento dell'ultimo decreto-legge in materia di sfratti (poi decaduto, come riferito in altra parte del notiziario) e dei disegni di legge di riforma del condominio all'attenzione del Parlamento.

Relazioni sui due temi sono state svolte dall'avv. Scalettaris (sul decreto-legge sfratti) e dall'avv. Nasini, Responsabile del Coordinamento condominiale (sulla riforma del condominio).

## Manovra finanziaria e decreto sfratti

Al momento di chiudere il giornale in tipografia, il decreto-legge collegato alla manovra finanziaria (cfr. *Cn* ott. '06) non è ancora stato convertito in legge. Ne riferiremo non appena il suo testo sarà divenuto definitivo.

Anche gli altri due disegni di legge collegati alla manovra sono ancora all'esame del Parlamento e ne riferiremo a tempo debito.

Altrettanto faremo per il nuovo provvedimento che il Governo ipotizza di emanare in materia di sfratti.

## Avviso ai soci

Non appena la competente Associazione territoriale trasmette alla Sede centrale la comunicazione concernente l'avvenuta iscrizione di un nuovo socio, viene immediatamente attivata – a favore dello stesso – la spedizione di *Confedilizia notizie*.

Ad evitare inconvenienti e ritardi (che spese volte vengono addebitati alla Sede centrale), la Segreteria generale – da qualche tempo – invia immediatamente al nuovo socio una lettera con la quale gli fa noto di aver ricevuto comunicazione della sua iscrizione all'organizzazione da parte dell'Associazione territoriale di competenza. Da quel momento, il socio può controllare l'invio del nostro periodico e segnalare eventuale dissidui.

## Riscaldamento, tutto sul sito della Confedilizia

Sul sito Internet confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) è possibile consultare tutte le informazioni su “zone climatiche”, periodi e orari di accensione dei riscaldamenti.

Come noto, infatti, le accensioni delle caldaie sono scatenate dalla legge in differenti periodi a seconda della “zona climatica” in cui i singoli Comuni sono inseriti, con indicazione tassativa sia del limite orario giornaliero di accensione delle caldaie sia dei periodi dell'anno durante i quali è possibile mantenerle in esercizio.

## Il Presidente socio onorario dell'Agiai

Il Presidente confederale è stato nominato Socio onorario dell'Agiai, la neonata Associazione Geometri Italiani Amministratori Immobiliari. Il relativo attestato gli è stato consegnato, unitamente ad una targa ricordo, in occasione del Convegno Agiai/Confedilizia ultimamente svoltosi a Torino (e di cui parliamo in altra parte del notiziario).

“Per l'entusiasmo e la concreta collaborazione con cui ha saputo accogliere, sin dall'inizio, la nascita del progetto Agiai e per la cooperazione da sempre prestata alla categoria dei Geometri”, dice la motivazione, dettata dal Presidente dell'Associazione geom. Tommaso Mongiovi.

## Pollastra Presidente Assocamerestero

Il sen. Edoardo Pollastra è il nuovo Presidente di Assocamerestero, l'Associazione – legata, com'è noto, da rapporti di collaborazione alla Confedilizia – delle Camere di commercio italiane all'estero (Ccie). Vicepresidente, Augusto Strianese.

Congratulazioni dalla nostra organizzazione ed i migliori auguri di buon lavoro.

## Lotta al lavoro nero e sicurezza nei luoghi di lavoro

La Manovra Bersani-Visco della scorsa estate ha introdotto alcune disposizioni specifiche per contrastare il lavoro nero nei cantieri edili.

In particolare, è stata prevista la possibilità per gli ispettori del lavoro di sospendere le attività nei cantieri nei quali si riscontrino reiterate violazioni sul superamento dei tempi di lavoro, di riposo giornaliero e settimanale ovvero si rilevi un impiego di personale in nero (cioè non risultante dalle scritture o da altra documentazione obbligatoria) in misura pari o superiore al 20% dei lavoratori regolari. Lo stesso provvedimento ha anche introdotto l'obbligo a carico dei datori di lavoro – vigente dall'1.10.'06 – di munire il personale occupato nel cantiere di apposita tessera di riconoscimento.

Su tali disposizioni si segnala l'intervento del Ministero del lavoro e della Previdenza sociale che, con Circolare n. 29 del 28.9.'06, ha fra l'altro: definito l'ambito di applicazione della norma in esame (precisando che riguarda “sia le aziende inquadrate o inquadrabili previdenzialmente come imprese edili sia le imprese non edili che operano comunemente nell'ambito delle realtà di cantiere”); specificato l'oggetto del provvedimento di sospensione dei lavori (che deve essere riferito ad ogni singola azienda che opera nel cantiere e non al cantiere considerato nella sua interezza).

In nome di un malinteso federalismo, che le induce a considerarsi come dei piccoli stati, le 20 regioni italiane hanno aperto negli ultimi anni mini-ambasciate a Bruxelles, a Roma e qualuna anche in stati esteri.

Cesare Salvi e Massimo Villone

## IMPORTANTE

### Nuove norme sul deposito delle stampe periodiche presso le biblioteche

Sono entrate in vigore le nuove norme, previste nel dpr 252/06 attuativo della legge 106/04, sul deposito legale di documenti, a stampa (libri, periodici, opuscoli, manifesti ecc.) e non solo (fotografie, dischi, filmati ecc.). Sono state diramate istruzioni alle Associazioni aderenti, con l'elenco delle biblioteche cui inviare i documenti (con particolare riferimento alle stampe periodiche) prodotti a cura delle Associazioni stesse.

### Sprechi: ampia eco della ricerca Confedilizia

Il quotidiano *Libero* ha messo in distribuzione un ampio, documentato e stimolante volume sugli sprechi degli Enti locali, intitolato *I sindaci in rosso* (pag. 280, in vendita in edicola). Vasta parte del capitolo dedicato alle spese facili del Comune di Firenze è ripresa dal volume *Odissea dello spreco*, pubblicata da Confedilizia Edizioni (cfr. *Cn* dic. 05), che larga eco ha avuto sia nel mondo politico sia sui mezzi di massa.

### Un ambito riconoscimento alla Confedilizia...

Dopo la bocciatura del decreto sfratti al Senato, l'Unione inquilini (che, come ben noto, ampio spazio collaborativo aveva avuto nell'azione di sostegno del provvedimento) se l'è presa con la Confedilizia. "Soltanto Confedilizia aveva tuonato contro il decreto", ha scritto l'organizzazione (lancio Agenzia stampa Adnkronos 25.10.'06, h. 14.32).

È un riconoscimento (ambito...) che ci onora. Che - soprattutto - vede bene, e fa giustizia di tante (ridicole) vanterie di altri.

### Cn nuova veste grafica

Dallo scorso numero, *Confedilizia notizie* ha una nuova veste grafica. La prima pagina è caratterizzata da bande laterali rosse, secondo un'impostazione che contraddistingue ormai tutte le nostre pubblicazioni.

Vivi ringraziamenti ai lettori che hanno apprezzato l'innovazione. Ed anche a quelli che, avendola meno apprezzata, hanno comunque dimostrato un'affezionata attenzione.

## NOVITÀ

### Il t.u. commentato delle imposte sui redditi

Un testo ben noto a tutti gli operatori, tributaristi *in primis*, che debbono occuparsi d'imposte - *Le imposte sui redditi nel testo unico*, di Maurizio Leo - torna in edizione aggiornata al marzo 2006 a cura di Gabriella D'Alessio, Paolo Pacitto e Laura Zaccaria (Giuffrè ed., due voll. pp. XLII + 2.344). L'imponente trattato analizza partitamente i singoli articoli del testo unico, insieme con la legislazione integrativa, commentandoli diffusamente, richiamandosi alla dottrina prevalente, alla giurisprudenza maggioritaria e alle circolari ministeriali. L'autore è parlamentare di An.

### Questionario lettori, vivo successo

Il questionario su *Confedilizia notizie* inserito nell'ultimo numero ha riscosso un vivissimo successo. Migliaia e migliaia (al di sopra di ogni più rosea aspettativa) sono i lettori che ce lo hanno restituito compilato, così come chiedevamo.

È una collaborazione che ci è preziosa, che ci servirà a migliorarci ancora. I dati forniti (ed i numerosi suggerimenti ricevuti) sono in lavorazione, così da poter poi essere vagliati in modo organico.

Un vivissimo ringraziamento a tutti i lettori che hanno corrisposto alla nostra iniziativa. Una dimostrazione di attaccamento alla pubblicazione (ed alla nostra organizzazione) che ci inorgogliesce.

### Successo del Convegno di Genova sull'imposizione reddituale



Si è svolto a Genova - con una grande partecipazione di pubblico ed un livello di approfondimento del tema di particolare elevatezza - il Convegno organizzato dalla Confedilizia dal titolo "Per un'imposizione comunale reddituale" (nella foto, il tavolo dei relatori).

Il Convegno - introdotto e concluso dal Presidente confederale e moderato dal Caporedattore di *Finanza & Mercati*, Angelo Ciancarella - ha visto lo svolgimento di relazioni da parte del prof. Francesco Forte, Emerito di Scienza delle Finanze, del prof. Vittorio Angiolini, Ordinario di Diritto Costituzionale, e del prof. Riccardo Roscelli, Ordinario di Estimo. Interventi sono stati svolti dal Sindaco di Genova, prof. Giuseppe Pericu, e dal Presidente dell'Aspesi (Associazione Nazionale tra Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare), avv. Federico Filippo Oriana.

Tutti i relatori hanno concordato - ognuno fornendo argomentazioni derivanti dalla propria specializzazione, economico-tributaria, giuridico-costituzionale, tecnico-catastale - sulla necessità che la tassazione degli immobili e, prima ancora, il Catasto, siano fondati su base reddituale e non patrimoniale. In questo contesto, unanime è stata anche la critica al disegno di legge collegato alla Finanziaria con la quale il Governo chiede al Parlamento la delega per una riforma del Catasto in senso patrimoniale.

### Il Sindaco Pericu per un Catasto reddituale

Intervenendo al Convegno, il Sindaco di Genova Pericu ha dichiarato: "Non sono d'accordo con un Catasto su base patrimoniale. Confedilizia ritiene che la via da seguire sia quella dell'elemento reddituale e sono d'accordo nell'ambito di una riforma che tenga conto del reddito complessivo del contribuente".

Il Presidente confederale ha concluso il Convegno dicendo: "I lavori hanno dimostrato che il Catasto patrimoniale è un ferro vecchio, ma anche che è un Catasto truffa, che si vorrebbe costruire su una delega (quella presentata dal Governo alla Camera) volutamente generica, apposta per rendere il Catasto uno strumento da consegnare al potere politico, che potrebbe giovarsi con una discrezionalità piena, piegandolo ad ogni possibile esigenza di cassa. Uno strumento, quindi, dispendioso nella raccolta di finti dati, da stravolgere a piacimento coi coefficienti di fruttuosità, al posto di quel Catasto moderno - anche probatorio, come negli altri Paesi d'Europa - che invece si imporrebbe e che dovrebbe essere costruito con riferimento ai redditi per l'imposizione ordinaria e ai valori per i trasferimenti".

### Bocciato il libretto casa istituito dal Comune di Civitavecchia Annullata dal Tar Lazio la delibera della Giunta

Condòmini e proprietari di casa di Civitavecchia - grazie all'intervento della Confedilizia - potranno evitare una spesa inutile imposta loro dal Comune. Il Tar del Lazio ha infatti annullato la deliberazione della Giunta di quel Comune con cui si imponeva l'obbligo della redazione e della tenuta del libretto casa per tutti gli immobili situati nel territorio comunale.

I giudici amministrativi - nel sancire l'illegittimità della delibera - hanno fra l'altro richiamato l'ordinanza con cui il Consiglio di Stato, sempre su impulso della Confedilizia, aveva qualche anno fa sospeso analogo provvedimento emanato dal Comune di Roma.

In via preliminare, il Tribunale ha riconosciuto la legittimità della Confedilizia ad agire in sede giurisdizionale avverso un provvedimento amministrativo ritenuto ingiustamente pregiudizievole degli interessi della proprietà immobiliare.

La decisione del Tar del Lazio rappresenta un'ulteriore vittoria della Confedilizia che, sola, si è sempre battuta contro l'obbligo del libretto casa, misura con la quale - col pretesto della sicurezza dei cittadini e della pubblica incolumità - si tenta in realtà di imporre una spesa inutile a condòmini e proprietari di casa a beneficio esclusivo di professionisti senza lavoro e di costruttori senza committenti.





(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Presentati i dati dell'Osservatorio immobiliare

Al Circolo della Stampa di Milano è stata presentata – con l'apprezzato coordinamento di Guglielmo Pelliccioli – la 13ª edizione dell'Osservatorio Immobiliare Fiaip (primo semestre 2006).

Dalla manifestazione – alla quale l'avv. Gagliani Caputo, della Segreteria generale, ha rappresentato la Confedilizia – è emerso che i valori sono stabili per i prezzi di vendita di immobili residenziali e tali dovrebbero mantenersi anche per il secondo semestre 2006.

La ricerca – da tempo indispensabile strumento per tutto il comparto immobiliare, per la capillarità dei rilevatori (oltre 1200 sul territorio nazionale) – ha evidenziato poi che i canoni di locazione hanno fatto registrare una flessione rilevante per l'abitativo (-3,40%), per gli uffici (-1,40%) e per le locazioni commerciali (-0,26%).

Contestualmente all'Osservatorio urbano, coordinato da Rocco Attinà, è stata presentata la relazione sul Settore Turistico a cura di Osvaldo Grandin.



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

## Comitato esecutivo a Bruxelles Congresso a Berna (15-17 giugno 2007)

Si è riunito a Bruxelles il Comitato esecutivo dell'Uipi, con la partecipazione – per l'Italia – del Vicepresidente confederale e Vicepresidente Uipi, Vigne.

Il Comitato ha ascoltato la relazione del Presidente Paradis, che ha illustrato le attività svolte dalla rappresentanza dell'Unione al World Urban Forum di Vancouver. Sono seguiti gli interventi del Segretario generale Conte e dei coordinatori dei gruppi di lavoro.

Rudolf Steiner, Presidente dell'organizzazione svizzera della proprietà (HEV Schweiz) ha presentato il programma del Congresso dell'Uipi che si svolgerà a Berna dal 15 al 17 giugno 2007. Il Congresso verterà sull'abitare e sul risparmio energetico, tematiche di grande rilevanza ed attualità per il settore immobiliare.

Chi fosse interessato a partecipare all'evento può rivolgersi – entro il 20 novembre – alla Segreteria generale della Confedilizia, che potrà fornire anche programma e modalità d'iscrizione.

## A Vienna la celebrazione dell'International Property Day 2006

La celebrazione della Giornata internazionale della proprietà – la cui data è stata fissata al 10 dicembre di ogni anno – si svolgerà quest'anno a Vienna.

Il Presidente della Zentralverband der Hausbesitzer, Fritz Noszek, ha infatti voluto abbinare a questo appuntamento promosso dall'Uipi, l'inaugurazione della nuova sede dell'Associazione austriaca della proprietà.

Nel corso della manifestazione, il prof. Helmut Ofner, dell'Istituto di diritto comparato dell'Università di Vienna, interverrà sul tema "Proprietà privata ed abitare".



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

## Supplemento alla Guida al B&B

È uscito il supplemento alla Guida "B&B Italia-Bed & Breakfast di qualità", curata da Guida Express in collaborazione con l'Anbba.

La Guida contiene la descrizione di strutture presenti nelle varie regioni d'Italia, selezionate in base a criteri di qualità.

Coloro che fossero interessati a ricevere la Guida possono farne richiesta all'Anbba (tel. 041.731429; fax 041.2769546; email segreteria@anbba.it).



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Amministratori obbligati all'F24 dal 2007

È stato differito all'1.1.07 – per soggetti come gli amministratori di condominio professionisti – l'obbligo, previsto per tutti i titolari di partita Iva, di effettuare i versamenti fiscali e previdenziali esclusivamente per via telematica, tramite F24 (cfr. Cn ott. '06).

Lo ha stabilito il Dpcm 4.10.06.

## Partiti i seminari di formazione permanente degli amministratori

Si è svolto a Genova il primo seminario di aggiornamento per gli amministratori iscritti al Registro nazionale della Confedilizia.

L'evento, organizzato – attraverso l'impegno dell'avv. Vincenzo Nasini – dal Centro studi del Coram di concerto con il Coordinamento condominiale Confedilizia, ha chiamato a raccolta gli amministratori del Nord-Ovest.

I numerosi partecipanti hanno avuto modo di approfondire le problematiche connesse alla privacy nel condominio; al rendiconto e alla contabilità condominiale; alla deontologia professionale dell'amministratore. Il seminario ha visto poi trattare le novità fiscali introdotte dalla cd. Manovra Bersani-Visco, la giurisprudenza recente in materia di condominio, la normativa tecnica.

A tutti gli intervenuti è stato rilasciato un attestato di partecipazione.

Il programma prevede che al seminario dedicato agli amministratori del Nord-Ovest, seguano quelli dedicati al Nord/Est, al Centro e al Sud.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Servizi pubblici locali, Assoutenti favorevole al riordino

L'Assoutenti – ricevuta, insieme con le altre associazioni dei consumatori, dal Ministro per gli affari regionali e le autonomie locali, Lanzillotta – ha espresso un giudizio sostanzialmente favorevole sul disegno di legge di riordino dei servizi pubblici locali presentato dal Governo.

L'aspetto visto positivamente è il tentativo di favorire quanto più possibile elementi di concorrenza, a proposito del quale l'Assoutenti ritiene che l'affidamento con gara sia l'unico vero elemento di concorrenza nella erogazione di servizi pubblici locali. L'Assoutenti ha anche chiesto che le associazioni dei consumatori abbiano un ruolo nella definizione dei capitolati di gara, posto che è lì che si fissano tariffe, quantità e qualità dei servizi.



HOMELINK ITALIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Scambio casa per le vacanze natalizie?

In vista delle vacanze natalizie e di fine anno, è utile tenere presente una modalità alternativa per trascorrere all'estero o in Italia un periodo di svago o riposo, quella dello scambio di casa.

Ricordiamo allora che è sempre in essere la convenzione che la Confedilizia ha stipulato con Homelink Italia, leader dal 1953 nell'organizzazione di questa particolare forma di accoglienza. La convenzione prevede una riduzione del costo della quota di iscrizione annuale per l'utilizzo dei servizi di Homelink Italia per tutti gli iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia.

Per ogni informazione è possibile rivolgersi – oltre che alla Sede centrale della Confedilizia – ai seguenti recapiti di Homelink Italia: tel. 0422.815575; email [info@homelink.it](mailto:info@homelink.it).

# CITES

COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

## Francobollo celebrativo del primo voto italiani all'estero

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministero delle comunicazioni 8.5.'06, col quale si determinano il valore e le caratteristiche tecniche del francobollo celebrativo del primo voto degli italiani all'estero.

Il francobollo avrà il valore di 0,62 euro e sullo stesso verrà stampata una vignetta in cui verrà rappresentato, in grafica stilizzata, "un globo terrestre composto da tante schede che idealmente si inseriscono in un'urna elettorale, sulla quale sono riprodotti i colori della bandiera e lo stemma della Repubblica italiana".

## Dalla Croazia il riconoscimento formale del principio di reciprocità per i cittadini italiani

Con Nota Verbale – di recente consegnata al Sottosegretario agli Esteri, Crucianelli – la Croazia ha riconosciuto formalmente la già esistente, piena apertura del mercato immobiliare italiano ai cittadini croati, residenti e non, assicurando nel contempo – ed in virtù del principio di reciprocità – che anche i cittadini italiani, residenti e non, possano senza impedimento acquistare immobili in quel Paese, conformemente alle procedure previste dalla legge croata. Nel consegnare la Nota, l'Ambasciatore croato Vidosevic ha specificato che le richieste di acquisto avanzate dai nostri connazionali saranno d'ora in poi considerate ricevibili ed equiparate alle richieste degli altri cittadini dei Paesi dell'Unione Europea, cui già si applicava il principio di reciprocità.

# EBINPROF

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

## Novità nel Comitato esecutivo

Il Consiglio direttivo dell'Ebinprof ha eletto Manlio Mazziotta quale nuovo componente del Comitato esecutivo dell'Ente al posto di Massimo Nozzi, chiamato ad altri incarichi.

Il Consiglio ha colto l'occasione per esprimere all'arch. Nozzi il proprio ringraziamento per il notevole lavoro che lo stesso ha svolto a favore dell'Ente bilaterale, di cui negli anni passati è stato anche Vicepresidente.

## 30 novembre, scadenza bandi borse di studio

Si ricorda che il 30 novembre è il termine ultimo per la presentazione all'Ebinprof delle domande per le borse di studio per l'anno scolastico accademico 2005/2006 (cfr. Cn sett. '06). Condizione per essere ammessi al concorso è la dimostrazione della regolarità nei versamenti dei contributi di assistenza contrattuale di cui all'art. 6 del Contratto collettivo nazionale di settore stipulato dalla Confedilizia con Filcams-Cgil/Fiscat-Cisl/UILtucs-UIL.

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

# ATMSI

ASSOCIAZIONE TUTELA MEMORIE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Compravendita cose storico-artistiche e nullità

"La nullità della compravendita di cose di interesse storico e artistico non può essere dedotta dai privati, né essere rilevata d'ufficio dal giudice".

Lo ha stabilito la Cassazione civile (sent. 24.5.2005 n. 10920) con una sentenza pronunciata in una causa concernente una compravendita di due putti in marmo bianco di Carrara risultati provenienti da furto.

Il testo integrale della decisione può essere richiesto dalle Associazioni territoriali alla Sede centrale della Confedilizia.

# AIDSI

## Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Rutelli conferma fisco agevolato

"È evidente che le attività economiche che si sviluppano nelle dimore storiche possono conservare un regime connesso a un'esigenza di manutenzione e tutela particolarmente delicata". Così il vicepremier e ministro dei Beni culturali, Francesco Rutelli, ha confermato il suo impegno per mantenere un regime fiscale agevolato per le dimore storiche, intervenendo a un convegno dell'Associazione che si è svolta a Roma (Palazzo Colonna), sotto la direzione del Presidente prof. Pezzana. Dopo aver ricordato che "la Corte Costituzionale ha stabilito che la vocazione e i compiti delle dimore storiche rientrano nell'interesse pubblico", il ministro ha sottolineato anche che la stessa Corte "apre una finestra per differenziare i regimi. Ma – ha detto – io sono tra quelli che spera ci si arrivi il più tardi possibile". "Il governo – ha proseguito Rutelli – ha preso la convinta e unanime decisione di mantenere la tutela di questi ambiti e di dare, anzi, un sostanziale supporto perché questo patrimonio viva. Riaffermo quindi una posizione molto salda, anche se non escludo che si dovrà fare una battaglia in Parlamento, per qualche emendamento galeotto presentato all'ultimo momento, ma assicuro l'impegno mio e dei tecnici del mio ministero".

"Se c'è un patrimonio vincolato è giusto che questo abbia una forma di incentivazione. Perché lo Stato – ha concluso il ministro – ha il dovere di concorrere a mettere in grado il nostro Paese di consegnare alle future generazioni il suo straordinario unitario patrimonio, fatto di beni pubblici, privati ed ecclesiastici".

## Potentino e nobili dimore

*Veniquattro* ha pubblicato un ampio servizio (di Marella Caracciolo, foto di Alessandro Albert) sul castello di Potentino, in Maremma. Sette anni fa Graham Greene (presidente del British Museum per dieci anni fino al 2003 e omonimo nipote del grande scrittore inglese) e la moglie Sally, assieme ai figli Charlotte e Alexander, lo hanno acquistato. E trasformato in una sfida ambiziosa quanto anomala: farlo diventare l'emblema di valori e sapori ancestrali, legati alla terra e alla cultura popolare dell'Amiata. Come? Attraverso mostre, concerti, festose merende alle quali sono invitati da un lato gli specialisti e i membri della stampa internazionale, dall'altro i produttori locali (pasticcieri, macellai, ristoratori e produttori di olio e di vino) desiderosi di far conoscere a un pubblico allargato i loro prodotti. E anche attraverso la creazione di un vino importante in una zona che non ha una tradizione vinicola riconosciuta. Il Potentino è oggi una roccaforte per la difesa di gusti e tradizioni locali che – i Greene ne sono convinti – sono a rischio di estinzione.

Su *Casa & Case*, invece, articolo di Padre Dezzo dal titolo "Immobiliare blasonato. Conti, marchesi e principi propongono le residenze degli antenati". Sommani: "Nobili dimore. Antinori, Rucellai e Stucchi Prinetti, discendenti dei de' Medici, sono alcune famiglie aristocratiche che affittano le loro magioni". Citate anche molte altre residenze, in ogni parte d'Italia.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Il Vicepresidente ricevuto dal Direttore generale dei Beni Archivistici

Il Vicepresidente dell'Asages, c.te Carlo Emanuele Manfredi, è stato ricevuto dal Direttore della Direzione generale per i beni archivistici, Fal-lace.

Durante l'incontro sono stati affrontati temi di interesse per i proprietari di archivi gentilizi e storici, connessi alla fruibilità degli archivi stessi ed alla loro conservazione, in una prospettiva di coordinamento con le strutture pubbliche quali, per esempio, gli Archivi di Stato.

La visita rappresenta il primo passo per una fattiva collaborazione tra lo Stato ed i privati, nella consapevolezza che è opportuno operare con ogni possibile azione congiunta per preservare ai posteri l'eredità storico-culturale rappresentato dai documenti conservati proprio negli archivi storici, patrimonio di famiglie nobiliari e non.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Ecco la baby sitter ideale: moderna versione della celebre Mary Poppins

La baby sitter ideale è una giovane donna di circa trenta anni, preferibilmente di nazionalità italiana, dal carattere allegro e che tratta con indulgenza – e non con severità – i bambini affidati alle sue cure. È quanto è emerso da un'indagine effettuata dall'Assindatcolf.

La baby sitter, poi, dovrebbe essere affidabile (70%), seria ed onesta (65%), dotata di senso del rispetto (50%) nonché corretta professionalmente (40%). Gli interpellati potevano scegliere (anche in modo multiplo) tra le seguenti caratteristiche essenziali della baby sitter: senso del rispetto; serietà/onestà; correttezza professionale; affidabilità; precisione; allegria; comprensione; conoscenza di una doppia lingua.

Sempre dall'indagine dell'Assindatcolf è risultato che le famiglie vorrebbero al proprio servizio una persona dotata di auto propria (70%), che si occupi esclusivamente dei bambini (65%), che abbia seguito un corso di formazione professionale (55%) e che curi il proprio aspetto fisico.

Insomma, una moderna versione della Mary Poppins celebrata nel famoso ed omonimo film della Disney.

## Il Segretario nazionale al Convegno sull'immigrazione

Il Segretario nazionale dell'Assindatcolf, dott.ssa Benvenuto, ha partecipato al Convegno della Caritas di presentazione del "Dossier statistico immigrazione 2006".

Durante la manifestazione, il Presidente del Consiglio ha dichiarato tra l'altro che quasi 2 milioni di famiglie si avvalgono oggi di un assistente familiare per far fronte alle loro necessità e che tale fenomeno è in continua ascesa. A questo punto – secondo il Premier – si deve operare nel duplice senso di favorire l'emersione dei rapporti di lavoro in nero concedendo contributi ai datori di lavoro, e di migliorare il fronte dell'offerta del lavoro tramite un'opportuna formazione dei collaboratori familiari. Per queste due finalità, nella Finanziaria 2007 sono stati stanziati 50 milioni di euro. "È una cifra irrisoria – ha aggiunto – ma è un inizio".

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Permesso premiale, i datori di lavoro domestico bocchiano l'iniziativa di Ferrero

La Fidaldo ha espresso una ferma contrarietà alla proposta del Ministro della solidarietà sociale, Ferrero, di concedere il permesso di soggiorno agli stranieri che lavorano in nero e denunciano il proprio datore di lavoro. Una politica di riorganizzazione del comparto degli immigrati come quella ipotizzata penalizzerebbe infatti fortemente la categoria dei datori di lavoro domestico, rappresentata da famiglie che nella stragrande maggioranza dei casi accolgono – e certo non sfruttano – persone che hanno bisogno di lavorare.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

## La Cassa ha un nuovo Vicepresidente

L'Assemblea della Cassa portieri, nella riunione del 3 ottobre 2006, ha nominato, quale suo nuovo Vicepresidente nonché componente del Comitato esecutivo, Manlio Mazziotto, cui tutti i presenti hanno formulato subito gli auguri di buon lavoro.

I più sinceri ringraziamenti, invece, sono stati presentati al Vicepresidente uscente, arch. Nozzi, per il notevole contributo che lo stesso ha apportato in questi anni alle attività della Cassa.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Il Presidente ricevuto alla Camera

Luigia Macrì, Presidente della Confcasalinghe, è stata ricevuta alla Camera dai deputati Pier Ferdinando Casini e Gian Luca Galletti. Durante il colloquio, sono stati affrontati temi di interesse per la categoria delle casalinghe e dei casalinghi, con specifico riferimento alle proposte di legge – presentate in Parlamento – miranti alla modifica della legge n. 493/99 istitutiva dell'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici (cfr. Cn sett. '06), proposte che la Confcasalinghe auspica vengano esaminate al più presto in quanto solo con opportune migliorie l'istituto in questione (nato prima della costituzione di Confcasalinghe) cesserà di rappresentare un inutile balzello a carico della famiglia.

Nello specifico, le principali modifiche da apportare – a parere di Confcasalinghe – alla legge 493, attengono:

- all'abbassamento della percentuale di invalidità cui consegue l'indennizzo (dall'attuale 33% scendere almeno al 27%);
- all'eliminazione del tetto massimo di età per iscriversi all'assicurazione (ad oggi fissato al 65esimo anno di età);
- all'introduzione del risarcimento in caso di indennità per inabilità temporanea assoluta;
- alla previsione del rimborso delle spese mediche sopportate.

Queste, come detto, le modifiche che necessitano alla legge, anche se, in relazione al malcontento che la stessa ha suscitato nella categoria delle casalinghe e dei casalinghi a causa dell'obbligatorietà dell'assicurazione, la Confcasalinghe ha prospettato nell'incontro l'ipotesi di una radicale trasformazione della disciplina, prevedendo per tutti i soggetti interessati la facoltatività dell'iscrizione all'assicurazione stessa.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Manovra finanziaria 2007

La rivista "Nuova Proprietà fondiaria" pubblica nel suo ultimo numero un commento del Presidente Ugo Dozzio Cagnoni alla Manovra finanziaria 2007. "Era prevedibile – è in esso detto – che una parte dell'attuale maggioranza desse un'interpretazione classista a questa manovra, dimenticando che la ricchezza non serve solo per comperare barche appariscenti, ma soprattutto per fare investimenti e creare lavoro. Un po' di etica calvinista al riguardo non guasterebbe. Un disegno però – continua il Presidente – è insopportabile: trasformare i contribuenti in sudditi. È francamente inaccettabile che ogni compravendita di immobili possa essere soggetta all'arbitraria valutazione di un funzionario dell'Agenzia delle entrate, che dobbiamo augurarci capace di resistere ad insane tentazioni. Il passato – conclude il commento – purtroppo ci fa temere il peggio".

## Fabbricati rurali e imposte dirette

"I fabbricati rurali nelle imposte dirette": è il titolo del completo articolo di Luigi Scappini pubblicato da *il fisco* (n. 38/06).

## Pertinenza e Ici

"Nozione civilistica di pertinenza e sua rilevanza agli effetti dell'applicazione dell'Ici". Così si intitola la nota a sentenza che Giuseppe Di Paolo pubblica su *Diritto e giurisprudenza agraria, alimentare e dell'ambiente* (nn. 7-8/06) in relazione alla sentenza n. 17035/04 della Cassazione che ha stabilito che "non rappresenta un ostacolo al riconoscimento del vincolo pertinenziale il fatto della distinta attribuzione catastale dell'area pertinenziale e della costruzione principale".

## Per le agevolazioni "prima casa", dichiarazione necessaria anche per le vendite giudiziarie

Anche in caso di trasferimento della proprietà di un immobile sulla base di una sentenza del Tribunale, il contribuente che intenda godere delle agevolazioni "prima casa" deve effettuare l'apposita dichiarazione di richiesta delle agevolazioni stesse. E tale adempimento deve essere svolto nel momento in cui il contribuente procede alla registrazione dell'atto avanti all'Amministrazione fiscale.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con sentenza 4.10.06, n. 21379.



**ASPESI**

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

**ANCE**

*L'analisi del presidente Buzzetti*  
**Costruttori delusi dalla Finanziaria**

Costruttori delusi dalla manovra finanziaria del governo. In particolare, a creare lo scontento sono le misure relative a fisco, lavoro e tfr oltre alla mancanza di politiche organiche per infrastrutture e città oltre che per la casa, per la quale non si sono previste risorse.

Questa la presa di posizione del neo presidente dell'Ance, Paolo Buzzetti, durante la sua prima uscita pubblica dall'elezione avvenuta il 28 settembre, in occasione dell'audizione alle Commissioni riunite bilancio di Camera e Senato. Buzzetti, pur apprezzando l'impegno del governo riguardo gli investimenti per le grandi opere e condividendo l'obiettivo di lotta al lavoro nero e all'evasione nel suo complesso, ha indicato ai politici il rischio che la Finanziaria 2007 possa aumentare in maniera eccezionale "l'incertezza del contenzioso e del carico sulle imprese di un enorme cumulo di documenti contabili, spesso inutili". "La manovra", ha detto ancora Buzzetti, "contiene disposizioni che assumono carattere e finalità penalizzanti se non addirittura punitive per le imprese di costruzioni fino al punto di minacciarne l'operatività". A preoccupare maggiormente sono, secondo Buzzetti, le norme della Bersani-Visco relative al valore di mercato dei beni immobiliari ai fini tributari e all'obbligo dell'appaltatore di versare l'Iva dovuta dai subappaltatori.

Sotto la lente di Buzzetti anche la norma "che condiziona il pagamento delle imprese appaltatrici alla verifica estremamente complessa dell'inesistenza di cartelle tributarie non definite; l'aumento dell'imposizione fiscale sui trasferimenti immobiliari; l'esclusione potenziale dei costruttori dalla possibilità di utilizzare il contratto di locazione finanziaria per la realizzazione di opere pubbliche". Infine, a preoccupare Buzzetti, sono "il forte ridimensionamento del campo di azione delle agevolazioni sulle ristrutturazioni edilizie, in contrasto con le aspettative di crescita del mercato, e l'assenza di misure di rafforzamento del project finance".

# IL MATTONE HA GIÀ DATO

**È** visibile a tutti che il governo si è incarta-

FEDERICO ORIANA\*

sultano così ben visibili e aggredibili.

to sui temi più «qualificanti» della sua politica finanziaria: Suv sì, Suv no, deducibilità sì, deducibilità no dei costi delle auto aziendali, imposta di registro sulle successioni sì, anzi no, ma imposta diretta di successione. Esenzione dal bollo per le nuove auto euro 4 ed euro 5 (ma esistono le euro 5?) forse, anzi solo se rottami un veicolo euro zero o euro 1. E se non ce l'hai? Questo stato confusionale sui provvedimenti che più direttamente toccano i cittadini ha finito per coinvolgere anche il settore immobiliare-edilizio. Comparto che ha salvato l'Italia dalla recessione nel 2005, ha avuto negli ultimi sette anni la maggiore crescita quantitativa e qualitativa (intesa come nuove professionalità) tra tutti i settori dell'economia italiana e rappresenta in Europa il 15% del Pil. Settore che è stato stravolto nel luglio scorso col dl 223 Visco-Bersani: nuove imposte, nuove ineducibilità, imposta di registro al posto della detraibile Iva in molti casi.

Ebbene, ora il governo torna sul settore per spremerlo ancora. Come? In vari modi. Dando, per esempio, mano libera ai Comuni di aumentare l'Ici, imposta che non corrisponde ad alcun reddito e che si può considerare dunque espropriativa e sostanzialmente incostituzionale. O con le norme confuse (ma chiarissime negli obiettivi: prendere soldi) sulle successioni, che spaventano chi voleva acquistare immobili per investimento e ancora col clima ostile verso il popolo degli autonomi e delle partite Iva, sottoposto a una serie infinita di controlli e vessazioni che avranno come effetto quello di «indurli» a non acquistare beni immobili. Beni che, per loro definizione non si muovono e ri-

Per non parlare dell'accertabilità di tutti gli atti di compravendita immobiliare in base a non meglio precisati criteri di «valore normale» e «valore venale» degli immobili (quali sarebbero questi valori?) e della ineducibilità dell'area nel leasing di capannoni o fabbricati. Un mercato che aveva già esaurito la sua corsa come reagirà a questi durissimi colpi? Le premesse non sono le migliori e già si segnalano tra i nostri associati molti casi di vendite effettuate che saltano prima di arrivare all'atto di compravendita. Se questa tendenza si affermerà, i risultati saranno molto negativi per l'economia italiana e per le stesse entrate tributarie. A ogni compravendita immobiliare lo Stato, tra imposte di registro, ipotecarie, catastali, Iva (sulla parcella del notaio o sulla fattura dell'intermediario), imposta sostitutiva sul mutuo, Ire o Ires sulle dichiarazioni annuali degli acquirenti, Ici e quant'altro incassa un mucchio di quattrini che non vedrà più.

Molte piccole società e imprese stanno seriamente prendendo in considerazione l'ipotesi di abbandonare parecchie iniziative immobiliari già impostate. Se consideriamo anche i lacci burocratici posti dalla legge 210 sulla cosiddetta «tutela degli acquirenti», è chiaro che tra i piccoli operatori si stia diffondendo l'idea che non vi siano più le condizioni per andare avanti. Ma i piccoli operatori in Italia finanziavano e realizzavano decine di migliaia di costruzioni e ristrutturazioni all'anno. Potrà l'economia italiana farne a meno? E chi risponderà di questo danno economico e sociale?

\*Presidente Aspesi,  
Associazione nazionale  
società immobiliari

La transumanza da uno schieramento all'altro – altro fenomeno tipico della Seconda Repubblica – non è solo espressione di un antico vizio nazionale. È anche espressione di una politica ridotta a puro potere.

Cesare Salvi e Massimo Villone



L'A.G.I.A.I. – Associazione Geometri Italiani Amministratori Immobiliari, sotto il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri – è l'unica associazione di amministratori immobiliari costituita solo da professionisti iscritti all'Albo dei Geometri.

A garanzia dell'assoluta correttezza nello svolgimento delle mansioni inerenti all'incarico di amministratore, una Commissione interna esercita un costante controllo sull'operato degli iscritti.

L'iscritto all'A.G.I.A.I. possiede una preparazione tecnica maturata già dalla scuola, convalidata da un serio esame di Stato; è idoneo ad assolvere i compiti derivanti dalle normative vigenti e si avvale del lavoro di gruppo con gli altri iscritti all'Albo, nelle situazioni più complesse.

Tutto questo patrimonio di cultura e di esperienza è a disposizione dei condomini.

L'A.G.I.A.I. vuole essere, con la collaborazione della Confedilizia, un punto d'incontro tra amministratori e condomini per conoscersi meglio e soprattutto per ricercare, insieme, le origini degli ostacoli che talvolta impediscono una serena e "pacifica" convivenza.

Segreteria organizzativa A.G.I.A.I.  
Collegio Geometri di Torino e Provincia  
Tel. 011 537756 Fax 011 533285  
E mail presidente@agiai.com  
Tel. 340 3991877  
www.agiai.com

## Amministratore persona giuridica, nessun obbligo di targhetta

Con sentenza 24.10.'06 n. 22840 (della quale riferiremo compiutamente sul prossimo numero di *Cn*), la Cassazione ha stabilito che "anche una persona giuridica può essere nominata amministratore del condominio negli edifici, posto che il rapporto di mandato istituito nei confronti delle persone suddette, quanto all'adempimento delle obbligazioni ed alla relativa imputazione della responsabilità, può essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità che contrassegnano il mandato conferito ad una persona fisica".

Si tratta di una decisione - si deve ritenere - che fa venir meno (anche senza voler insistere sull'aspetto della loro legittimità o meno) gli obblighi di apporre ai condomini l'indicazione del nome dell'amministratore, e questo sia per la generale disposizione letterale delle (sparate) disposizioni (legittime o meno, si ripete) comunali esistenti al proposito, sia per gli obiettivi (di reperibilità di persone fisiche di pronto intervento) che queste disposizioni (formalmente) si proponevano, sollecitate come sono state da organizzazioni con precisi interessi. In argomento, comunque ed in ogni caso, permangono tutti i problemi illustrati su *Cn* luglio '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

## Esecuzione per rilascio, le novità

Segnaliamo l'esauritivo studio di Roberto Masoni "L'esecuzione per il rilascio degli immobili dopo le riforme processuali del 2005", pubblicato su *Immobili & Diritto* (ottobre '06).

Nell'accurato contributo viene citato anche il sito della nostra Organizzazione nonché uno studio del Presidente federale pubblicato su questo periodico.

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

### Locazioni uso diverso, Confindustria non chiede liberalizzazione... Quante imposte dagli enti locali! "Ho ereditato tante tasse, piuttosto che una casa"

Il dott. Carlo Alberto Rivaroli (nessun indirizzo) scrive a *La nazione* (5/10): "Gli industriali non chiedono mai di liberalizzare un settore affittivo 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 anche perché certa grande stampa, legata al carro della grande impresa, nulla dica a questo proposito".

Sulla nuova "tassa di soggiorno" così scrive Andrea Sillioni di Bolsena (Viterbo) sul *Corriere della Sera* (9/10): "I Comuni con la nuova Finanziaria possono istituire con regolamento la nuova «tassa di soggiorno» di importo non superiore ai 5 euro a testa a notte. Le risorse reperite saranno destinate (secondo le intenzioni) al recupero dei centri storici e alla manutenzione urbana. Adesso invece della vecchia scritta «paese de-nuclearizzato» le amministrazioni apporranno il cartello «in questa città non ti tassiamo il sonno», potrebbe essere un nuovo strumento di promozione turistica".

Questa la lettera che Giberto Gnisci (indirizzo e-mail) scrive al *Corriere della Sera* (11/10): "In campagna elettorale Prodi aveva promesso che avrebbe abolito l'Ici e dimezzato il numero dei parlamentari, invece non solo non abolirà l'Ici ma aumenterà le rendite catastali; della seconda promessa non ne parla più".

Sul *Messaggero* (11/10), questa lettera di Franco Branchesi di Matelica (Macerata): "Onorevole Berlusconi, nelle battute finali della campagna elettorale, dicesti, forte e chiaro, «se vincerò io abatterò l'Ici sulla prima casa ed il canone Rai a tutti gli ultrasessantenni». Ti chiediamo, seppure dai banchi dell'opposizione, di proporre la eliminazione di queste due «cattiverie» ai danni dei più indifesi".

Ancora sulla "tassa di soggiorno" scrive Luigi Nave (indirizzo e-mail) a *il Giornale* (14/10): "Forse è sfuggito quanto andrà a incidere sulle famiglie la famigerata «tassa di soggiorno». Tutti i cittadini che si trasferiscono fuori dalla propria città per uno o più giorni dovranno pagare 5 euro al giorno a persona di tassa governativa oltre il costo dell'albergo. E tale tassa comprende anche i campeggi. Ma vi immaginate come inciderà sulle famiglie con una media di 4 persone che per risparmiare vanno in campeggio, in tenda o roulotte? Calcolando circa 15/20 giorni di permanenza il conto è presto fatto: 20 euro al giorno, oltre al costo vivo del campeggio per un aumento complessivo a persona del 35/40%. Il turismo ne pagherà le conseguenze, ed il calo si presume sarà notevole".

Ancora su *il Giornale* (15/10), una lettera di Mario Botta di Bergamo: "I Comuni protestano e Prodi cede: è la sua gente, la sua base che ha alzato la voce e il Professore si è arreso. La «seria», dura e necessaria Finanziaria perde i pezzi, o meglio diventa irrevocabile per gli avversari, per chi ha votato contro, mentre per gli amici e gli alleati è tutto più facile: basta sbraitare un po' e si è accontentati, senza vedere chi ha torto e chi ha ragione".

Sempre sullo stesso quotidiano (17/10) così scrive Donata Sivornino (indirizzo e-mail): "Continuano le discussioni sulla Finanziaria ed eventuali aumenti di imposte ma qualcuno si è accorto che con dl 3/10/2006 è stata aumentata dal 12,5 per cento al 20 per cento l'imposta sostitutiva della plusvalenza sulla cessione degli immobili acquistati entro i cinque anni? Nessuno ne ha parlato e neppure il call center del ministero delle Finanze ne era al corrente. Io purtroppo ci sono cascata come un pesce visto che l'atto di vendita è stato fatto il 3 ottobre. Come può una tassa del genere entrare in vigore immediatamente? Naturalmente nel fissare il prezzo di vendita non ne era stato tenuto conto visto che il compromesso era stato stipulato in agosto".

Rosa Sanson (indirizzo e-mail) fa questi conti su *Il mondo* (20/10): "Ma è proprio vero che negli anni scorsi il governo ha diminuito le tasse? A conti fatti negli ultimi tre anni le tasse locali hanno registrato un aumento del 16%. Comuni, Province e Regioni, cioè, hanno incassato nel 2004 68,6 miliardi di euro tra Irap, Irpef Regionale, imposte Rc auto, Ici, Irpef Comunale: un valore che segna una crescita di 9,4 miliardi di euro rispetto ai 59,2 miliardi di incassi del 2001. A fare i conti è stato il Centro Studi Sintesi di Venezia, che ha analizzato la pressione tributaria (imposte e tasse) a livello locale. Secondo lo studio, nel 2004 è stata quasi di 1.200 euro la pressione tributaria locale per abitante contro i mille euro nel 2001. Una cifra imponente, cresciuta di anno in anno con un certo impatto nel sostenere lo sviluppo delle economie locali. Sono soprattutto i residenti nelle regioni del Nord della Penisola a essere i maggiori contribuenti. Nel 2004 la pressione fiscale locale in Valle d'Aosta era di 2 mila euro, doppia rispetto a quella registrata in Calabria con 621 euro pro-capite".

Su *la Repubblica* (24/10) questa eloquente lettera di Luca Giorgi (indirizzo e-mail): "Ho ereditato da mio padre una casa in campagna in Toscana, dove sono nato e a cui sono affezionato. Su questo stesso bene immobiliare (che non produce alcun reddito imponibile e caso mai rappresenta un costo, viste le spese di manutenzione per tenerlo abitabile) gravano le seguenti imposte (oltre a quelle ipotecarie, catastali e di registro, già pagate in unica soluzione in sede di successione). 1- Irpef calcolata sul reddito catastale rivalutata per 105 volte, aumentato ulteriormente di 1/3 come seconda casa (essendo il mio reddito presumibile tra i 28.000 e i 30.000 euro annui), in base alla nuo-

## LA LETTERA DEL MESE

### Estimi catastali rinnovati: come ti esproprio l'abitazione

Viene annunciato che la revisione del catasto sarà attuata sulla base dei valori degli immobili. Se così fosse, non si terrebbe conto che la Corte Costituzionale ha riconosciuto costituzionalmente legittimi gli estimi a valore solo se provvisori. Si procederebbe a situazioni del tutto espropriative in sede di applicazione dell'Ici, che si baserebbe sul valore e non sul reddito. Si darebbe ai Comuni un grimaldello per penetrare in tutte le case italiane, con un prelievo che potrebbe tranquillamente raddoppiare l'attuale e già intollerabile carico di dieci miliardi di euro per la sola Ici.

Santino Meniti - Reggio Calabria

da *Secolo d'Italia* 3.10.'06

### Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

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

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



va Finanziaria). 2 – Addizionale Irpef della Regione Lombardia, dove ho la residenza fiscale, pari all'1,3%. 3 – Addizionale Comunale (preannunciata per il 2007 dal Comune di Milano) con aliquota massima pari allo 0,8% e (novità della Finanziaria) con nuovo meccanismo di versamento che prevede subito un acconto del 30% con saldo l'anno successivo. 4 – Ici comunale (del comune toscano) applicata con l'aliquota massima senza detrazioni, essendo seconda casa. 5 – Tassa rifiuti sulla base dei metri quadrati e non della effettiva produzione di rifiuti (casa disabitata gran parte dell'anno), oltretutto conteggiando anche le cantine, ovviamente aventi una superficie non indifferente. 6 – Tassa sull'immobile pagata alla Comunità Montana locale (non bastavano le altre?). 7 – Imposte indirette (Iva) pagate per l'abbonamento ai servizi essenziali (luce e telefono) anche in assenza di utilizzo. Ma siamo un Paese normale?». *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**

## CONFEDILIZIA SERVIZI

### Rinviato il Servizio di visure catastali on-line

La manovra per la Finanziaria 2007 reca anche interventi relativi alla raccolta delle informazioni catastali. Dobbiamo quindi comunicare che è necessario attendere la versione definitiva del provvedimento per attivare il preannunciato Servizio di visure catastali on-line (cfr Cn settembre '06). Non appena ciò avverrà, ne sarà data immediata notizia alle Associazioni territoriali aderenti nonché a tutti gli iscritti tramite *Confedilizia notizie*.

## DALLE RIVISTE...

### Il mercato immobiliare nel Medioevo e nell'Età moderna Trasformazione del sottotetto, problemi condominiali Dimore storiche, garanzia costituzionale e funzione sociale Gli aspetti fiscali del trasferimento di cubatura

"Iva: le modalità e i termini per registrare i contratti di locazione": è il titolo dello studio di Confedilizia pubblicato su *Consulente immobiliare* (n. 777/06).

Su *Le nuove leggi civili commentate* (nn. 4-5/06) studio di Giovanni De Cristofaro sul Codice del consumo nonché di Umberto Roma sulla sentenza della Corte costituzionale che ha "definito (parzialmente)" i rapporti tra amministrazione di sostegno, interdizione e inabilitazione.

*D & G* (n.36/06) pubblica un articolo di Claudia Capriati sulla sentenza della Cassazione relativa al foro speciale condominiale (e di cui riferiamo compiutamente in altra parte del notiziario).

Sulla rivista *la finanza locale* (n. 9/06) ampio riferimento sulla (provvidenziale) giornata di studio svoltasi a Genova sul tema "Come contenere le spese degli enti locali".

Maria Paola Zanoboni pubblica su *dedalo* (n. 6/06) un interessantissimo articolo sul mercato immobiliare nel Medioevo e nell'Età moderna.

Sulla tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire scrive Valeria Licciardello su *impresa* (nn. 7-8/06).

La Circolare dell'Agenzia delle entrate sulla tassazione degli immobili storico artistici locati posseduti da imprese è commentata da Antonio Montesano sul *Corriere tributario* (n. 39/06).

Delle problematiche condominiali concernenti la trasformazione del sottotetto si occupa Paola Di Patrizio su *La proprietà Edilizia* (n. 3/06), organo di Assoedilizia (Associazione territoriale della Confedilizia a Milano).

"Garanzia costituzionale del trattamento fiscale delle dimore storiche e funzione sociale di un nuovo tipo di proprietà": ne scrive approfonditamente Giorgio Lombardi su *Rassegna tributaria* (n. 4/06).

*Nuova Rassegna* (nn. 15-16/06) pubblica un articolo del Presidente confederale sulla nota questione concernente le aree fabbricabili e l'Ici.

Del patto di famiglia e della contrattazione immobiliare si occupa Federico Magliulo su *Immobili & Proprietà* (n. 10/06). Le principali novità della manovra cd. Bersani-Visco sono illustrate sul *Bollettino tributario* (n. 19/06).

La rivista *Italia nostra* dedica il suo numero di luglio-agosto (n. 419/06) alla tesi che si deve puntare sul fotovoltaico. Per concludere, *il fisco*. Che sul suo n. 36/06 pubblica uno studio di Adriano Pischetola sul "valore normale" nelle cessioni immobiliari dopo la manovra cd. Bersani-Visco ed un altro di Michele Manente sulla valutazione automatica degli immobili nelle donazioni e successioni alla luce del D.L. n. 223/06, come convertito. Degli "aspetti fiscali del trasferimento di cubatura" si occupano invece Stefano Lunardi e Stefano Ricci sul n. 39/06 della stessa qualificata rivista.

*a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia*

## ASSOIMMOBILIARE

### Dove sono gli evasori

Ma dove sono gli "evasori"? Assoimmobiliare – "Associazione dell'Industria Immobiliare" – non ha dubbi, e lo pubblicizza sul proprio sito: "La grande maggioranza delle transazioni, superiori all'80 per cento, ha per oggetto immobili residenziali: è qui che si concentra l'evasione e l'elusione fiscale, prevalentemente effettuata da privati e da piccole imprese".

Ringraziamo, e osserviamo che Assoimmobiliare è proprio sulla via "giusta": quella di chiedere privilegi per i propri associati, demonizzando la residua parte del comparto immobiliare. Divide et impera? Può essere. Noi, molto modestamente, osserviamo ad ogni buon conto questo: che, se evasione c'è davvero da parte di privati e piccole imprese (come Assoimmobiliare assume apoditticamente, e quindi con teorema tutto da dimostrare), è comunque un fatto che, forse, ce ne sarebbe di certo meno se anche privati e piccole imprese godessero dei privilegi fiscali di cui godono – ad esempio – i fondi immobiliari (cioè, chi – in buona sostanza – ha voluto, e dato vita attraverso suoi ben noti – e trasparenti – esponenti, all'Associazione affidata al prof. Gualtiero Tambarini).

## ISTAT

### A quali rilevazioni si deve rispondere

È stato pubblicato, sulla *Gazzetta Ufficiale* del 19.10.'06, il dpr 11.7.'06 contenente l'elenco delle rilevazioni statistiche, risultanti nel "Programma statistico nazionale 2006-2008", che comportano l'obbligo di fornire risposta. Il testo del dpr è a disposizione delle Associazioni che ne facciano richiesta alla Sede centrale.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Modalità d'uso servizi condominiali, è competente il Giudice di pace

La Cassazione ha ribadito in una sua esemplare decisione (n. 4256/06, inedita) la competenza del Giudice di pace per le controversie concernenti le modalità d'uso dei servizi condominiali. "In tema di controversie tra condòmini, ai sensi dell'art. 7 c.p.c. appartengono alla competenza per materia del Giudice di pace - ha detto la Suprema Corte - le cause relative alla misura ed alle modalità di uso dei servizi di condominio, tra le quali rientra la lite che riguarda l'installazione di apertura automatica del portone di ingresso dello stabile mediante citofoni installati nelle singole unità immobiliari, nonché l'adozione dell'uso della chiave per l'utilizzo dell'ascensore, giacché non viene messo in discussione il diritto stesso del condòmino ad un determinato uso delle cose comuni, essendo controversa soltanto la regolamentazione della misura e modalità d'uso dei suddetti servizi".

### Stravolgimento architettonico del condominio, pregiudizio economico

Nello "stravolgimento" del decoro architettonico del condominio, c'è anche un aspetto economico. In una sua cristallina sentenza (n. 7625/06, inedita), la Cassazione ha dettato questo principio: "In tema di condominio negli edifici, nell'ipotesi di "stravolgimento" della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale, il pregiudizio economico è una conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata - in quanto di per sé meritevole di salvaguardia - dalle norme che ne vietano l'alterazione".

### Miglioramenti ed addizioni alla cosa locata, regime giuridico

Con sentenza n. 6094/06 (inedita), la Cassazione ha messo alcuni punti fermi in materia di addizioni e miglioramenti alla cosa locata. Ecco la massima della decisione: "In tema di miglioramenti ed addizioni all'immobile apportate dal conduttore, la manifestazione di consenso del locatore, di cui agli artt. 1592 e 1593 cod.civ., non può desumersi da un suo comportamento di mera tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara e non equivoca espressione di volontà, da cui possa desumersi la esplicita approvazione delle innovazioni medesime (nella specie, addizioni), così che non basta la mera consapevolezza, o la mancata opposizione del locatore riguardo alle stesse, mentre è sufficiente una manifestazione tacita mediante fatti concludenti ed un contegno incompatibile con un proposito contrario".

### Vizi della cosa locata, quali sono

L'art. 1578 del Codice civile stabilisce, al suo primo comma, che "se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili". Nel suo secondo comma, la stessa norma stabilisce poi che "il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere senza colpa ignorato i vizi stessi al momento della consegna". Ora, la Cassazione (sent. n. 8942/06, inedita) ha, in una esemplare sentenza, stabilito che costituiscono vizi della cosa locata, agli effetti di cui all'art. 1578 cod.civ., quelli che incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurre notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se sono eliminabili e si manifestano successivamente alla conclusione del contratto". Pertanto - ha detto ancora la Suprema Corte - è da escludere "che possano essere ricompresi tra i vizi della cosa locata quei guasti o deterioramenti della stessa dovuti alla naturale usura, per effetto del tempo trascorso, ovvero ad accadimenti accidentali". Nella specie, alla stregua del suddetto principio, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di appello con la quale era stato escluso che costituissero vizi della cosa locata, rilevanti ai sensi del richiamato art. 1578 cod. civ., con i relativi rimedi, quelli riguardanti il cattivo funzionamento degli scarichi e la difettosa tenuta dei pluviali e delle tubazioni idriche.

*a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia*

## IMPORTANTE

### Chiarita dalle Sezioni Unite la competenza territoriale in materia condominiale

"Qualunque controversia possa insorgere nell'ambito condominiale per ragioni afferenti al condominio, quand'anche veda contrapposto un singolo partecipante a tutti gli altri, ciascuno dei quali è singolarmente rappresentato dall'amministratore, è perciò sempre una controversia «tra condòmini» la cui cognizione *ratione loci* spetta esclusivamente e senza alternative", in forza dell'articolo 23 c.p.c., "al giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi".

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione a Sezioni Unite, con la sentenza n. 20076 del 18.9.'06, respingendo il diverso orientamento giurisprudenziale che pretendeva di limitare la sfera di applicazione dell'art. 23 c.p.c. "alle liti tra singoli condòmini attinenti ai rapporti giuridici derivanti dalla proprietà delle parti comuni dell'edificio o dall'uso e godimento delle stesse, con esclusione di quelle attinenti ai diritti di obbligazione e, in particolare, alla riscossione dei contributi condominiali necessari alla gestione".

I Supremi giudici hanno dato contezza del proprio assunto sulla base del fatto che l'argomentazione letterale sulla quale la tesi contraria si fonda, ossia la circostanza che l'art. 23 c.p.c. faccia riferimento alle "cause tra condòmini" e non a quelle tra condominio e condòmini, "è del tutto fallace, poiché una siffatta distinzione non ha alcun senso ove si consideri che il condominio, a differenza della società, non è un soggetto dotato di una propria personalità", ma si configura "come gestione collegiale d'interessi individuali", onde il suo amministratore "non può considerarsi investito d'un potere di rappresentanza organica ma ha la semplice rappresentanza volontaria di ciascuno dei partecipanti, alla stregua d'un comune mandatario, come dispone espressamente l'art. 1131 cod. civ."

## RECENSIONI

Danilo Papa, *L'ispezione del lavoro in azienda*, Edizioni Fag, pp. 288.

Caratteristiche e fasi dell'ispezione del lavoro, esaminate dalla prospettiva del datore di lavoro, con suggerimenti e schemi per esercitare il diritto di difesa.

Carlo Lottieri, *Democrazia: una minaccia per la libertà?*, Cidas ed., pp. 24.

Riflessioni controcorrente sui limiti alla libertà individuale posti dall'esercizio politico della democrazia: una robusta protesta contro l'invadenza statalistica.

Stefano Mavilio, *Guida all'architettura sacra Roma 1945-2005*, Electa ed., pp. 262.

È incredibile il numero delle chiese edificate nella Capitale dopo la guerra: di ciascuna viene fornita una scheda, e abbondano le illustrazioni. L'impressione è che sia andato perduto il senso del sacro.

Flavio Paglia, Mirko Minetti, Ilaria Giribaldo, *Guida alla locazione, all'acquisto e alla vendita degli immobili*, Epc Libri ed., pp. 672, 1 Cd-Rom.

Suggerimenti e consigli in ordine alla locazione di un immobile, ad uso abitativo o commerciale, e all'acquisto e alienazione, con ampi riferimenti normativi.

David Peace, *GB84*, Marco Tropea ed., pp. 476.

Le vicende dello sciopero dei minatori britannici nel 1984, durato molti mesi e segnato alla fine dalla vittoria del governo della signora Thatcher.

Michael Novak, *Coltivare la libertà*, a cura di Brian C. Anderson, ediz. italiana a cura di Flavio Felice, pref. di Giuseppe Valditara, Rubbettino ed., pp. XXVIII + 310.

Perché è necessario coltivare e preservare un'etica, se una società liberale e democratica vuole sopravvivere: una serie di saggi del maestro del pensiero neoconservatore americano, con aggiunti studi su grandi intellettuali, da Tommaso d'Aquino a Solzenicyn.

Corrado Carnevale, *Un giudice solo*, a colloquio con Andrea Monda, Marsilio ed., pp. 254.

L'incredibile storia di un magistrato esemplare, stroncato nella carriera da una miscela di politica e invidia: odiato da colleghi sfaccendati, il giudice Carnevale riesce a vincere inenarrabili montature grazie alla propria onestà e competenza.

Antonio Iovine, Giuseppe Fusacchia, Nicola Cino, *Pregeo 9, Il catasto on-line*, sistemi editoriali, pp. 410, 1 Cd-Rom.

Guida al sistema Pregeo 9 per il trattamento automatizzato degli atti di aggiornamento catastali su rete, con esemplificazione delle mascherine telematiche.

## BELL'ITALIA

**Toh, chi ci trovi  
di Ministero?  
L'Unione inquilini...**

Non poteva mancare tra le sue passioni l'occupazione degli edifici. Non a caso ha come capo della segreteria al ministero, Massimo Pasquini, segretario romano dell'Unione inquilini, il sindacato di settore di Rifondazione comunista. L'Unione è l'arcangelo Michele degli occupatori di abitazioni sfitte, il braccio giuridico dei Lucio D'Erme, dei Centri sociali e altri combattenti per l'abusivismo. È sul sito internet del sindacato e non su quello del ministero, che nei mesi scorsi abbiamo appreso in anteprima cosa bolliva nella pentola di Paolino in tema di locazioni. Compresa la cronaca dell'arringa da lui tenuta agli sfrattati romani di via De Lollis, simbolo di resistenza ai palazzinari che rivogliono il palazzo. Questa del sito è un bizzarro miscuglio tra ruolo di ministro, cioè lo Stato, sindacato e partito. Come se Prodi delegasse a Nomisma l'informazione su Palazzo Chigi.

(dal ritratto del Ministro della Solidarietà sociale Ferrero, Rifondazione comunista, scritto da Giancarlo Perna - *il Giornale*, 23.10.'06).

## IL PUNTO

# Agevolazioni a chi amministra



**CORRADO  
SFORZA  
FOGLIANI\***

**A**LFINE DI fornire agli amministratori condominiali iscritti al Registro nazionale Confedilizia una gamma sempre più ampia di servizi, il Coordinamento federale dei Registri locali (esistenti presso le varie Associazioni territoriali) ha concluso due importanti accordi che porteranno notevoli vantaggi agli amministratori interessati.

Innanzitutto è stata siglata con Poste italiane una convenzione mediante la quale tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori possono usufruire di forti riduzioni sui costi per l'utilizzo di alcuni servizi offerti dalle Poste. In particolare, l'accordo prevede vantaggi specifici per: il conto BancoPosta office; il servizio BancoPosta PT Business; l'acquisto del kit per la firma digitale.

Maggiori dettagli sulle condizioni concordate possono essere ottenuti chiamando la Sede Centrale della Confedilizia. Il secondo accordo è stato stipulato tra il Coordinamento Confedilizia ed il Fimpe (Fondo integrativo multiservizi proprietari edilizi). In base allo stesso, si offre l'opportunità, a tutti gli amministratori iscritti al Registro nazionale, di ottenere una copertura integrativa sanitaria alle condizioni di favore previste dal Fimpe. Condizioni in virtù delle quali gli amministratori iscritti al Registro nazionale ed i loro familiari e/o collaboratori possono scegliere la struttura sanitaria di propria fiducia ed ottenere il rimborso delle spese sostenute, o rivolgersi ad un network sanitario di primarie strutture convenzionate con Europ Assistance senza dover affrontare alcuna spesa. Per maggiori informazioni sulla copertura sanitaria si può chiamare il numero verde istituito dal Fimpe (800.01.064) o visitare il sito dell'ente.

\* presidente Confedilizia

## Decaduto il decreto sfratti

Il nuovo decreto-legge in materia di sfratti (cfr. Cn ott. '06) è decaduto per effetto dell'accoglimento da parte del Senato di due pregiudiziali di costituzionalità presentate da senatori dell'opposizione sul disegno di legge di conversione. Per effetto di tale circostanza, il decreto ha perso efficacia sin dall'inizio e, al momento di andare in macchina con questo numero di Cn, non sono ancora note le intenzioni del Governo in materia.

Prima di essere respinto da parte dell'Aula, il testo era stato approvato dalle Commissioni riunite Giustizia e Ambiente del Senato, che ne avevano notevolmente modificato - in peggio - i contenuti, come da tabella che si riporta qui sotto.

BLOCCO SFRATTI DECADUTO, I CONTENUTI PRINCIPALI	
Durata:	1 anno (per le proprietà diffuse) e 2 anni (per le grandi proprietà)
Estensione territoriale e numerica:	716 Comuni; 26000 interessati (secondo il Governo)
Beneficiari:	ultrasessantacinquenni, figli a carico, malati terminali, portatori di handicap (per tutti: con reddito annuo inferiore a 27.000 euro)
Benefici fiscali:	esclusione, dal computo del reddito, del canone percepito dai proprietari con inquilini a sfratto sospeso, per il periodo di sospensione
Finanziamento benefici:	a carico dei proprietari con contratto libero (abbattimento forfettario del canone, ridotto dal 15 al 13 per cento per sempre, e cioè anche oltre la durata del blocco)
Altre disposizioni:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rinnovo obbligato per 9 anni dei contratti di locazione di inquilini delle categorie protette interessati ad operazioni di cartolarizzazione</li> <li>• istituzione Commissioni comunali graduazione sfratti (dal '98 la graduazione è di esclusiva competenza della magistratura)</li> <li>• ripristino possibilità per tutti gli inquilini di chiedere il rinvio dello sfratto per 6 mesi, anche dopo aver utilizzato il termine di rinvio (fino a 1 anno) stabilito dalla legge dell'equo canone</li> <li>• nuova previsione della durata coattiva di nove anni e del rinnovo obbligato di pari durata per i nuovi contratti, ed anche per quelli in corso, riguardanti "attività teatrali"</li> </ul>

È inaccettabile che si sia cercato di approfittare di una (limitata) situazione di disagio abitativo per modificare per decreto legge istituti fondamentali della vigente normativa in materia di graduazione degli sfratti e di durata dei contratti in corso, financo assimilando ai contratti alberghieri i contratti per attività teatrali. Il Senato, col suo voto contro la conversione in legge del decreto sfratti, ha votato anche contro queste violenze al diritto oltre che contro la pretesa di imporre un blocco di una durata e di un'estensione territoriale che non ha precedenti. Se l'intera vicenda fosse stata condotta con equilibrio, e non con uno spirito di vetero massimalismo oltre che squilibrato a favore di una sola parte e senza la pur minima consultazione della proprietà, se tutto questo fosse avvenuto il provvedimento non avrebbe fatto la (giusta) fine che ha fatto e doveva fare. All'Unione inquilini, e al suo estremismo, s'è rotto il giocattolo fra le mani.

c.s.f.

## CONSORZI DI BONIFICA

### Non basta un seggio per 40mila elettori: il Tar dà ragione alla Confedilizia

Il Tar toscano ha annullato le elezioni del Consiglio dei delegati per il Consorzio di bonifica "Ufficio dei Fiumi e Fossi" di Pisa, a seguito della presentazione di ricorsi, fra i quali alcuni patrocinati dall'avv. Giuseppe Gambini, presidente della Confedilizia pisana. Il Tar ha considerato - correttamente - del tutto anomala la decisione d'istituire un solo seggio elettorale per ben 40mila contribuenti del Comune di Pisa aventi diritto al voto, i quali avrebbero dovuto esprimersi nel breve spazio di dodici ore. L'intero procedimento elettorale dovrà essere rinnovato, siccome illegittimo.

Nel congratularci con l'esponente della locale Confedilizia, invitiamo tutte le Associazioni interessate al voto per l'elezione di organi dei Consorzi di bonifica a richiedere alla Sede centrale copia dell'importante sentenza del Tar.

## CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabilità  
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tablelle per paghe e contributi  
colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza  
locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo  
sulle decisioni rilevanti  
dei Tribunali

Riscaldamento:  
gli orari di accensione  
Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

SU INTERNET  
www.confedilizia.it



## DAL PARLAMENTO

## Proposte, interpellanze, interrogazioni e risoluzioni che ci riguardano

La modifica delle norme in materia di società di trasformazione urbana, viene proposta, con una iniziativa di legge, dal deputato Vincenzo De Luca (Ulivo).

Disposizioni in materia di detraibilità delle spese sostenute per il riscaldamento domestico da parte di nuclei familiari residenti all'interno di aree naturali protette sono contenute nella proposta di legge presentata dal deputato Catone (Dc).

Dal senatore Valditaro (An) giunge un disegno di legge volto a disciplinare l'installazione di dispositivi contro la fuga di gas negli immobili.

Norme contenenti la concessione di agevolazioni per la sostituzione di caldaie in fabbricati a destinazione abitativa privata sono sollecitate, con una proposta di legge, dal deputato Campa (FI).

La riqualificazione dei centri storici e dei borghi antichi d'Italia è il tema di un disegno di legge del senatore Berselli (An).

Sempre in tema di conservazione di beni, con particolare riferimento al patrimonio edilizio dei centri storici delle città di Napoli, Roma, Verona e Vicenza, è la proposta a firma del deputato Tagliatella (An) ed altri.

Proviene dal deputato Lion, del Gruppo dei Verdi, una proposta di legge per disciplinare i servizi di custodia e gli altri servizi di sicurezza secondaria.

In materia di impianti fotovoltaici interviene il deputato Monelli (Verdi) che, con una proposta di legge, promuove l'introduzione di una normativa che possa favorire l'installazione degli impianti stessi.

Maran, deputato del Gruppo dell'Ulivo, è il primo firmatario di una proposta di legge volta a modificare le norme in materia di condizioni e modalità per l'accesso al Fondo di solidarietà per gli acquirenti di immobili da costruire.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'interno, il deputato Foti (An), ha chiesto al Governo quale sia e quali contenuti abbia l'atto con il quale il Governo ha impartito le direttive, decise nel Consiglio dei Ministri dell'8.8.'06, per la sospensione degli sfratti nel periodo estivo.

Ancora il deputato Foti (An) solleva con un'interrogazione rivolta al Ministro dello sviluppo economico, il problema, posto dalla Confedilizia, della tutela assicurativa prevista dalla legge sulla tutela dei diritti patrimoniali degli immobili da costruire, affinché la sopraccitata tutela assicurativa venga estesa a tutti gli elementi secondari ed accessori dell'immobile le cui carenze costruttive possano comunque pregiudicare la fruibilità dell'opera e siano fissati massimali di risarcimento tali da coprire l'intero costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato.

Il sottosegretario all'economia Lettieri rispondendo ad un'interrogazione del deputato Leo (An), con la quale si chiedevano chiarimenti in ordine al regime tributario applicabile alle cessioni e alle locazioni di immobili intervenute tra la data di entrata in vigore del decreto-legge n. 223/06 (cd. Manovra Bersani-Visco) e la data di entrata in vigore della legge di conversione n. 248/06, che ha apportato consistenti modificazioni in tema di regime di Iva sugli immobili, ha fatto presente che l'Agenzia delle entrate sta approfondendo la tematica in questione al fine di elaborare una modifica di carattere normativo per salvaguardare i comportamenti posti in essere dai contribuenti, nel rispetto delle disposizioni contenute nello Statuto del contribuente, e far salvi gli effetti prodotti nel periodo considerato.

La Commissione Ambiente della Camera ha approvato una risoluzione — primo firmatario l'on. Iannuzzi (Ulivo) — nella quale, tra l'altro, si impegna il Governo, che ha espresso parere favorevole, a rendere permanenti le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie, ampliando il tetto massimo di spese detraibili, nonché estendendo la tipologia degli interventi e delle opere ammissibili.



## FINANZIARIA

E' obbligatoria, s'aggiunge a una miriade di altri tributi  
E non aiuta i bilanci 2007

di CORRADO SFORZA FOGLIANI

## Polizza anti-disastri Un nuova calamità per i proprietari di casa

**L**A 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 condòmini 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 sfratti, 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.

\*Presidente Confedilizia

La regione Lombardia esalta nel proprio sito internet la presenza di 24 suoi uffici nel mondo, tra i quali spicca quello de L'Avana, omaggio probabilmente al mito di Fidel. C'è anche, oltre naturalmente alla sede di Pechino, un "palazzo Lombardia" a Shanghai che, secondo alcuni viaggiatori, i cinesi avrebbero indotto Formigoni a insediare in una landa desolata e a quanto pare paludosa.

Cesare Salvi e Massimo Villone

## ECCEZIONI COSTITUZIONALI

### Ici e indennizzo occupazioni

La Cassazione ha sollevato questione di costituzionalità nei confronti della norma che prevede che i Comuni possano stabilire l'esenzione dall'Ici per gli immobili destinati ad attività assistenziali e simili "a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente commerciale utilizzatore" (art. 59, comma 1, lett. c del D. Lgs. 15.12.1997). Sempre la Cassazione ha sollevato analoga questione a proposito della disposizione che stabilisce i criteri per la determinazione dell'indennizzo dovuto per le occupazioni appropriative intervenute prima del 30 settembre 1996 in misura ridotta rispetto al valore venale degli immobili (art. 3, comma 65, l. 23.12.1996 n. 662).

## RECENSIONE

Antonio Cocco, *Per la Patria e per il Re*, introd. di Aldo A. Mola, Bastogi ed., pp. 234.

Le memorie di un ammiraglio ottantenne, con episodi di vita militare e una rievocazione delle vicende dell'Istituto per la Guardia d'onore alle Reali Tombe: di rilievo storico le pagine sulla destituzione di Falcone Lucifero dalla carica di ministro della Real Casa.

## IN G.U.

### Norme sul demanio sardo

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 244 del 19.10.'06, il d.lgs. 18.9.'06, n. 267, recante "Norme di attuazione dello Statuto speciale della regione Sardegna recanti modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 19 maggio 1949, n. 250, in materia di demanio e patrimonio".

### Approvvigionamento gas

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 243 del 18.10.'06, il decreto Ministero dello sviluppo economico 29.9.'06, recante "Misure transitorie a tutela della sicurezza dell'approvvigionamento di gas naturale ai clienti finali con consumi inferiori a 200.000 metri cubi all'anno".

### Confedilizia-Agiai, dal Convegno di Torino un impegno comune per valorizzare gli amministratori

Valorizzare gli amministratori. È stato questo il motivo ricorrente del Convegno con il quale Confedilizia e Agiai (Associazione Geometri Italiani Amministratori Immobiliari) hanno illustrato a Torino le ragioni della propria scelta di reciproca collaborazione.

Il Convegno – che ha visto gli interventi, oltre che del Presidente confederale e del Presidente dell'Agiai, Mongiovì, del Presidente del Consiglio nazionale dei geometri, Panunzi – ha rappresentato anche l'occasione per mettere a fuoco diversi temi concreti, primo fra tutti – con una relazione svolta dal Vicepresidente confederale Scripelliti – quello della capacità giuridica del condominio quale strumento per la valorizzazione dell'amministratore immobiliare.

Una relazione è stata svolta anche dal Vicepresidente confederale Amerio, che ha illustrato ruolo, compiti e prestazioni degli amministratori condominiali.

### Finanziaria, peggio di così non si poteva immaginare

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"La Finanziaria è stata varata dal Governo con un testo che peggio di così non si poteva immaginare. Contro il dettato costituzionale, consacrato in una sentenza della Consulta, si vuole addirittura rendere 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 sarebbero (se la Corte Costituzionale non vi porresse, nel caso di approvazione da parte del Parlamento, rimedio) costretti a ricomperarsi giorno per giorno. In pratica questo Governo teorizza, e vuole consacrare 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 del valore dei loro beni e non sulla base di quanto i loro beni producono o possono produrre, essendo un mero espediente la riconduzione alla redditività operata tramite coefficienti decisi dalla mano pubblica e quindi fatti apposta per essere variati in qualsiasi momento, secondo anche le peggiori esigenze di cassa.

La delega contenuta nel testo varato dal Consiglio dei Ministri per l'armonizzazione della tassazione delle rendite finanziarie, non reca poi cenno alcuno dell'applicazione ai redditi da locazione del criterio della separazione dagli altri redditi: dobbiamo pensare che si tratti di una mera dimenticanza perché non possiamo credere che il Presidente del Consiglio voglia venir meno ad un suo impegno espresso in forma scritta alla Confedilizia il 3 aprile scorso".

### Pubblicate le modalità di comunicazione all'Anagrafe tributaria dei dati relativi ai contratti di luce, acqua e gas e di quelli riguardanti atti in materia edilizia

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il provvedimento dell'Agenzia delle entrate 2.10.'06 che disciplina le modalità di trasmissione all'Anagrafe tributaria dei dati relativi ai contratti di somministrazione di luce, acqua e gas da parte degli enti erogatori di tali servizi.

Tali comunicazioni – che rispondono "all'esigenza di una maggiore proficuità delle azioni di prevenzione e contrasto all'evasione nel settore immobiliare" – devono contenere anche i dati catastali identificativi degli immobili presso cui le utenze sono attivate. Ciò in ossequio a quanto disposto dall'art. 1, c. 333, della Finanziaria 2005 (cfr. Cn genn.'05), che ha previsto l'obbligo a carico degli enti interessati di acquisire tali dati all'atto della sottoscrizione dei contratti somministrazione ovvero – per i contratti in essere a tale data – in occasione del rinnovo o della modificazione dei contratti stessi.

È pure stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 2.10.'06 che fissa i tempi e le modalità con cui gli uffici comunali devono inviare all'Anagrafe tributaria i dati relativi al ricevimento e al rilascio di atti in materia edilizia. Con lo stesso si rende esecutivo quanto disposto dall'articolo 1, c. 332, della Finanziaria 2005 (cfr. Cn genn.'05), che aveva istituito l'obbligo per gli uffici comunali di comunicare all'anagrafe tributaria i dati contenuti nelle denunce di inizio attività, nei permessi di costruire e negli altri atti di assenso da essi rilasciati.

### Dall'Agenzia del Territorio le modalità di esecuzione delle visure catastali

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 12.10.'06, che disciplina le modalità di richiesta e di erogazione dei servizi di visura, resi gratuiti – a partire dal 3 ottobre scorso – per effetto della modifica operata alla tabella dei tributi speciali catastali dall'art. 7, c. 21, d.l. 3.10.'06, n. 262.

In particolare, il provvedimento dispone che, per accedere al servizio di visura presso gli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, è necessario presentare apposita richiesta conforme al modello predisposto dalla stessa Agenzia, con indicazione delle generalità e del codice fiscale del richiedente.

Nel provvedimento è anche precisato che le visure degli atti e degli elaborati catastali sono consentite a chiunque ne faccia richiesta, mentre le visure aventi ad oggetto le planimetrie delle unità immobiliari urbane sono accessibili "soltanto a richiesta del proprietario, del possessore, di chi ha diritti reali di godimento sull'unità immobiliare ed in genere di chi ha legittimo interesse o possa dimostrare di agire per conto di questi".

Il provvedimento riconosce poi ai Direttori degli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio – in considerazione del prevedibile aumento delle richieste – il potere di adottare misure organizzative volte a garantire in sede locale la migliore erogazione dei servizi (eventualmente anche mediante la definizione di soglie massime, nel numero o nella durata, delle consultazioni richiedibili dal singolo utente) e demanda al Direttore dell'Agenzia, l'emanazione di "specifiche disposizioni relative alle modalità di esecuzione delle visure catastali per via telematica ovvero presso gli sportelli catastali decentrati".



**Consiglio di Stato: la progettazione di interventi edilizi su immobili di interesse storico-artistico è riservata agli architetti**

«La limitazione posta dall'art. 52 del regolamento approvato con R.D. 23 ottobre 1925, n. 2537» non è superata dalla legislazione successiva e deve ritenersi tuttora vigente perché «vuole garantire che a progettare interventi edilizi su immobili di interesse storico-artistico siano professionisti forniti di una specifica preparazione nel campo delle arti, e segnatamente di un'adeguata formazione umanistica». Com'è noto il citato articolo 52 «riserva alla «professione di architetto» «le opere di edilizia civile che presentano rilevante carattere artistico, e il restauro e il ripristino degli edifici contemplati dalla legge 20 giugno 1909, n. 364» (poi legge 1° giugno 1939, n. 1089, ed oggi D.lgs. n. 42/04-Codice dei beni culturali), «salvo che la «parte tecnica» che può essere compiuta anche dall'«ingegnere»».

A stabilirlo è stata la sesta Sezione del Consiglio di Stato con sentenza n. 5239 dell'11.9.2006 la quale ha aggiunto, peraltro, che dall'applicazione della direttiva 1985/384/Ce «non consegue affatto che chi è in possesso di un diploma di laurea in ingegneria civile conseguito in un altro Stato della Comunità possa accedere all'esercizio di attività professionali riservate specificatamente agli architetti (secondo la legislazione italiana), a differenza di chi tale titolo abbia conseguito in Italia».

**Il reddito dell'immobile è imputabile ad ogni comproprietario anche se a riscuoterlo è stato solo uno di essi**

Il reddito fondiario derivante da un immobile in comproprietà è imputabile pro quota ai diversi comproprietari, indipendentemente dal fatto che ciascuno di essi abbia effettivamente percepito la quota di propria spettanza. E in ciò non può ravvisarsi violazione del principio di capacità contributiva in quanto ciascuno dei comproprietari, nel caso di mancata percezione, diviene titolare di un diritto di credito, corrispondente all'ammontare della propria quota, nei confronti del comproprietario che abbia in ipotesi trattenuto l'intero importo della locazione. È il principio espresso dalla Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 6.9.'06, n. 19217.

**Publicato il Rapporto sulle nuove costruzioni nel 2005**

Sul sito Internet dell'Agenzia del territorio ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)) è disponibile Il Rapporto sulle nuove costruzioni 2005, un'analisi dettagliata dei dati provenienti dagli archivi del Catasto concernente, appunto, le unità immobiliari registrate come nuove costruzioni.

Il rapporto consente di osservare come l'edilizia sia suddivisa tra i vari settori (residenziale, commerciale, produttivo ed altro) e per area territoriale. Inoltre, sulla base dei dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, è stato possibile determinare un ordine di grandezza del valore patrimoniale delle nuove abitazioni. Nel 2005, complessivamente le unità immobiliari incluse fra le nuove costruzioni sono state 688.884, di cui il 55%, concentrate al Nord, soprattutto per le tipologie raggruppate nella categoria «Altro» (64% circa) e nei settori residenziale (51,3%) e produttivo (52%).

**Da gennaio bollette più chiare?**

Dall'1.1.'07 le bollette elettriche e del gas saranno più chiare. Sarà questo – perlomeno, secondo l'Autorità per l'energia elettrica ed il gas – l'effetto dell'applicazione, obbligatoria da tale data, delle regole stabilite nella Direttiva n. 152/06 della stessa Autorità.

- Le nuove bollette riporteranno due distinti quadri di presentazione:
- un quadro sintetico con le principali voci che compongono l'importo totale dovuto, per consentire al cliente di conoscere in modo immediato la spesa complessiva, in relazione alle caratteristiche della fornitura, ai consumi e al prezzo applicato;
  - un quadro di dettaglio (in versione «semplificata» per i clienti domestici), per permettere all'utente un'analisi approfondita di tutti gli elementi costitutivi del prezzo e dei calcoli che portano alla determinazione dell'importo finale.
- Le nuove bollette conterranno anche informazioni aggiuntive, quali quelle su come inoltrare un reclamo.

**Obblighi del datore di lavoro in tema di ponteggi, i chiarimenti del Ministero**

Individuati dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali, con Circolare n. 25 del 13.9.'06, i contenuti minimi del piano di sicurezza che il datore di lavoro deve adottare ai sensi dell'art. 36-*quater* del d.lgs n. 626/'94 ai fini di montaggio, uso e smontaggio dei ponteggi.

Il Ministero del Welfare ha precisato infatti che tale piano, oltre all'identificazione del luogo di lavoro e della squadra di operai che cura l'allestimento del ponteggio, deve contenere, fra le altre cose, anche le misure di sicurezza da adottare in vicinanza di linee elettriche aeree nude in tensione, l'uso dei dispositivi di protezione individuale utilizzati in fase di montaggio e smontaggio e le loro modalità d'uso, il tipo e le modalità degli ancoraggi contro i pericoli di ribaltamento, la descrizione delle attrezzature da adoperare e, infine, le misure di sicurezza in caso di caduta di materiali dall'alto o di cambiamento delle condizioni atmosferiche.

**STATI UNITI**

**In crescita le vendite di nuove case**

Le vendite di nuove case negli Usa sono tornate a salire del 4,1% in agosto dopo tre mesi di flessioni, ma i prezzi sono scesi e la frenata del settore immobiliare nell'ultimo anno ha ormai provocato un declino negli acquisti del 17,4 per cento. Un altro dato ha mostrato la moderazione dell'espansione: gli ordini di beni durevoli sono scivolati in agosto dello 0,5%, a 209,75 miliardi di dollari, dopo essere caduti del 2,7% in luglio, i primi cali consecutivi da oltre due anni.

**La bussola della casa**

zona	BERGAMO		MODENA		PRATO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.300	4.720	1.200	4.000	1.220	3.000
semicentro	1.000	3.450	1.000	3.200	1.030	2.630
periferia	780	2.250	900	2.200	960	1.930
	FIRENZE		FORLÌ		CREMONA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	2.070	4.900	1.700	2.800	900	2.500
semicentro	1.900	3.850	1.000	2.600	800	2.100
periferia	1.550	2.950	1.000	1.700	700	1.700

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.



**«Catasto ai Comuni? Batosta Ici»**

Secondo Confedilizia il tributo potrebbe salire di due-tre volte

di CONRADO SFORZA FOGLIANI  
**LA FINANZIARIA 2007** - per quanto risulta a Confedilizia, in attesa di leggere il testo depositato alla Camera - tra dei consensi che vengono non questa situazione, questo governo ipotizza, e conosce in via definitiva, un principio tributario che non sta né in cielo né in terra: i proprietari di casa devono pagare le imposte sulla base, sostanzialmente, del valore di mercato di locazione consentibile di raggiungere, ma vuol dire anche permettere allo spazio pubblico di tornare in qualche momento più ricchi, secondo anche le esigenze di casa. L'UFFICIO...  
 potrebbero ora il secondo passo, quello di spingere alla rimborsazione dell'imponibile Ici e cioè la loro maggiore onerosità tributaria. di 500 milioni; per le imprese...  
 dirette (registro, ipotecaria e catastale), dagli attuali 6 miliardi e 800 milioni di euro di gettito, si guadagnerebbe un importo tra i 6



## Illegittima l'apertura di un varco nel muro perimetrale di un condominio

È illegittima l'apertura di un varco nel muro perimetrale dell'edificio condominiale, praticata dal comproprietario per mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva situato all'interno del fabbricato con altro immobile di sua proprietà estraneo al condominio.

Lo ha ribadito la Corte di Cassazione con sentenza n. 9036 del 19.4.'06, rilevando che "tale utilizzazione comporta la cessione a favore di soggetti estranei al condominio del godimento di un bene comune e ne altera la destinazione, imponendo un peso sul muro perimetrale che dà luogo ad una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini".

## Gas ad uso "promiscuo", niente Iva agevolata

L'aliquota Iva agevolata del 10% si applica nelle sole ipotesi di somministrazione di gas metano utilizzato come combustibile per usi domestici di cottura cibi e per produzione di acqua calda. In relazione all'utilizzo promiscuo di gas (per cottura cibi e produzione di acqua calda, da un lato, e per riscaldamento dall'altro), non può applicarsi l'aliquota del 10% relativamente ai periodi in cui il riscaldamento non è autorizzato. Il regime tariffario e d'imposta, infatti, non è legato alla modalità di concreta fruizione del servizio ma al tipo di utenza e di impianto.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 18.9.'06, n. 20220, annullando una sentenza di un Giudice di Pace.

**La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali**

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

## Aree metropolitane: quali i confini esatti?

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**L**l canone dei contratti di locazione di natura transitoria è libero, a meno che essi non riguardino immobili "ricadenti nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con esse confinanti e negli altri comuni capoluoghi di provincia" (ove i canoni sono allora definiti dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le aree omogenee dagli Accordi territoriali Confedilizia/sindacati inquilini o - in mancanza - secondo i criteri dell'apposito Decreto ministeriale sostitutivo).

Quali sono, però, i confini esatti delle "aree metropolitane" in questione? Il D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 (T.U. dell'ordinamento degli enti locali), prevede (art. 22, comma 1): "Sono considerate aree metropolitane le zone comprendenti i comuni di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli e gli altri comuni i cui insediamenti abbiano con essi rapporti di stretta integrazione territoriale e in ordine alle attività economiche, ai servizi essenziali alla vita sociale, nonché alle relazioni culturali e alle caratteristiche territoriali".

Per quanto concerne la delimitazione territoriale delle aree metropolitane, il comma 2 della stessa norma stabilisce che la Regione proceda "su conforme proposta degli enti locali interessati", con possibile intervento sostitutivo del governo.

La situazione è ad oggi questa. La delimitazione territoriale delle aree metropolitane non è stata effettuata per Torino, Milano, Roma, Bari e Napoli (per cui si deve ritenere che il riferimento sia ai soli comuni maggiori come sopra citati e ai comuni con essi confinanti). Per Venezia, Genova, Bologna e Firenze, le rispettive Regioni hanno invece provveduto all'individuazione delle aree in questione: i comuni ricadenti nelle stesse sono elencati in un apposito documento in argomento consultabile sul sito della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)). Quanto alla Sicilia, la Regione ha provveduto all'individuazione di tre aree (Palermo, Catania e Messina), ma - ai nostri fini, e per quanto testualmente dispone l'apposito Decreto ministeriale - devono essere considerate solo le prime due: anche per queste, i comuni interessati sono consultabili sul sito Internet anzidetto.

\* presidente Confedilizia

da il Giornale 21.10.'06

## Consorzi di bonifica e deflusso delle acque

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**E**semplare, e chiarissima, sentenza della Commissione tributaria provinciale di Pisa in materia di bonifica. «L'opera svolta dai Consorzi per garantire la salute ed il regolare deflusso delle acque - hanno detto i giudici - non provoca il beneficio voluto dalla legge», beneficio che determina - com'è noto - la deduzione del contributo consortile. Se si ha riguardo al sistema fognario - ha fatto presente la Commissione - esso è gestito da enti fra cui non figurano i Consorzi, sicché il cittadino con questi enti entra in contatto e non con altri. Se, invece, si ha riguardo ad ipotesi di immissione nei corsi d'acqua (ricadenti nella manutenzione da parte del Consorzio) tramite fognatura comunale, è evidente - ha detto ancora la Commissione - che un rapporto di contribuzione si stabilisce solo tra il Consorzio e il Comune.

La decisione fa esatta applicazione di quanto oggi previsto dall'articolo 166 del decreto legislativo 3.4.2006 n. 152 (Norme in materia ambientale) e appieno corrisponde anche ad una logica impostazione della questione, dato che provvedere al deflusso delle acque reflue provenienti dalle attività umane in genere, ma anche al deflusso delle acque superficiali (meteoriche, di lavaggio ecc.) compete al gestore del servizio di fognatura, così come espressamente - e testualmente - stabilisce l'allegato 4 della delibera 4.2.1977 del ministero dei Lavori Pubblici. E una volta che l'utente della fognatura abbia versato la propria tariffa, rimane estraneo a qualsiasi rapporto possa crearsi tra il gestore del servizio di fognatura e il proprietario di condotti usati dal gestore medesimo (il Consorzio può appunto essere un proprietario di canali). È del resto *ius receptum* (previsto già dall'articolo 14 della legge n. 36/'94) che «gli utenti tenuti all'obbligo di versamento della tariffa riferita al servizio di pubblica fognatura, sono esentati dal pagamento di qualsivoglia altra tariffa eventualmente dovuta al medesimo titolo ad altri enti», tant'è che l'esenzione in parola è stata esplicitamente ribadita da diverse legislazioni regionali (Lazio, Marche, Toscana).

Rimane solo da dire - tanto per completezza - che il Dpr 31.3.1998 n. 112 non colloca l'attività di bonifica in quella di difesa del suolo (con la quale essa - nonostante disinvolute asserzioni per pretendere il versamento di contributi - non ha alcunché a che fare, restando la stessa un'attività prettamente agricola, pur non potendosi a priori escludere che possa recare - con l'esecuzione di specifiche opere - beneficio, da provarsi allora caso per caso dai Consorzi pretendenti, anche ad immobili extragricoli).

\* presidente di Confedilizia

da il Giornale 28.10.'06

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - DICEMBRE 2006

18 Dicembre 2006 - Lunedì

### Imposte e contributi

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

### Versamento acconto imposta sostitutiva TFR

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulle rivalutazioni dei fondi per il trattamento di fine rapporto maturate nell'anno 2006.

20 Dicembre 2006 - Mercoledì

### Ici - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2006 (imposta totale dovuta per il 2006 al netto dell'importo del versamento della prima rata). I soggetti non residenti in Italia possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 3%.

### IMPOSTA DI REGISTRO

In relazione alla registrazione dei contratti di locazione e all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda *Cn* ott. '06.

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

*Lo scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)*

## 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.

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - DICEMBRE 2006

### Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro deve corrispondere al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungano un anno di servizio, devono essere corrisposti

tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

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

## Portale Internet del Demanio

Si chiama "demanio.com" ed è il portale Internet realizzato dall'Agenzia del Demanio. Pensato per i soggetti che operano nel settore immobiliare (enti locali, pubblica amministrazione, investitori stranieri, società immobiliari), il sito si pone l'obiettivo di diventare un punto di riferimento per conoscere l'offerta dei servizi legati al settore nel pubblico. Attraverso il portale [www.demanio.com](http://www.demanio.com) sarà possibile stabilire sinergie con gli enti locali per sviluppare iniziative di marketing territoriale e promuovere il patrimonio immobiliare italiano anche all'estero. La *mission* del sito dell'Agenzia è quello di portare l'Italia fuori dai confini nazionali: grazie alle pagine tradotte in lingua inglese, il Demanio proverà a invogliare le realtà estere (città, regioni, nazioni) a investire nell'ambito del real estate del belpaese.

Sul sito sarà possibile informarsi anche sui programmi di valorizzazione o di vendita dei patrimoni immobiliari.

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

## 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		Data pubblicato dall'ISTAT		75%
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 settembre	2005 - settembre	2006	2,0 %	1,50 %
VARIAZIONE BIENNALE		Data pubblicato dall'ISTAT		75%
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 %
Variazione settembre	2004 - settembre	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		Data pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione aprile	2005 - aprile	2006	2,3 %	2,3 %
Variazione maggio	2005 - maggio	2006	2,3 %	2,3 %
Variazione giugno	2005 - giugno	2006	2,4 %	2,4 %
Variazione luglio	2005 - luglio	2006	2,3 %	2,3 %
Variazione agosto	2005 - agosto	2006	2,3 %	2,3 %
Variazione settembre	2005 - settembre	2006	2,4 %	2,4 %

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

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



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

Anno 16  
Numero 10

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
00187 - Roma

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

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa il 7 novembre 2006