

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- È LEGGE IL DECRETO FISCALE: LE NOVITÀ SUGLI IMMOBILI

- LIBRETTO CASA, UNA BOCCIATURA ESEMPLARE (CHE GIOVA A TUTTA ITALIA)

- Nuova proposta per gli sfratti. Attenzione ad affittare a universitari

- Cabina di regia per il Catasto. Ci sono tutti, meno chi paga... (e si pensa di varare un Catasto-truffa)

- Metà del reddito di una casa va al fisco

- Arriva l'imposta sulle donazioni

- Registrazione locazioni, proroga al 18 dicembre

- La Confedilizia per l'Università. Iniziative a Piacenza, Milano e Foggia

- Attestati energetici, un obbligo impossibile

- Proprietà attenuata, per gli immobili storici

- Più portieri assunti se sul loro alloggio l'Ici è detraibile

- Col Catasto patrimoniale, tasse sulla casa più che raddoppiate

A TUTTI I LETTORI
BUONE FESTE
da *Confedilizia notizie*

E ORA, CI DARANNO UN CATASTO PATRIMONIALE?

CASINI

"L'Udc condivide l'obiettivo che l'Ici cessi di essere una tassazione patrimoniale e diventi reddituale. Per far ciò si può procedere alla revisione in senso reddituale del Catasto, e conseguentemente, della fiscalità immobiliare ad esso collegata. Tassare gli immobili per quel che rendono, secondo il criterio costituzionale della capacità contributiva, e non secondo il loro valore, è un modo per rivitalizzare il mercato dell'affitto e venire quindi incontro al disagio di tante famiglie"

(Ansa)

FINI

"An, per la casa non ritiene giusto tassare la proprietà, ma le rendite che un appartamento può dare"

(Corriere della sera)

"Si deve passare dalla concezione attuale - io tasso la casa perché tu ne sei proprietario - a tasse sulle case che danno un reddito al proprietario. Nell'arco di 5 anni (perché anche questo ha un costo) si può fare"

(Matrix)

MASTELLA

"In Italia le tasse si pagano in base al reddito, così come prevede la Costituzione. Non si capisce perché solo condomini e proprietari di casa debbano pagarle in base al valore dei loro beni, perfino nel caso non ne ricavassero alcun reddito. Anche nell'ottica della difesa delle famiglie condivido l'appello che 15 organizzazioni del settore immobiliare riunite attorno alla Confedilizia, hanno rivolto alle forze politiche. Occorre impostare presto un programma di revisione in senso reddituale del Catasto cui far seguire una revisione nello stesso senso della fiscalità sulla casa"

(Ansa)

RUTELLI

"Per rivedere gli estimi bisogna fare riferimento, come propone la proprietà edilizia, alla loro redditività piuttosto che a una valutazione astratta. Questa è cosa seria e utile"

(Ansa)

[DICHIARAZIONI RILASCIATE PRIMA DELLE ELEZIONI]

Il Presidente incontra Renata Polverini

Il Presidente confederale ha incontrato a Roma il Segretario generale dell'Ugl, Renata Polverini. Al Senato – sulla manovra finanziaria – ha avuto un approfondito colloquio con l'ex ministro dei LL.PP., Lunardi. È poi intervenuto alla celebrazione del decennale dell'AdEPP-Associazione degli enti previdenziali privati. Ha pure partecipato al Seminario Confindustria "L'anima immateriale del successo. La cultura dell'intraprendere" e – sempre nella capitale – alla Celebrazione della Legge 108/96 sull'usura organizzata dal Commissario straordinario del Governo per il Coordinamento delle Iniziative Antiracket e Antiusura, al 7° Summit mondiale dei Premi Nobel per la Pace, al Convegno Ance "Sviluppo economico, obiettivo occupazione", alla Convention Abi "Banca & Impresa & PA".

A Milano il Presidente confederale è intervenuto alla conferenza stampa di presentazione di "R.E. factoring" (factoring affitti), ed al Convegno di "24 ore" – concluso dal ministro Rutelli – su "Cultura e sviluppo, arte e mercato". A Schio, Sforza Fogliani ha concluso i lavori – aperti dal Presidente della locale Associazione territoriale Santacatterina – del Convegno "Abitare in sicurezza" mentre a Lodi è intervenuto – unitamente al Segretario generale – al Convegno sulla Finanziaria organizzato dalla Fiaip e dal Registro amministratori della locale Confedilizia (aperto dai presidenti locali Riboldi e Vitali, vi ha partecipato anche il presidente nazionale Fiaip, Arosio). A Belgioioso, Sforza Fogliani ha preso parte alla "Giornata ambiente Icef 2006".

Il Segretario generale ha partecipato alla trasmissione televisiva "Unomattina". È inoltre intervenuto ad un Convegno della Fiaip svoltosi a Roma nell'ambito del Rimi, la rassegna del mercato immobiliare, ed al Convegno sulle politiche abitative organizzato alla Camera dei deputati dal Ministero Infrastrutture. Ha poi incontrato il Presidente della Commissione Bilancio sen. Morando, il relatore della Finanziaria sen. Morgando nonché i senatori Legnini e Cutrufo.

L'avv. Gagliani Caputo, della Segreteria generale, ha rappresentato la Confedilizia all'assemblea annuale dell'Acer (l'Associazione dei costruttori edili di Roma e provincia), nonché alla 1ª Assemblea congressuale dell'Apu (Associazione Proprietari Utenti).

Cabina di regia per il Catasto. Ci sono tutti, meno chi paga...

Intanto, si pensa di varare un Catasto-truffa

Il Governo ha costituito (sotto il "pomposo" nome di "cabina di regia") l'organismo che avrà il compito di "traghetare" il Catasto ai Comuni, secondo l'"insano" proposito dell'attuale Governo (a fine Ottocento – con, e per, l'operazione di "perequazione tributaria", e perseguendo il solo interesse della collettività – fecero esattamente il contrario: dai tanti Catasti preunitari, si passò ad un unico Catasto). Presieduto dal Sottosegretario (diessino) Grandi, la "cabina" sarà composta da 5 rappresentanti del Governo, da un rappresentante della Sogei, da tre componenti l'Agenzia del territorio (a partire dal suo direttore, Picardi) e da ben cinque rappresentanti degli enti tassatori, dell'Anci (la lobby dei Comuni). Mancano solo – ma non a caso – i rappresentanti dei proprietari, quelli che dovranno pagare. Proprio anche per questo, risibile è l'affermazione che la riforma del Catasto (nel senso di renderlo un Catasto patrimoniale – di valori, cioè – in via definitiva) sarà ad invarianza di gettito. Chi ci crede, alzi pure la mano. Del resto cosa può contare financo una previsione di legge al proposito, con una classe politica che – ad esempio – viola un giorno sì e l'altro anche, una legge del nostro ordinamento come quella dello Statuto del contribuente? Del resto, decisiva è l'osservazione che per rimediare a possibili storture nel classamento catastale non c'è bisogno né di riformare il Catasto (tantopiù, impostandolo su base patrimoniale) né, tantomeno, di una revisione generale degli estimi, che nella versione della Finanziaria approvata dalla Camera non si capisce neppure più con chiarezza da chi sarebbe fatta e cioè se dall'Agenzia del territorio o addirittura dai Comuni, nel caso con – per via dell'Ici – un conflitto di interesse addirittura colossale. Tutto questo nel ribadire che della riforma del Catasto tutti parlano e tutti scrivono, ma il Governo si guarda bene anche solo dal fare una minima concertazione con chi dovrebbe poi farne le spese, e cioè i proprietari di casa, che certo non potrebbero approvare un Catasto-truffa (perché basato sui valori ricondotti surrettiziamente a redditività sulla base di coefficienti discrezionali) ed avallare quella che sarà per loro una catastrofe (o, meglio, come un accreditato settimanale ha già scritto, una "catastose").

IL PUNTO SU...

20%

Prodi ci aveva scritto in merito alla "introduzione di un'aliquota fissa non cumulabile per i redditi da affitto" (lettera 3.4.'06 alla Confedilizia - Cn maggio '06).

Al momento di andare in macchina, registriamo al proposito la presentazione da parte della maggioranza di un emendamento alla Finanziaria che solleva forti perplessità. Intervendo, infatti, sulla legge 431/98 (ed in modo molto discutibile, anche perché del tutto atecnico), l'emendamento in parola subordina invero la misura anzidetta al recupero di base imponibile (tra l'altro, in modo – e misura – incomprensibile).

Della stramba proposta così come in atto formulata (ed al cui – in quanto possibile – miglioramento comunque lavoreremo) non è neppure il caso di riferire in dettaglio. Ne daremo conto a Finanziaria approvata, se – rivisto o meno – quell'emendamento entrerà a farne parte.

Ristrutturazioni α +33,6% in ottobre

Sono state 46.841 le comunicazioni di inizio lavori presentate in ottobre ai fini dell'utilizzo della detrazione Irpef del 36% per le ristrutturazioni edilizie.

Lo ha comunicato l'Agenzia delle entrate, rilevando come rispetto al mese precedente si sia registrato un aumento record, pari al 33,6%, evidentemente da attribuirsi alla reintroduzione – a partire proprio dall'1.10.'06 – dell'Iva al 10%.

Visure catastali

Con Provvedimento 12.10.'06 del suo Direttore, l'Agenzia del territorio ha definito le "Modalità di esecuzione delle visure catastali" (cfr Cn novembre).

Il testo del provvedimento può essere richiesto alla Segreteria generale delle Associazioni territoriali interessate.

Conferme alla guida del Demanio e del Territorio

Il Consiglio dei ministri ha confermato Elisabetta Spitz alla guida dell'Agenzia del Demanio e Mario Picardi alla guida di quella del Territorio.

Vivissimi complimenti ad entrambi.

Ripa di Meana confermato presidente di Italia nostra

Carlo Ripa di Meana è stato confermato alla presidenza dell'associazione *Italia nostra*.

Vicepresidenti: Marco Parini, Giovanni Losavio, Rossana Bettinelli.

Congratulazioni ed auguri dalla Confedilizia.

Giampiero Gramaglia direttore Ansa

Giampiero Gramaglia (al quale il Presidente confederale ha espresso vivi rallegramenti) è il nuovo direttore dell'agenzia Ansa.

Succede a Pierluigi Magnaschi, al quale la nostra Organizzazione è grata per la collaborazione sempre assicurata.

La morte di Milton Friedman

È scomparso Milton Friedman, premio Nobel per l'economia nel 1976, maestro di quanti credono nei valori della libertà, di cui la libertà economica è espressione primaria, e fondatore della scuola di Chicago, oltre che teorico del monetarismo. In *Capitalismo e libertà* (1962) Friedman critica con rigore sia gli ostacoli frapposti alla libertà contrattuale di proprietari e inquilini, sia le intromissioni pubbliche nel libero gioco del mercato immobiliare. La più celebre affermazione dell'economista resta "nessun pasto è gratis", a indicare che la cosiddetta gratuità non esiste, perché ogni servizio, ogni iniziativa, ogni attività pubblica vengono pagati dai contribuenti.

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

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

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

Uso di armi limitato anche in casa

L'uso dell'arma regolarmente detenuta non consente di sparare al ladro che fugge nonostante la riforma della legittima difesa. Lo ha chiarito la Corte di cassazione, sez. IV penale, con la sentenza 29 settembre 2006, n. 32282. Alcuni malviventi si sono introdotti nell'abitazione di un soggetto che ha reagito sparando da una finestra e ferendo mortalmente un soggetto disarmato. All'esito del procedimento penale il residente è stato condannato per omicidio colposo e la Cassazione ha confermato questa interpretazione. In pratica, afferma il collegio, nel caso in esame è evidente la mancanza dell'attualità del pericolo e della proporzionalità tra offesa e difesa. E questa fattispecie, prosegue la sentenza, non può essere diversamente valutata neanche alla luce della legge 59/2006 che ha riformulato l'istituto della legittima difesa. Anche la nuova disposizione richiede infatti una proporzionalità tra l'uso dell'arma e la difesa dell'incolumità ovvero dei propri beni. In buona sostanza, sparare al ladro fuggitivo non integra né la necessità di difendersi né di proteggere i propri beni in quanto la vittima, dandosi alla fuga, ha già desistito dall'intento aggressivo.

CONFEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

Prima casa, ok riacquisto dopo vendita

Per continuare a usufruire delle agevolazioni previste per la prima casa, in caso di alienazione dell'immobile entro il quinquennio, è necessario acquistare un altro immobile entro il termine perentorio di un anno. Ciò è conforme alla ratio della disposizione, che è quella di agevolare chi, avendo proceduto all'alienazione, reimpieghi il ricavato nell'acquisto di un'altra prima casa.

È quanto ha stabilito la prima sezione della Commissione tributaria di primo grado di Bolzano nella sentenza n. 26/2006, con la quale ha legittimato il diniego alla prosecuzione delle agevolazioni previste (e al contestuale recupero) a un contribuente che aveva acquistato un altro immobile destinato a prima casa prima però di procedere all'alienazione del precedente e sul quale poteva vantare i benefici previsti dalla normativa.

FINANZIARIA

Alcune conquiste e una speranza...

Nel momento in cui chiudiamo in redazione questo numero di *Cn*, è stato definitivamente approvato il decreto legge collegato alla Finanziaria (ne riferiamo dettagliatamente su questo stesso numero) mentre il disegno di legge sulla Finanziaria vera e propria è stato approvato solo dalla Camera e il disegno di legge cd. sulle deleghe tributarie è stato presentato in Parlamento, ma ne è solo stato iniziato l'esame.

Alcune cose importanti, siamo però riusciti a conquistarle (e crediamo non vi saranno sorprese sulla loro definitività). Citiamo, fra le altre: l'eliminazione – ancora una volta, dopo reiterati e annualmente ritornanti assalti – della polizza anticalamità, contro la cui introduzione la nostra Organizzazione ha condotto un'incessante campagna (cfr. articolo anche del Presidente confederale sull'ultimo numero del notiziario, e pubblicato da una molteplicità di giornali); l'obbligo per i Comuni di approvare in Consiglio comunale e non più in Giunta (alla luce del sole, quindi, ed in libero confronto e contraddittorio) l'aliquota dell'Ici e le relative detrazioni.

Non disperiamo, poi, che l'azione incessante della nostra Organizzazione riesca ad ottenere in Senato quanto non si è ottenuto alla Camera, e cioè la tassazione separata dei redditi da locazione (come da impegno di Romano Prodi con la Confedilizia: cfr. *Cn* maggio '06), anche se l'emendamento presentato al proposito (cfr. articolo a pag. 2) non è confortante.

Di tutti, comunque, riferiremo – come al solito – a normativa definitivamente approvata.

Nuova proposta per gli sfratti

Dopo la clamorosa bocciatura, da parte del Senato, del decreto legge sfratti (cfr. *Cn* novembre '06), il Consiglio dei ministri ha varato un disegno di legge in materia (ora, all'esame della Camera) che risente di una impostazione estremista che non ha precedenti (se non nel decreto legge decaduto). Dovrebbe infatti operare per una durata e per un'estensione territoriale che nessun provvedimento di blocco, dall'approvazione della Costituzione in poi, ha mai avuto. In particolare, eliminando la paradossale imposizione di una durata novennale ai contratti in corso, viene incontro ad una delle pregiudiziali che ne avevano decretato la fine al Senato. Ma rimane intatta, e non è minimamente scalfita dal nuovo provvedimento, l'altra pregiudiziale pure votata dal Senato sul presupposto – sancito dalla Corte costituzionale – che il blocco degli sfratti, oltre che essere previsto per un periodo transitorio e limitato, debba anche avere un carattere di neutralità per la proprietà. Su questo punto, in particolare, il nuovo provvedimento è assolutamente la riesumazione del passato ed è quindi da ritenersi improponibile, costituzionalmente e per norma regolamentare. Davanti a questa constatazione passano in second'ordine, ma solo su un piano procedurale, gli altri gravissimi aspetti di penalizzazione della locazione – contenuti nel provvedimento – che non hanno precedenti, in un momento in cui occorrerebbe invece, sulla base del buon senso e delle reali necessità sociali che si pongono, un rilancio della locazione per venire incontro alle esigenze di mobilità delle forze del lavoro e della massa degli studenti universitari.

Se si considera che la sofferenza sfratti è circoscritta, secondo lo stesso Governo (relazione decreto legge sfratti decaduto), a poco più di 20.000 casi, molti dei quali concatenati, lascia interdetti (davanti al testo del nuovo provvedimento) che tale situazione venga presa a pretesto per modificare surrettiziamente un quadro normativo che non piace alla Sinistra radicale, ma che in Parlamento conseguì invece, nel 1998, una larga condivisione. Se davvero si ha a cuore la sofferenza sfratti, e solo quella, si dovrebbe pensare ad un provvedimento che si limiti alla sospensione, e basta, delle esecuzioni là dove effettivamente necessario, *depurando il testo governativo di ogni norma non strettamente funzionale allo scopo* e in particolare di quelle: che ripristinano le Commissioni sfratti già cassate da tutta una serie di decisioni della giurisprudenza amministrativa; che attraverso il richiamo dell'art. 6, comma 4, della legge n. 431/1998, resuscitano una graduazione degli sfratti che i Tribunali e i Giudici dell'esecuzione hanno già in più sedi e più volte dichiarato incompatibile con la modifica della legge dell'equo canone varata in materia nel 2004.

Del provvedimento riferiremo comunque nei particolari – com'è nostro costume – quando (e nei termini in cui) verrà approvato.

Attenzione ad affittare a studenti universitari

“Attenzione ad affittare a studenti universitari”, avverte la Confedilizia. “Purtroppo – ha dichiarato il Presidente confederale – dobbiamo dare questo avvertimento. È uno degli effetti perversi del disegno di legge sugli sfratti varato dal Consiglio dei ministri. Se diventasse legge, infatti, bloccherebbe per 8 e 18 mesi le esecuzioni di rilascio (cioè, di fatto, la risoluzione delle locazioni e il riottenimento della disponibilità degli immobili) per i contratti stipulati direttamente con conduttori che siano “figli a carico”. E gli studenti universitari, sono tutti figli a carico”.

“Quando ci si mette sulla strada dell'estremismo – ha commentato, ancora, Sforza Fogliani – e si accetta di varare provvedimenti connotati da un'ideologia antiproprietaria che non ha precedenti, si arriva a questi assurdi. E poi, si fa finta di dispiacersi che gli universitari non trovino casa, debbano pagare affitti carissimi, siano pochi i contratti regolari nel settore. Costoro, non piangono neanche lacrime di cocodrillo. Se si arriva al punto al quale si è arrivati, si ha pressoché la certezza che si vogliono a ragione veduta provocare questi effetti, per screditare (e tentare di scardinare) il sistema libero, e si comincia a farlo dal settore delle locazioni”.

La cronaca è dominata, in tutti i regimi politici, da ladri, rapinatori, stupratori, sequestratori, assassini, truffatori, corrotti, corruttori, bugiardi, sadici, violenti, vandali, pazzi furiosi. Ma costoro non esauriscono affatto l'elenco delle categorie sociali pericolose. Vi sono inoltre, pericolosissimi, gli imbecilli secondo la definizione di Carlo M. Cipolla: chi vi fa del male senza volerlo, senza accorgersene, senza suo profitto, magari con l'intenzione sincera di farvi del bene. E già sappiamo che il buonista imbecille è frequente, ci circonda, ci assedia.

Sergio Ricossa



Dal 1° gennaio 2007, incrementato l'assegno annuale a favore dei figli portatori di handicap

Dall'1.1.'07, il contributo annuale a favore dei lavoratori (dipendenti da proprietari di fabbricati) che hanno figli a carico portatori di handicap con percentuale non inferiore al 60%, passa da 1.291,14 euro a 2.000 euro.

Resta, invece, invariato l'importo dell'assegno annuale (1.291,14 euro) che la Cassa eroga a favore dei dipendenti da proprietari di fabbricati che hanno a carico il coniuge e/o gli ascendenti di primo grado portatori di handicap con percentuale non inferiore al 60%.

Con l'entrata in vigore di questa potenziata misura, si completano i miglioramenti a favore degli iscritti alla Cassa Portieri che sono stati voluti e pensati dalle Parti sociali nel 2006 per sviluppare e sostenere il comparto in questione (cfr. Cn lug. '06).

La Cassa Portieri – come noto – gestisce i trattamenti assistenziali previdenziali ed assicurativi (anche integrativi delle prestazioni sociali pubbliche obbligatorie) a favore dei portieri e degli altri addetti dipendenti da proprietari di fabbricati non soggetti all'assistenza e alla previdenza obbligatorie.

Le prestazioni integrative della Cassa Portieri – sia quelle modificate nel 2006 che quelle rimaste invariate – sono riassunte nella tabella sottostante.

Prestazioni*	Vecchi importi	Nuovi importi	Decorrenza nuovi importi
Assegno per nascita	258,23 euro per ciascun nato	1.000 euro per ciascun nato	1.7.2006
Assegno per figli portatori invalidità non inferiori al 60%	1.291,14 euro annui	2.000 euro annui	1.1.2007
Assegno per coniuge e/o ascendenti di primo grado portatori di invalidità non inferiori al 60%	1.291,14 euro annui	Invariato	—
Contributo per spese mediche	160 euro	300 euro (2006/2007)	Biennio
Contributo per spese funerarie	258,23 euro	Invariato	—

* Possono beneficiare delle suddette prestazioni di assistenza integrativa i dipendenti da proprietari di fabbricati di cui ai profili A), C) e D) dell'art. 17 CCNL, iscritti alla Cassa ed in regola con i contributi.

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



Eu Reit al Barcellona Meeting Point ed adesione della Rakli all'Epf

Il Direttore generale dell'Epf, Michael MacBrien, ha svolto, nel corso del Symposium "Reit, la rivoluzione in Europa", tenutosi nell'ambito del Barcellona Meeting Point, una relazione in merito allo studio – sviluppato dal Comitato per l'Eu-Reit della Federazione medesima – sulla fattibilità di un Real Estate Investment Trust in Europa (Reit). Tale strumento finanziario ha trovato vari sponsor tra gli istituti di credito e le società di professionisti qualificati nella gestione, pianificazione, amministrazione e valutazione del territorio, della proprietà immobiliare e delle costruzioni, come il Rics.

Il seminario ha fatto registrare grande curiosità da parte dei visitatori della manifestazione immobiliare catalana. Al proposito, MacBrien ha sottolineato che l'Epf si è attivato con la Commissione europea al fine di poter valutare fattivamente la realizzazione, all'interno dell'Unione Europea, del predetto istituto.

Il Comitato direttivo della Federazione, riunitosi a margine del meeting di Barcellona, ha deliberato l'adesione all'Epf della Rakli, l'organizzazione finlandese dei grandi proprietari immobiliari e dei professionisti delle costruzioni, che annovera tra le sue fila anche la Federazione dei centri commerciali.

ASPESI

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

"Metà del reddito di una casa va al fisco"

"Spesso chi ha investito preferisce mantenere l'appartamento vuoto"

Nonostante il mercato degli affitti sia in flessione e le abitazioni rimangono vuote, in alcuni casi anche per anni, le richieste dei canoni rimangono troppo alte. Come mai i proprietari immobiliari preferiscono tenere gli alloggi vuoti e rinunciare comunque a un reddito piuttosto che abbassare le richieste? Filippo Oriana, presidente dell'Aspesi, l'associazione dei promotori immobiliari è un esperto del comparto edilizio e immobiliare e fa una radiografia dei problemi del settore.

Presidente, ormai l'offerta di case in affitto supera la domanda. Gli inquilini lamentano prezzi fuori dalla propria portata. Come mai?

"Oggi un monolocale costa anche duecento euro in meno rispetto a due anni fa. In centro e nelle zone semiperiferiche i prezzi sono scesi anche del 10 per cento. Però non è successo lo stesso nei valori delle compravendite. Gli acquisti immobiliari arrivano da dieci anni di prezzi in rialzo. È dunque chiaro che oggi chi vuole rientrare del capitale investito non sia disposto a scendere ulteriormente sui canoni di locazione".

Ma le case rimangono vuote. Chi ha bisogno di un appartamento in affitto sembra non avere mille euro al mese da spendere.

"È vero. Si tratta del classico cane che si morde la coda. Il problema va infatti affrontato a monte. Oggi un proprietario qualunque può contare su una redditività molto bassa: chi affitta una casa riesce a spuntare al massimo il 2% al netto delle tasse. Si tratta di una percentuale inadeguata rispetto all'investimento iniziale. Il fisco si porta via oltre il 50% del reddito. A questi vanno aggiunti i costi di gestione, di manutenzione ordinaria e straordinaria. Cosa rimane? Ecco perché spesso si preferisce tenere le abitazioni vuote piuttosto che affittarle".

Cosa sarebbe necessario fare?

"Bisognerebbe abbassare la fiscalità immobiliare. Ma il governo sembra andare nella direzione opposta e non fa nulla per favorire il mercato dell'affitto".



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Finanziaria: agenti immobiliari, manovra infierisce su di noi

Con questo titolo l'agenzia Ansa ha dato conto del convegno nazionale organizzato dalla Fiaip a Torino per discutere dei riflessi sul comparto immobiliare della manovra fiscale del Governo.

"Nel settore operano almeno 50.000 abusivi – ha detto, come riferito dall'Ansa, il Presidente Arosio – e, considerando una sola intermediazione immobiliare all'anno da parte di ciascuno di loro, si stima che, tra Iva evasa e imponente reddituale, lo Stato potrebbe recuperare 1,2 miliardi di euro. Naturalmente la cifra reale è molto più alta".

Della Finanziaria gli agenti immobiliari non condividono la norma che li obbliga alla responsabilità in solido del pagamento delle scritture non autentiche. "Si infierisce unicamente su una categoria – ha affermato Arosio, come riferito dall'agenzia di stampa – in quanto questa norma non è resa obbligatoria per altri professionisti che a vario titolo possono stipulare un preliminare". La categoria ne chiede quindi l'abrogazione perché "non è accettabile che gli intermediari, che per legge si pongono come parte terza nella conclusione di un contratto, debbano rispondere degli impegni dei contraenti per una compravendita immobiliare". Tutto questo, afferma ancora Arosio, "non va a vantaggio del rilancio del mercato immobiliare, che rappresenta quote consistenti del Pil, e non fa certo emergere l'evasione fiscale che lo stesso Governo intenderebbe combattere". Le associazioni di categoria denunciano, ancora, "l'esclusione della rappresentatività degli agenti immobiliari dalla commissione d'esame presso le Camere di Commercio", in quanto "discriminatoria per la categoria". Inoltre – conclude il lancio Ansa – "la Finanziaria elimina l'unico tavolo di confronto e tutela istituzionale del mercato immobiliare, a garanzia dei consumatori".



REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Amministratori a raccolta per il 2° seminario di formazione professionale

Si sono riuniti a Firenze, in occasione del seminario di aggiornamento professionale promosso dal Centro studi del Coram di concerto con il Coordinamento condominiale Confedilizia, amministratori condominiali e immobiliari del Centro Italia iscritti al Registro nazionale Confedilizia.

Dopo una breve introduzione del Presidente del Coram, Fausto Cirelli, che ha illustrato il percorso formativo offerto agli amministratori, è stata la volta del prof. Felice D'Ettore, ordinario di diritto privato presso l'Università di Firenze, che ha esposto i nuovi orientamenti giurisprudenziali in materia condominiale.

Il responsabile del Centro Studi del Coram e del Coordinamento condominiale Confedilizia, Vincenzo Nasini, ha approfondito le problematiche connesse alla figura dell'amministratore nel Codice civile e nella giurisprudenza.

I partecipanti hanno quindi seguito la relazione del Vicepresidente della Confedilizia nazionale, Nino Scipelliti, su privacy e condominio, nonché del Coordinatore dei Registri della Toscana, Antonio Esposito, che ha parlato del Codice deontologico dell'amministratore.

Sono seguiti gli interventi Alessandro Nozzi, del Registro di Firenze, in materia di rendiconto e contabilità condominiale; di Lamberto Londini, della Confedilizia di Grosseto, sulla ripartizione delle spese tra locatore e conduttore; di Gianfranco Ghilardi, consulente dell'Associazione di Firenze, che ha esposto le problematiche connesse al decreto Bersani-Visco; di Barbara Gambini e Stefano Vanni, rispettivamente Presidente del Registro di Pisa e consulente dell'Associazione fiorentina, che hanno affrontato i temi del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali sotto il duplice aspetto giuridico e tecnico. Ha chiuso il seminario Eros Nencini, del Collegio dei geometri di Firenze, che ha affrontato il tema delle questioni tecniche attuali interessanti il condominio.

I prossimi seminari di formazione professionale verranno tenuti per gli amministratori del Nord-Est e del Sud Italia.

Il Registro amministratori critica la manovra finanziaria 2007

Quanto previsto dall'articolo 5 della Finanziaria 2007, all'esame delle Camere, costituisce un aggravio ulteriore che rischia di penalizzare il già tassato settore abitativo.

Questa è la denuncia che il Registro amministratori della Confedilizia ha rivolto ai contenuti della previsione in forza della quale gli amministratori di condominio, per tutti i pagamenti relativi a qualunque prestazione o attività, anche di semplice manutenzione ordinaria, dovranno agire come sostituti d'imposta, procedendo al versamento delle relative ritenute.

Tutto ciò condurrà – secondo il Coram – ad un aumento di lavoro e di responsabilità in capo all'amministratore, che finirà per ripercuotersi negativamente sui cittadini, con particolare danno per i piccoli condomini.



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

Il B&B italiano sbarca a Londra

L'Anbba ha partecipato al WTM-World Travel Market 2006, che si è svolto dal 6 al 9 novembre a Londra.

Durante la manifestazione, la delegazione dell'associazione è stata ospitata all'interno dello spazio Enit situato nella Zona Europa e Mediterraneo, dove è stata distribuita la guida all'ospitalità familiare dell'Anbba, facendo così conoscere il B&B italiano nel mondo.

Il WTM, riservato esclusivamente agli operatori di settore, è stato visitato durante l'ultimo giorno di apertura anche dagli studenti delle scuole britanniche ad indirizzo turistico.

È nato Ad 900, l'Archivio digitale del Novecento letterario italiano

Testi, libri, manoscritti, immagini: un pezzo significativo del Novecento letterario italiano è disponibile on line. Un progetto di ricerca – che ha visto lavorare insieme italianisti e informatici – ha creato un portale da cui si accede ad archivi e fondi di grande interesse per la ricerca e la conoscenza della letteratura del secolo.

All'indirizzo Internet www.ad900.it sono già consultabili i materiali dell'Archivio Palazzeschi dell'Università di Firenze, dell'Archivio Gozzano-Pavese dell'Università di Torino e dell'Archivio del Novecento in Liguria dell'Università e della Biblioteca Universitaria di Genova. Complessivamente sono disponibili nove fondi archivistici, per un totale di 18.738 schede e oltre 46.000 immagini in rete, con possibilità di un'ampia gamma di ricerche sui dati e sui testi.

Ad900 intende fornire agli studiosi un innovativo strumento di ricerca che agevoli l'accesso ai materiali archivistici e alla loro consultazione, salvaguardando l'integrità dei documenti e i diritti d'autore e di proprietà.

Il programma informatico permette di gestire banche dati eterogenee (immagini, audio, video, trascrizioni) facenti capo a fondi archivistici diversi e di effettuare un'ampia gamma di ricerche su più campi su uno dei fondi o sull'insieme dei materiali.

Il Ministro Rutelli, l'Osservatorio e gli archivi di impresa

Il Ministro Rutelli, durante il convegno dal titolo "Anima immateriale del successo" organizzato da Confindustria, ha illustrato una serie di interventi che il Ministero per i beni e le attività culturali intende realizzare per incentivare la cultura di impresa, quali l'istituzione di un osservatorio *ad hoc*, l'organizzazione di un convegno nazionale sulle tecnologie della cultura, l'incattivazione degli investimenti sulla cultura, il potenziamento del turismo culturale e di quello congressuale.

L'Osservatorio, ha spiegato il Ministro, dovrebbe definire anche come patrimonio culturale tutta la documentazione che riguarda le imprese italiane e la loro storia. Infatti, data la ricchezza culturale conservata negli archivi delle imprese sarebbe utile – in modo qualificato e selezionato – far sì che gli archivi economici abbiano una loro capacità di fruizione e conservazione.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

L'alloggio popolare del defunto assegnato con patto di futura vendita, si trasmette indistintamente a tutti gli eredi

In tema di trasferimento della proprietà di alloggi popolari, "il rapporto di assegnazione con patto di futura vendita non è regolato dall'art. 6 L. 14 febbraio 1963 n. 60, che concerne il diverso caso di morte dell'assegnatario di alloggio in locazione, e che prevede che l'alloggio deve essere assegnato, su loro domanda, agli eredi, purché conviventi al momento della morte" ma, al contrario, dal principio generale di cui all'art. 17 della legge 28 febbraio 1949 n. 43, secondo cui "all'assegnatario con promessa di vendita, che muoia durante il periodo di pagamento rateale, succedono nei relativi diritti i suoi eredi, senza altra condizione".

Lo ha stabilito il Tar del Lazio con sentenza n. 8600 dell'11.5.'06 precisando altresì che tutti, indistintamente, gli eredi di un assegnatario di un alloggio popolare con patto di futura vendita, "ancorché non conviventi al momento del suo decesso, hanno egualmente diritto all'alloggio, senza possibilità di operare alcuna scelta tra essi sulla base del criterio della convivenza".

Assicurazione obbligatoria Inail per le casalinghe: entro il 31 gennaio il pagamento annuale del premio

Entro il 31.1.'07 deve essere pagato il premio annuale di 12,91 euro per l'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

Soggetti all'obbligo di iscrizione sono tutti coloro che: a) abbiano età compresa fra i 18 e i 65 anni; b) svolgano, in via non occasionale (abituale e sistematicamente, anche se non continuativamente), senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare e dell'ambiente domestico ove dimora lo stesso nucleo familiare; c) non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale. In via esemplificativa e se ricorrono tutti i requisiti anzidetti, sono soggetti all'obbligo di assicurarsi: le casalinghe, anche se si avvalgono di collaboratori domestici; i pensionati; i disoccupati; gli studenti, anche se studiano e dimorano in località diversa da quella di residenza; i soci che percepiscono solo utili; gli invalidi, a prescindere dal grado di invalidità; i cittadini stranieri in regola col permesso di soggiorno. Debbono anche iscriversi, per il solo periodo di disoccupazione: i lavoratori stagionali, temporanei, a tempo determinato (versando il premio per l'intero anno, ma con copertura solo per i periodi di non lavoro); i lavoratori in cassa integrazione; i lavoratori iscritti nelle liste di mobilità. Non sono invece soggetti all'obbligo: i lavoratori part-time; i frequentanti corsi per "borse lavoro"; i frequentanti corsi di formazione professionale; i lavoratori socialmente utili; i tirocinanti; i religiosi, in quanto non fanno parte di un nucleo familiare come definito dal decreto 15.9.'00.

Coloro che sono già iscritti all'assicurazione dovrebbero ricevere, entro la fine dell'anno, una lettera da parte dell'Inail con bollettino di pagamento precompilato con i loro dati e l'importo da versare. Nel caso in cui ciò non avvenisse o nel caso di prima iscrizione, l'interessato dovrà utilizzare lo specifico bollettino di pagamento reperibile anche presso gli uffici postali e le sedi Inail.

Ulteriori informazioni, quali i casi di esonero dal pagamento del premio annuo, il decalogo del risarcimento ecc. sono reperibili sul sito della Confedilizia, nella sezione "casalinghe".

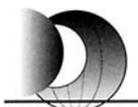
AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Impegno per la class action

L'Assoutenti sta seguendo con attenzione e favorevole interesse l'iter parlamentare delle proposte di legge finalizzate alla introduzione nell'ordinamento italiano dell'azione collettiva risarcitoria a tutela dei consumatori (class action).

Come noto, attraverso l'azione collettiva, una pronuncia giudiziaria ottenuta da uno o più soggetti potrebbe essere fatta valere da tutti i soggetti che si trovino nell'identica situazione di coloro che hanno agito in giudizio pur essendo rimasti estranei allo stesso.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Prelazione agraria, limiti negoziali

L'ultimo numero del mensile della Federazione, *Nuova Proprietà Fondiaria*, pubblica un approfondito articolo di Silvia Pagliazzo sui limiti negoziali della prelazione agraria.

A G I A I

Associazione geometri italiani amministratori immobiliari
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Agisci, a più mille

L'Associazione geometri amministratori ha superato, a pochi mesi dalla costituzione, i mille iscritti. "La scelta di costituire un'Associazione - ha dichiarato il presidente Tommaso Mongiovì a 24 ore - risponde all'esigenza di dare alla committenza la massima garanzia di affidamento tecnico e capacità". Inoltre, gli obblighi e le responsabilità deontologiche che si assumono nei confronti degli amministrati sono garantiti - ha concluso Mongiovì - dalla "permanenza dei requisiti di moralità e dall'aggiornamento obbligatorio".

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: entro il 10 gennaio il versamento dei contributi Inps

Scade mercoledì 10.1.'07 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al quarto trimestre 2006. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata inferiore alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 6,70	1,23 (0,28)	1,16 (0,28)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 6,70 fino a € 8,18	1,39 (0,32)	1,31 (0,32)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 8,18	1,69 (0,39)	1,60 (0,39)
Rapporto di lavoro oltre le 24 ore settimanali	0,89 (0,20)	0,85 (0,20)
* Il contributo senza la quota degli assegni familiari è dovuto quando il lavoratore è coniuge del datore di lavoro o è parente o affine entro il 3° grado e convive con il datore di lavoro		

Per maggiori indicazioni circa la definizione di retribuzione oraria effettiva, cfr. Cn sett. '06.

Il 10 gennaio è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.10.'06 e il 31.12.'06.

Per le modalità di assunzione dei lavoratori, anche extracomunitari, cfr. Cn settembre '06. Ugualmente, sul comportamento da tenere in caso di interruzione del rapporto di lavoro.

Colf o donna di servizio? Sfumature di una lingua in evoluzione...

Qual è il termine più corretto per chiamare colei che ci aiuta in casa? Il problema, se lo è posto una lettrice di *Donna moderna*, che nella rubrica "L'italiano in pillole" di Gian Luigi Beccaria ha chiesto: "Perché oggi usano tutti la parola «colf» e non più «donna di servizio»?"

Il prof. Beccaria, docente di storia della lingua italiana all'Università di Torino, ha risposto che "vista la sfumatura un po' spregiativa assunta nella nostra lingua da donna di servizio, donna a ore o domestica, si è preferito usare colf come sostituto eufemistico. Tocca spesso alle parole sentite come straniere (è il caso di colf, che è una contrazione di «collaboratrice familiare», ma è sentita come un forestierismo) allontanare sfumature peggiori".

Il datore di lavoro colf non è sostituto di imposta

Il datore di lavoro domestico non assume la qualifica di sostituto d'imposta e quindi non è tenuto ad effettuare alcuna ritenuta fiscale oltre quelle previdenziali.

È quanto pubblicato nella rivista telematica dell'Agenzia delle entrate Fiscooggi nella parte che riporta le risposte fornite ai contribuenti dal Cam (Centro di assistenza multicanale) della stessa Agenzia.

In particolare - si aggiunge nella risposta ad un quesito in punto - gli obblighi a cui è soggetto il datore di lavoro colf sono il versamento dei contributi previdenziali e il rilascio, a fine anno, di una certificazione, in carta libera, riportante l'ammontare degli emolumenti corrisposti nell'anno solare e dei contributi versati nonché l'indicazione del periodo di lavoro prestato nell'anno dal dipendente.

Libretto casa, una bocciatura esemplare (che giova a tutta l'Italia)

Il Tar Lazio, e con differenti magistrati giudicanti, ha nel giro di pochi giorni bocciato inesorabilmente – in entrambi i casi su ricorso della Confedilizia – sia il libretto casa istituito dal Comune di Civitavecchia che quello istituito dal Comune di Roma. Quest'ultimo, in particolare, imponeva ai proprietari di casa obblighi a dismisura, invocando ragioni concernenti la sicurezza delle abitazioni (come se di essa non si preoccupassero, prima di ogni altra persona, coloro che vi vivono giorno e notte).

La decisione dei giudici amministrativi (pres. La Medica; giudici, Russo est. e Bottiglieri) relativa al libretto della capitale è esemplare, per una serie di concorrenti – e pur separatamente validi – motivi, tutti di merito e cioè concernenti la bontà o meno dell'iniziativa in sé. Di qui la sua importanza, e sostanziale validità per tutto il territorio nazionale.

Il Tar ha usato parole che più chiare non potrebbero essere. Prima di tutto – ha detto – bisogna seriamente esaminare se il “fascicolo del fabbricato” (come il famigerato libretto viene dai suoi sostenitori, e dai politici in cerca di clientela, pomposamente chiamato) costituisca davvero “lo strumento più adatto, in ogni occasione e per tutti i tipi di edifici, per massimizzare l'obiettivo della pubblica e privata incolumità, soprattutto in presenza delle complesse regole cui ciascun fabbricato è già da tempo sottoposto per la sicurezza degli impianti elettrici, idrici, di riscaldamento, del gas, ecc.”. In secondo luogo, il contenuto del “fascicolo” – dice ancora il Tar – “non può legittimamente essere il duplicato dei dati già acquisiti o esistenti presso la P.A. e che sono richiesti sol perché essa non è in grado di ordinarli e valutarli correttamente, sicché, al più, tale contenuto può integrare e non fornire solo quella quantità di notizie semplici e di facile acquisizione che consentano alla P.A. stessa di più rapidamente elaborare i dati già in suo possesso”. Correlativamente – prosegue sempre il Tar – “è illegittima l'imposizione di oneri complessi e di peso eccessivo, per tutti i tipi di edifici e senza una minima discriminazione tra loro, onde s'appalesano più razionali, più che un obbligo generalizzato, altre formule connesse fin da subito a provvidenze o ad agevolazioni, atte a sveltire la redazione dei fascicoli per quegli edifici a più alto rischio e ad incentivare formule collaborative da parte dei tecnici dei Comuni o scelti dagli enti”. Infine – conclude il Tar – la legge “non ammette interventi ed opere generalizzate sugli edifici di qualunque genere, età e condizione, sicché gli accertamenti, al fine

d'evitare oneri eccessivi e senza riguardo al loro peso sulle condizioni economiche dei proprietari, devono esser suggeriti solo in caso d'evidente, indifferibile ed inevitabile necessità, se del caso con graduazione dei rimedi da realizzare”.

Sono parole chiare, valide come già si diceva – per il tenore stesso delle argomentazioni – per tutta Italia. Ma sono parole chiare, soprattutto, perché in un momento nel quale, con la Finanziaria all'esame del Parlamento, si pensa persino di istituire in via permanente un Catasto patrimoniale (e non più di redditi, come la Costituzione vor-

rebbe) per colpire a piacimento la proprietà, i giudici di Roma hanno detto bel chiaro che il settore immobiliare non può continuare ad essere considerato il “pozzo di S. Patrizio” per mantenere Stato, Comuni (Ici) e Province (Tributo ambientale, finora) e per creare lavoro buroindotto a favore di ogni categoria, dai manutentori di vario genere agli spazzacamini (gli obblighi relativi sono in arrivo), dagli industriali degli ascensori ai professionisti dei tipi più vari. Finalmente, abbiamo visto che ci sono giudici non solo a Berlino, ma anche a Roma.

c.s.f.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Arriva l'imposta sulle donazioni

Il decreto fiscale collegato alla Finanziaria 2007, come convertito in legge, prevede – nell'ambito della normativa che reintroduce nell'ordinamento italiano l'imposta sulle successioni e sulle donazioni – la tassazione della “costituzione dei vincoli di destinazione di beni”.

In particolare, si prevede che i beni trasferiti con tale modalità scontino l'imposta sulle donazioni e le imposte ipotecaria e catastale nelle seguenti misure. Se il beneficiario è il coniuge o un parente in linea retta, imposta sulle donazioni del 4% (con franchigia di 1 milione di euro); imposte ipotecaria e catastale del 2 e 1% (168 euro in caso di immobile “prima casa” del beneficiario). Se il beneficiario è un parente fino al quarto grado, un affine in linea retta o in linea collaterale fino al terzo grado, imposta sulle donazioni al 6%; imposte ipotecaria e catastale del 2 e 1% (168 euro in caso di immobile “prima casa” del beneficiario). Se il beneficiario è un soggetto diverso dai precedenti, imposta sulle donazioni dell'8% e imposte ipotecaria e catastale del 2 e 1% (168 euro in caso di immobile “prima casa” del beneficiario).

Le nuove disposizioni – che potrebbero essere modificate in sede di legge finanziaria, attualmente all'esame del Parlamento – aggravano il regime impositivo sia del trust sia dei vincoli di destinazione previsti dall'art. 2645-ter del codice civile, recentemente varato, costituiti, per un periodo non superiore a novant'anni o per la durata della vita della persona fisica beneficiaria, per la “realizzazione – come recita la precitata norma codicistica – di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone con disabilità”.

Le stesse norme incidono negativamente anche sui patti di famiglia (introdotti nel nostro ordinamento giuridico nel febbraio scorso), che consentono il trasferimento, in tutto o in parte, di aziende o di partecipazioni societarie ad uno o più discendenti.

CONDOMINIO

Il sottosuolo di un edificio condominiale va considerato di proprietà comune

“Il sottosuolo costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio condominiale, ancorché non menzionato espressamente nell'art. 1117 c.c., va considerato di proprietà comune, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini; e ciò anche con riguardo alla funzione di sostegno che esso contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato”.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con sentenza n. 17141 del 27.7.'06, precisando che “un condòmino non può senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli esistenti, giacché, con l'attrarre la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, viene a ledere il diritto di proprietà dei condòmini su una parte comune dell'edificio.”

BUON ESEMPIO

Ici prima casa a zero a Peschiera del Garda

A Peschiera del Garda i proprietari della prima casa non pagheranno più l'Ici. Il Consiglio comunale ha infatti approvato una modifica del Regolamento dell'imposta che prevede che in tale fattispecie sia concessa una detrazione pari all'importo del tributo dovuto.

L'importanza della decisione risiede nel fatto che essa è stata assunta non già in sede di fissazione annuale delle aliquote e delle detrazioni, bensì con una modifica al Regolamento comunale, con effetto quindi “a regime”, salvo successive modifiche del regolamento.

Il commento: quando si vuole si può. Complimenti ai consiglieri che hanno votato la proposta, e in particolare al sindaco Umberto Chincarini, che l'ha fortemente voluta.

BELL'ITALIA

Ici aggravata per i “souvenir”

Davvero scatenata la fantasia degli amministratori locali, alla perenne ricerca di sempre nuovi sistemi per mettere le mani nelle tasche dei cittadini. Il sindaco di Pienza (nel Senese), Marco Del Ciondolo, propugna “un ritocco dell'Ici sui negozi dei centri turistici per poter chiedere un contributo a chi compra souvenir o prodotti tipici locali”. Un'addizionale sull'Ici motivata con gli acquisti sui ricordini nessuno l'aveva ancora pensata. E comunque la si giudichi, l'esito sarebbe uno solo: aggravare l'imposizione immobiliare.

CONSORZI DI BONIFICA

Un direttore da 141.000 euro

Un gruppo di consiglieri del Consorzio di bonifica della Gallura, in Sardegna, ha presentato ricorso alla Regione contro la nomina del nuovo direttore generale. L'appannaggio annuale risulta di ben 141.106,72 euro, somma che – è opportuno ricordarlo – viene pagata dai contribuenti obbligatoriamente iscritti al Consorzio.

CONFEDILIZIA SERVIZI



Pubblicazioni inviate dalla Segreteria generale alle Associazioni territoriali della Confedilizia, dove possono essere consultate dai soci

R.E. FACTOR



Finanziarsi con l'inquilino. R.E. Factor (di cui è presidente Romolo Ferrari, un antico – pur nella sua giovane età – amico della Confedilizia) lancia il factoring sugli affitti, che offre liquidità per ristrutturazioni o acquisti. Evitando così il mutuo. La pubblicazione di cui alla copertina sopra riprodotta, offre ogni notizia sull'importante, nuova iniziativa. Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Privilegi fiscali a Coop e Casse rurali La casa tradita e i Consorzi da abolire Ogni anno la tassazione viene aumentata, ormai è la prassi E la tassazione secca del 20%?

“P.S.”, di Napoli, scriva al *Giornale* (27/10): “Premetto che sono stato per decenni lettore e abbonato al *Corriere della sera*, ma che con il famoso articolo di Paolo Mieli sul suo orientamento a sinistra, cambiai testata e passai al *Giornale*, del quale ho avuto modo via via di assimilarne e di apprezzarne lo stile. Desidero sapere se, mentre il Governo tanto si affanna a reperire fondi, creando nuove imposte, aumentando quelle già esistenti, dando la caccia agli evasori, è mai concepibile che alle Coop (escluse le banche popolari, ma comprese – per le abbondanti agevolazioni – le Casse rurali) venga consentito di operare in una incredibile condizione di vantaggio rispetto alle aziende concorrenti? Non è forse questo, un clamoroso esempio di conflitto di interessi? Perché il Garante, di norma così sollecito, non interviene?”

Sergio Menghi (Milano) così scrive al *Corriere della sera* (27/10): “In questi giorni tutti noi abbiamo sentito il presidente del Consiglio continuamente ripeterci che il Dpef è assolutamente equo. Considerando che

i parlamentari godono di laute remunerazioni, tra le più alte dell'Ue, mi chiedo perché loro non devono pagare l'Irpef. E dal momento che i loro compensi sono stati definiti col termine «vitalizio», i vitalizi sono esenti dall'Irpef per legge? È questa – mi chiedo – l'equità di cui parla il nostro governo?”. Lo stesso giorno, sullo stesso giornale, questa lettera di Claudio Galli di Modena: “Siamo alle solite: è già autunno, ma ci sono giornate splendide e certamente non fa ancora freddo. Andare, ad esempio, in un supermercato è come fare una gita ai tropici: caldo soffocante, casalinghe stravolte in viso, dipendenti al limite dello sfinimento, derrate fresche (frutta, verdura e carne) che appassiscono in poche ore e con chissà quale carica batterica a bordo, ecc. Poi torniamo a casa e troviamo il giornalino della Coop che ci insegna il risparmio energetico (tenere basso il riscaldamento); il ministero dell'Ambiente che fornisce raccomandazioni in televisione per abbattere l'effetto serra; il ministro della Salute che ci dice che i luoghi affollati e troppo caldi sono il focolaio dell'influenza; il sindaco che invita a produrre meno polveri sottili altrimenti ferma le automobili, e via di seguito. Ma invece di tante parole a vuoto non sarebbe forse meglio dare il buon esempio, mettere in pratica i consigli che si danno e fare controlli severi? Magari non soltanto nei supermercati, ma anche negli ospedali, negli uffici pubblici, nelle scuole, nei condomini, ecc. ecc. Ne guadagnerebbero la nostra salute, le nostre tasche e la bilancia commerciale”.

PROPRIETARI DI CASA,

scrivete ai giornali
(e ai politici)

lettere brevi, e precise
(specie su casi particolari)

È UN MODO
PER FARCI SENTIRE

LE LETTERE DEL MESE

Tassati tre volte più di Bot e azioni

Non si capisce perché in Finanziaria non sia stata introdotta la tassazione unica degli affitti. Romano Prodi, prima delle elezioni, l'aveva promesso e il suo attuale vicepremier Francesco Rutelli, dopo il voto, si era impegnato. Invece, nulla. Promesse non mantenute. E non capisco l'ingiustizia: perché mai chi investe in immobili da affittare è tassato due, anche tre volte e più rispetto a chi investe in Bot, obbligazioni e azioni?

Maristella Ronzani, Roma

da *il Resto del Carlino* 19.11.'06

Province inutili

In molti suggeriscono di eliminare le Province. In effetti le Province dovevano sparire e al loro posto dovevano sorgere le Regioni. Suggestirei al presidente del Consiglio, per far quadrare i conti, di eliminare di fatto le Province.

Salvatore Lentini
Palermo

da *24 ore* 22.11.'06

tera per tutto l'anno. La cosa è fuori di ogni logica: la tassa è il corrispettivo di un servizio e il proprietario non usufruisce del servizio di nettezza urbana se non occupa l'appartamento e non produce rifiuti. Ogni anno la tassazione viene aumentata, ormai in Italia è questa la prassi”.

“Mi domando – scrive Romano Pratello sul *Corriere della sera* (20/11) – che fine abbia fatto la proposta di istituire una tassazione secca al 20% per i redditi da locazione. Una volta che il Governo ha una proposta interessante...”

I Consorzi di bonifica vanno aboliti. Lo scrive su *Liberò* (21/11) Angela Maria Micheli di Grottammare (Ascoli Piceno): “Tempo fa ho letto un articolo che parlava degli Enti inutili. Tra questi vorrei ricordare anche i Consorzi di Bonifica per l'erogazione dell'acqua ai terreni agricoli che fissano delle tasse altissime senza nemmeno offrire un servizio adeguato. Questi enti inutili, istituiti per tassare i poveri agricoltori, sarebbero da abolire”.

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

DALLE RIVISTE...

Maturazione del diritto alla provvigione Distanze, norme applicabili Parcheggi, niente più vincoli pertinenziali Patto di famiglia, problemi vari

Sergio Mogorovich illustra su *impresa* (n. 9/06) "il momento di maturazione del diritto alla provvigione tra il codice civile e le norme fiscali".

Massimiliano Spagnuolo scrive su *Nuova Rassegna* (n. 18/06) "brevi note in tema di denuncia di inizio attività". "I parcheggi non sono più legati da vincoli pertinenziali con le unità immobiliari": è il titolo dello studio di Pietro Maria Annunziata che appare su *L'ufficio tecnico* (ottobre '06).

Elio Carrasi scrive sul *Corriere tributario* (n. 42/06) in materia di "aumento delle rendite e nuovi obblighi catastali". Sul n. 45 della stessa rivista, articolo di Mauro Beghin sul patto di famiglia "tra profili strutturali e aspetti problematici".

Su *D & G* (n. 39/06) studio di Domenico Placido dal titolo "Linea dura sulle agevolazioni prima casa".

Della tariffa per la gestione del servizio rifiuti urbani si occupa Filomena Amicarelli su *la Finanza locale* (n. 10/06).

Luca Ramacci scrive sulla *rivista giuridica di polizia* (n. 5/06) del nuovo Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Maurizio de Tilla tratta - da par suo - delle distanze (norme applicabili solo se compatibili con i diritti di tutti) su *Immobili & Diritto* (novembre-dicembre '06).

Di Fisco immobiliare dopo il decreto "Bersani" si occupa Filippo Nicolò su *Immobili & Proprietà* (n. 11/06).

"Prelazione legale e vendita all'incanto: un caso particolare": è il titolo della nota a sentenza che Nunzio Izzo pubblica su *Giustizia civile* (n. 9/06).

Per finire, *il fisco*. Che sul n. 41 ospita uno studio di Saverio Capolupo sulla tassazione degli immobili "a valore normale" e sul n. 42 un altro (di Piero Bertolaso ed Enrico Bressan) sull'estensione all'affitto di azienda del nuovo regime di tassazione delle locazioni. Sul n. 43 sempre della stessa rivista, vari articoli sull'Iva nel settore immobiliare.

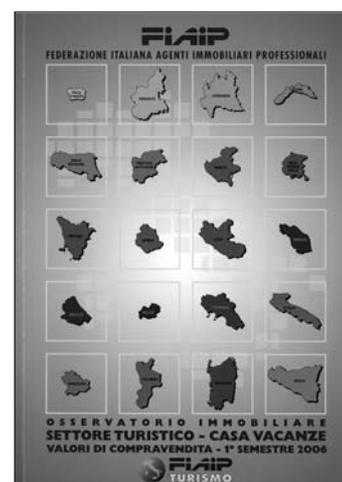
a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Ai lettori

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

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

FIAP



Volumi dell'Osservatorio immobiliare della Fiaip. Forniscono preziose (ed attendibili) informazioni sulla tendenza dei diversi mercati interessati

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GENNAIO 2007

16 Gennaio 2007 - Martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di dicembre 2005.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2005, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

20 Gennaio 2007 - Sabato

Tassa smaltimento rifiuti

Ultimo giorno per la presentazione al Comune

della denuncia delle superfici tassabili per le quali nel 2005 è iniziata l'occupazione o la detenzione nonché delle denunce integrative o modificative.

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GENNAIO 2007

10 Gennaio 2007 - Mercoledì

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2006.

Denuncia di assunzione

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps

della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre ottobre-dicembre 2006.

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

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

Gli eccessi del fisco derivano dagli eccessi della spesa pubblica, i quali a loro volta derivano da tendenze politiche e storiche ormai ben studiate dagli scienziati sociali.

Sergio Ricossa

GIURISPRUDENZA CASA

Distacco dal riscaldamento condominiale, condizioni

Nuova, preziosa puntualizzazione della Cassazione (sent. n. 7518/06, inedita) in tema di distacco dal riscaldamento centralizzato del condominio. "Il condòmino - ha detto la Suprema Corte - può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condòmini e, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condòmini. La delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è nulla - ha aggiunto ancora la Cassazione - per violazione del diritto individuale del condòmino sulla cosa comune".

Parti comuni e presunzione di comunione

"Nel caso in cui più soggetti, proprietari in via esclusiva di aree tra loro confinanti, si accordino per realizzare una costruzione, per il principio dell'accessione, ciascuno di essi, salvo convenzione contraria, acquista la proprietà esclusiva della parte di edificio che insiste in proiezione verticale sul proprio fondo, con la conseguenza che anche le opere e strutture inscindibilmente poste a servizio dell'intero fabbricato (quali scale, androne, impianto di riscaldamento, ecc.) rientrano per accessione, in tutto o in parte, a seconda della loro collocazione, nella proprietà esclusiva dell'uno o dell'altro, salvo l'instaurarsi sulle medesime, in quanto funzionalmente inscindibili, di una comunione incidentale di uso e di godimento, comportante l'obbligo dei singoli proprietari di contribuire alle relative spese di manutenzione e di esercizio in proporzione dei rispettivi diritti dominicali". È il principio stabilito dalla Cassazione con una importante, e chiarificatrice, decisione (sent. n. 5112/06, inedita).

Diritto di recesso del conduttore, condizioni

"Ai fini dell'esercizio del diritto potestativo di recesso del conduttore, l'onere previsto a suo carico di specificare i gravi motivi contestualmente alla relativa dichiarazione di recesso ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, della legge n. 392 del 1978, ancorché non espressamente previsto dalla norma medesima (a differenza dell'ipotesi del diniego di rinnovo alla prima scadenza esercitabile dal locatore e disciplinato dal successivo art. 29), deve ritenersi insito nella previsione della facoltà di recesso, la cui comunicazione (da effettuarsi con lettera raccomandata od altra modalità equipollente) in quanto trattasi di recesso "titolato", non può prescindere dalla specificazione dei motivi, con la conseguenza che tale requisito inerisce al perfezionamento della stessa dichiarazione di recesso e, al contempo, risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei relativi motivi sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo". Lo ha stabilito la Cassazione, con sentenza n. 7241/06, inedita.

Motivi di recesso, quando sono gravi

Torniamo sulla gravità dei motivi di recesso del conduttore dal contratto di locazione. "In tema di locazioni di immobili ad uso diverso da quello di abitazione, va escluso (ha detto la Cassazione nella sua nuova sentenza al proposito n. 6095/06, inedita) che sia valido il recesso del conduttore qualora siano indicati motivi diversi da quelli gravi previsti dall'art. 27 della legge 392/1978, atteso che comunicare un motivo che non riveste il carattere di gravità richiesto dalla norma equivale a non comunicarne alcuno, restando insoddisfatta la finalità di consentire al locatore le opportune valutazioni. A tal fine i gravi motivi devono essere determinati da fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, in modo da rendergli particolarmente gravosa, anche solo per ragioni economiche, la prosecuzione del rapporto, ancorché nell'indicare il motivo il conduttore non abbia anche l'onere di spiegare le ragioni di fatto, di diritto o economiche su cui tale motivo è fondato, nè di darne la prova, perchè queste attività devono esser svolte solo in caso di contestazione da parte del locatore".

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

Registrazione locazioni, proroga al 18 dicembre e istruzioni

È stato prorogato al 18 dicembre il termine - già fissato al 30 novembre - per procedere alla registrazione telematica dei contratti di locazione soggetti a Iva che erano in corso al 4 luglio 2006 (cfr. *Cn* ott. '06).

Come noto, la Confedilizia aveva chiesto un differimento del termine in questione a causa dei malfunzionamenti del programma informatico che i contribuenti interessati devono obbligatoriamente utilizzare per procedere alla registrazione dei contratti e al versamento della relativa imposta. In particolare, la Confedilizia aveva denunciato la presenza di "buchi" nel *software*. Circostanza che l'Agenzia delle entrate ha confermato anche a molte Confedilizie locali, a loro volta richieste di chiarimenti da numerosi interessati, essendo il fenomeno diffuso su tutto il territorio nazionale.

Con la Circolare 16.11.'06, n. 33/E, l'Agenzia delle entrate ha invece fornito istruzioni relative all'adempimento. La Circolare si è fra l'altro espressa per l'estensione della portata dell'adempimento, affermando che la scadenza dovesse riguardare anche i contratti stipulati dopo il 4.7.'06 e che erano in corso al 12.8.'06, data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto Bersani-Visco, con cui è stata introdotta la possibilità di optare per il regime Iva. L'Agenzia ha anche affermato che non saranno applicate sanzioni (né interessi) alle registrazioni che risulteranno essere state effettuate - prima dei chiarimenti forniti dalla Circolare stessa - tardivamente (per i casi in cui la registrazione doveva comunque avvenire entro il 30 novembre) o in maniera non corretta.

RECENSIONI

Aldo A. Mola, *Giosue Carducci. Scrittore politico massone*, presentaz. di Aimone di Savoia, Bompiani ed., pp. 572, 8 tavv. ft..

Imponente biografia personale, storica, culturale del poeta, con vasta citazione di documenti anche inediti: un itinerario che, attraverso la vita del Vate, percorre l'Italia risorgimentale e post-risorgimentale.

Marco Damilano, *Democristiani immaginari*, pref. di Giampaolo Pansa, Vallecchi ed., pp. 302.

Miti e riti, personaggi e luoghi, curiosità e cronache, episodi dimenticati e grandi eventi, nella storia della Balena bianca: mezzo secolo di potere italiano.

Gilberto Oneto, *L'iperitaliano*, Il Cerchio ed., pp. 324.

Biografia controcorrente di Garibaldi ("eroe o cialtrone?") è il sottotitolo, dichiaratamente visto fuori dell'immagine tradizionale, senza però ridurlo a macchietta (come invece descritto da taluni detrattori).

Giovanni Gentile, Giuseppe Prezzolini, *Carteggio 1908-1944*, a cura di Alessandra Tarquini, Edizioni di Storia e Letteratura e Biblioteca Cantonale Lugano ed., pp. LXXII + 234, 11 ill. ft..

Lettere di profonda riflessione filosofica (e di attualità indicibile, come nel caso delle considerazioni sull'insegnamento della religione cattolica ai bambini) insieme con altre di ampio interesse storico e intellettuale.

Anthony Majanlahti, *Guida completa alle grandi famiglie di Roma*, Valardi ed., pp. 462.

Storia e palazzi, giardini e ville, delle maggiori famiglie romane: anche attraverso illustrazioni e alberi genealogici ci si addentra nelle vicende di Colonna, Della Rovere, Farnese, Borghese, Barberini, Pamphilj e Chigi.

Hubert Wolf, *Storia dell'Indice*, Donzelli ed., pp. VI + 278.

Le vicende dell'*Indice dei libri proibiti*, istituito nel 1559 e soppresso nel 1966: attraverso nove casi esemplari (fra i quali *La capanna dello zio Tom*) si analizzano i processi vaticani per esaminare i rapporti fra la Chiesa e la cultura.

Il modello R&S-Unioncamere per lo scoring delle Pmi, Unioncamere ed., pp. 162.

Le possibili conseguenze, per piccole e medie imprese, delle nuove regole di gestione del credito bancario: come cambierà il rapporto fra banca e impresa.

Luigi Tivelli, *Questionando*, pref. di Pier Ferdinando Casini, Fazi ed. Eri ed., pp. 207.

A paralizzare lo sviluppo italiano sono alcune questioni (istituzionale, politica, economica, legislativa, amministrativa e morale) che vengono analizzate con chiarezza, proponendo altresì sinteticamente alcune riforme.

È legge il decreto fiscale: le novità sugli immobili

È stato convertito nella legge n. 286/06 il decreto-legge n. 262/06, contenente le misure tributarie urgenti ed emanato nell'ambito della manovra finanziaria 2007 (cfr. *Cn* ott. '06).

Di seguito si fornisce il quadro definitivo delle norme di nostro interesse contenute nel provvedimento.

Torna l'imposta su successioni e donazioni

Modificando radicalmente l'impostazione della versione originaria del decreto-legge, viene formalmente reintrodotta l'imposta di successione e donazione sui trasferimenti di beni e diritti per causa di morte, per donazione e a titolo gratuito e sulla costituzione di vincoli di destinazione (su cui si veda altro articolo - rubrica Assotrusts - su questo stesso numero di *Cn*). La normativa di riferimento torna ad essere quella del d.lgs. n. 346/90 nel testo vigente alla data del 24.10.'01, salvo quanto diversamente previsto nel decreto convertito. Lo schema definitivo è riportato a lato.

In sostanza, per ciascun beneficiario, se stretto parente del *de cuius* o del donante, è prevista - sia per le successioni sia per donazioni e vincoli di destinazione e indipendentemente dalla tipologia di beni trasferiti - una franchigia di un milione di euro (che ogni 4 anni sarà aggiornata con decreto ministeriale).

Si sottolinea, altresì, che la base imponibile è data dalla massa patrimoniale netta trasferita (attività meno passività) e non dai singoli beni.

Sono soggetti all'imposta, oltre agli immobili, alle aziende, alle azioni o quote sociali e alle obbligazioni, anche i crediti, il denaro, i beni mobili e le quote di fondo comune di investimento, limitatamente alla parte del loro valore non corrispondente al valore dei titoli di Stato presenti nel fondo. Restano esenti i titoli di Stato.

Quanto alla decorrenza delle nuove norme, mentre per le successioni esse si applicano, retroagendo, fin dal 3 ottobre, data di entrata in vigore del d.l. n. 262/06 (rileva la data di apertura della successione), per le donazioni le stesse trovano applicazione solo dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (quindi dal 29 novembre), mentre dal 3 ottobre sino a tale data si rendono applicabili le disposizioni del decreto-legge originario.

Si segnala infine che il testo definitivo della Finanziaria - il cui disegno di legge è all'esame del Parlamento - potrebbe apportare modifiche alla disciplina in esame, con particolare riguardo all'estensione delle ipotesi di applicazione della franchigia e alle regole sulle successioni d'azienda.

SUCCESSIONI

Soggetti	Imposta di successione	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
- Coniuge - Parenti in linea retta (es.: figli e nipoti)	Valore complessivo netto dei beni eccedente, per ciascun beneficiario, 1.000.000 di euro = 4%	2% sul valore catastale degli immobili (168 euro se "prima casa" del beneficiario)	1% sul valore catastale degli immobili (168 euro se "prima casa" del beneficiario)
- Altri parenti fino al 4° grado - Affini in linea retta - Affini in linea collaterale fino al 3° grado	Valore complessivo netto dei beni = 6%	2% sul valore catastale degli immobili (168 euro se "prima casa" del beneficiario)	1% sul valore catastale degli immobili (168 euro se "prima casa" del beneficiario)
- Altri soggetti	Valore complessivo netto dei beni = 8%	2% sul valore catastale degli immobili (168 euro se "prima casa" del beneficiario)	1% sul valore catastale degli immobili (168 euro se "prima casa" del beneficiario)

DONAZIONI

Soggetti	Imposta di donazione	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
- Coniuge - Parenti in linea retta (es.: figli e nipoti)	Valore globale dei beni e dei diritti (al netto di determinati oneri da cui è gravato il beneficiario) eccedente, per ciascun beneficiario, 1.000.000 di euro = 4%	2% sul valore catastale degli immobili (168 euro se "prima casa" del beneficiario)	1% sul valore catastale degli immobili (168 euro se "prima casa" del beneficiario)
- Altri parenti fino al 4° grado - Affini in linea retta - Affini in linea collaterale fino al 3° grado	Valore globale dei beni e dei diritti (al netto di determinati oneri da cui è gravato il beneficiario) = 6%	2% sul valore catastale degli immobili (168 euro se "prima casa" del beneficiario)	1% sul valore catastale degli immobili (168 euro se "prima casa" del beneficiario)
- Altri soggetti	Valore globale dei beni e dei diritti (al netto di determinati oneri da cui è gravato il beneficiario) = 8%	2% sul valore catastale degli immobili (168 euro se "prima casa" del beneficiario)	1% sul valore catastale degli immobili (168 euro se "prima casa" del beneficiario)

Imposta sostitutiva sulle plusvalenze

Viene innalzata dal 12,50% al 20% la misura dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi prevista dalla Finanziaria 2006 (cfr. *Cn* genn. '06) per le plusvalenze realizzate in caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione; imposta applicabile all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio.

Immobili strumentali in leasing

Viene estesa agli immobili strumentali acquisiti mediante contratti di locazione finanziaria la disposizione introdotta dal d.l. n. 223/06 in base alla quale, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento dei fabbricati strumentali, il costo complessivo è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza.

Immobili rurali

Viene stabilito che per godere dei requisiti di ruralità un immobile debba essere detenuto da soggetti che rivestano la qualifica di imprenditori agricoli, iscritti nel registro delle imprese. Si aggiunge che i fabbricati per i quali a seguito della nuova disposizione vengano meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità devono essere dichiarati al Catasto entro il 30.6.'07. In tale caso non si applicano le sanzioni previste.

Tasse ipotecarie e tributi catastali

Vengono apportate modifiche alla tabella delle tasse ipotecarie ed a quella dei tributi speciali catastali. In particolare, con riguardo alle tasse ipotecarie, vengono aumentati gli importi per la "trasmissione telematica dell'elenco dei soggetti presenti nelle formalità di un determinato giorno" (da 7 euro a pagina a 4 euro a soggetto, con un aumento rilevante, posto che ogni pagina contiene fino a 10 soggetti) e la tariffa "per ogni formalità con efficacia anche di voltura" (da 35 a 55 euro, con

un aumento del 57%). Con riferimento ai tributi catastali, viene stabilita la gratuità del servizio di visura degli atti e degli elaborati catastali nonché previsto un incremento di alcune tariffe tra le quali quella "per ogni domanda di voltura" (da 35 a 55 euro, con un aumento del 57%) e quella per la dichiarazione di "ogni unità di nuova costruzione ovvero derivata da dichiarazione di variazione" (da 35 a 50 euro, con un aumento del 43%).

Immobili di categoria E

Viene previsto che nelle unità immobiliari censite nel Gruppo E (immobili a destinazione particolare), tranne le categorie E/7 e E/8, non possano essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, se gli stessi presentano autonomia funzionale e reddituale. Si sancisce inoltre che le unità immobiliari che per effetto del nuovo criterio richiedono una revisione della qualificazione e quindi della rendita debbano essere dichiarate in Catasto da parte dei soggetti intestatari entro nove mesi dalla data di entrata in vigore del decreto-legge, pena l'intervento dell'Agenzia del territorio, con oneri a carico dei contribuenti. Le rendite catastali dichiarate ovvero attribuite ai sensi delle nuove regole producono effetto fiscale a decorrere dall'1.1.'07.

Immobili del Gruppo B

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

Canon demaniali marittimi

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

Tariffa fognatura

Viene previsto che la riscossione volontaria della tariffa del servizio di fognatura e depurazione possa essere effettuata con le modalità ordinarie previste per le imposte di competenza dell'Agenzia delle entrate.

Riforma Ministero beni culturali

Viene definita una nuova articolazione degli uffici del Ministero per i beni e le attività culturali.

APPUNTAMENTI

Forum a Parigi

Dal 5 al 7 febbraio 2007, si svolgerà a Parigi il Forum internazionale Immo-bank-Immotech 2007, organizzato dalla World Association for Property Investment & Construction.

La manifestazione – che avrà come tema “La globalizzazione economica: impatto sugli investimenti immobiliari” – si propone di verificare se in questo cambiamento continuo il settore immobiliare riuscirà a confermare le sue posizioni e le sue strategie.

Per info: www.wapic.com; tel. +41 22 321 2424, fax +41 22 786 75 11.

I falsi allarmi di movimenti ecologisti

Nel documentato, ricco e appassionato volume di Riccardo Cascioli e Antonio Gaspari *Le bugie degli ambientalisti 2* (Piemme ed., pp. 206), accorata denuncia delle falsità denunciate dagli ecoterroristi e dai catastrofisti ecologici, viene riportato un intervento del Segretario generale della Confedilizia a proposito della certificazione energetica, nei confronti della quale gli autori esprimono vive critiche e pesanti riserve.

ECCEZIONE COSTITUZIONALE

Casa coniugale

Il Tribunale di Alessandria ha sollevato questione di costituzionalità nei confronti degli artt. 2652 e 2653 cod. civ., in relazione agli artt. 3,4,29,20,31 Cost., nella parte in cui non prevedono la trascrivibilità della domanda giudiziale di assegnazione di diritto di abitazione sulla casa coniugale, contenuta in un ricorso per separazione giudiziale nel quale si domandi altresì l'affidamento di figli minori, per rendere il futuro eventuale provvedimento opponibile ai terzi che abbiano acquistato sull'immobile diritti dopo la proposizione della domanda.

Amministratore condominiale, può farlo una persona giuridica

CORRADO SFORZA FOGGLIANI *

La questione era dibattuta da almeno 15 anni. Ma ora la Cassazione si è pronunciata con una nuova sentenza, che se forse non chiuderà definitivamente il problema (non siamo davanti a una pronuncia delle sezioni unite), certamente pone comunque un punto fermo importante. «Anche una persona giuridica - questo il testuale principio di diritto enunciato dalla Suprema corte nella sua nuova decisione - 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 e alla relativa imputazione della responsabilità, può essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità che contrassegnano il mandato conferito a una persona fisica».

I giudici sono partiti proprio dall'approfondimento (forse, un po' troppo astratto) di quest'ultimo aspetto, concernente l'affidabilità. E hanno dedotto il loro assunto al proposito da vari elementi (oggetto sociale, credito sociale, norme statutarie ecc.), per concludere che vanno collocate «sul medesimo piano - per quanto concerne la affidabilità circa l'esatto adempimento delle obbligazioni e la imputazione della responsabilità - la persona fisica e la persona giuridica».

Altri elementi di giudizio, la Cassazione ha tratto dalle norme che regolano l'attività delle società concer-

nenti l'amministrazione di immobili, con particolare riferimento al D. Lgs. 16.2.1996, n. 104, «che all'articolo 3 prevede l'affidamento a società specializzate della gestione dei beni immobili dimessi dagli enti previdenziali e, virtualmente, della gestione dei servizi condominiali».

Poi, la conclusione: non esistendo alcuna disposizione di legge, la quale abbia escluso che la persona giuridica possa esercitare l'incarico di amministratore di condominio, la soluzione della questione deve ricavarsi dai principi generali dell'ordinamento giuridico dello Stato (articolo 12 delle disp. prel.). «Orbene - ha detto ancora la Cassazione - la capacità generalizzata delle persone giuridiche deve considerarsi come principio generale dell'ordinamento. Nell'ambito della capacità generalizzata si comprende la possibilità di una persona giuridica di essere nominata amministratore di condominio».

La sentenza conferma l'orientamento di Cass. 24.12.1994, n.11155, favorevole alla possibilità che l'amministrazione del condominio sia affidata a una società di fatto. Contrasta, invece, la sentenza Cass. 9.6.1994, n. 5668 (peraltro emessa - deve dirsi - prima della richiamata disciplina del '96) che aveva ritenuto non possibile che un amministratore potesse essere una persona giuridica. Sostanzialmente nel medesimo senso della pronuncia in epigrafe si sono espressi Tribunale di Piacenza 24.1.1991 e Tribunale di Roma 31.5.1989.

* presidente Confedilizia

da il Giornale 11.11.'06

La bussola della casa

zona	TRIESTE		GROSSETO		CALTANISSETTA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	690	2.770	1.220	3.150	540	1.480
semicentro	520	2.150	1.020	2.850	790	1.080
periferia	480	1.780	820	2.480	590	1.000
	ISERNIA		TERNI		VERCELLI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	680	1.900	1.150	2.000	980	1.770
semicentro	580	1.410	930	1.400	800	1.300
periferia	380	1.060	840	1.120	550	1.150

Fonte Confedilizia. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi e ristrutturati.

Prezzi medi di compravendita di immobili adibiti ad uso abitativo espressi in euro/mq.

Vittime fallimenti immobiliari: definite le prime modalità operative per la gestione del Fondo

È stato approvato il 24 ottobre scorso, con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, l'atto di concessione che attribuisce alla Consap la gestione del Fondo di solidarietà per le vittime dei fallimenti immobiliari.

Tale provvedimento, emanato ai sensi dell'art. 15 del d.lgs. 122/05, stabilisce, fra le altre cose, le modalità di rilevazione dei dati necessari per la definizione delle aree territoriali e delle corrispondenti sezioni autonome del Fondo, i criteri che devono governare l'esercizio dell'istruttoria in ordine alle domande presentate e le modalità di liquidazione degli indennizzi.

È ora necessario attendere che il Ministero della giustizia individui con decreto – sulla base dei dati raccolti dal gestore – le predette aree territoriali (nonché, che definisca ulteriori modalità operative di contorno), perché si completino le fasi previste dal d.lgs 122/05 per la concreta gestione del Fondo.

RECENSIONI

Alessandro Villa, *Come contenere le spese degli Enti locali*, Maggioli ed., pp. 246,

Una serie di consigli agli Enti locali per limitare la spesa, sulla base delle disposizioni legislative, delle direttive sull'applicazione del patto di stabilità interno e delle iniziative concrete adottate in alcune zone.

Giuseppe Parlato, *Fascisti senza Mussolini*, il Mulino ed., pp. 438,

Una corposa, attenta ed estremamente documentata storia, la più completa ed ampia mai apparsa, sulle origini del neofascismo in Italia, fra il 1943 e il '48, alla ricerca di uomini, gruppi, giornali, tendenze, partiti.

Benedetta Craveri, *Maria Antonietta e lo scandalo della collana*, Adelphi ed., pp. 92.

Brillante rievocazione di una clamorosa vicenda, un po' politica un po' da imbroglioni, che costò moltissimo in termini di popolarità alla – probabilmente del tutto incolpevole – regina di Francia.

Marzio Breda, *La guerra del Quirinale*, Garzanti ed., pp. 238.

I mutamenti nel ruolo del capo dello Stato durante le presidenze profondamente diverse di Cossiga, Scalfaro e Ciampi, secondo la visione del quirinalista del *Corriere della sera*.

Bruno Migliorini, Giuseppe Prezzolini, *Carteggio 1924-1975*, a cura di Nicola Selvitella, pref. di Gianni A. Papini, Edizioni di Storia e Letteratura e Biblioteca Cantonale Lugano edd., pp. XXII + 190, 16 ill. f.t..

La corrispondenza del principe dei glottologi italiani con il maestro del conservatorismo scettico e anarchico: vi si leggono cultura, storia, amicizia.

Fausto Nicolini, *La farsa liviana*, Le Lettere ed., pp. 68.

Un arguto testo che rievoca una “bufala” culturale compiuta a Napoli nel 1924: all'accuratezza dello storico e del filologo si unisce la compiaciuta narrazione della beffa.

Ezio Trota, Giovanni Sulla, *La propaganda nella Repubblica Sociale Italiana. I volantini*, Il Fiorino ed., pp. 112.

Come la Rsi fece propaganda attraverso i volantini, in questo libro riprodotti a centinaia: testi, vignette, fotografie erano presentati in funzione anti-alleati e parzialmente anche anti-partigiani.

Flavia e Romano Prodi, *Insieme*, a cura di Sandro Zampa, San Paolo ed., pp. 252, 29 ill. f.t..

Politica, professione e vita familiare raccontati dal presidente del Consiglio e dalla moglie, con episodi vissuti e riflessioni generali.

LEX&LATER

CASA LIBERATA DAL PESO DEL FASCICOLO

O il fascicolo del fabbricato è una scheda di rapida lettura, utile per l'immediata identificazione e reperibilità dei documenti sull'immobile - permessi, licenze e autorizzazioni - oppure è illegittimo. Il Tar Lazio (sentenza 12320/06, depositata il 13 novembre; in *F&M* di mercoledì 15) non si è pronunciato esattamente in questi termini, ma è difficile dare una lettura meno drastica dell'annullamento della deliberazione del Consiglio comunale di Roma, che nel febbraio 2004 istituì il «fascicolo» previsto da una legge regionale priva all'epoca del regolamento di attuazione, sopraggiunto nel 2005. L'accoglimento è stato totale, sia negando l'urgenza adottata dal Campidoglio per giustificare la delibera anticipatrice, sia giudicando irragionevoli gran parte degli obblighi previsti. In realtà le motivazioni annullano implicitamente il regolamento regionale 6/2005, e affermano un principio ovvio per tutti meno che per le pubbliche amministrazioni: è vietato dalla legge chiedere o imporre il possesso di documenti che l'amministrazione già possiede o sia tenuta a rilasciare; è vietato dalla Costituzione imporre obblighi irragionevoli e sproporzionati al fine, scaricando sui privati compiti delle amministrazioni. Uno su tutti, i rilievi geomorfologici: Regione e Comune ne hanno competenza, ma li hanno imposti al privato per redigere il fascicolo, laddove non sono richiesti neppure per ottenere il permesso di costruire su un'area fabbricabile. Non ha torto Confedilizia ad attribuire «valenza nazionale» alla decisione, che però dovrà superare il vaglio del Consiglio di Stato. Ci sono molti sintomi che simili castelli burocratici siano montati da intraprendenti lobby paraprofessionali. Esiste un sito, *fascicolodelfabbricatoroma.it*, formato da un gruppo anonimo di «professionisti che da anni lavorano nell'edilizia», con un telefono fisso non riprodotto in elenco e tre numeri cellulari. Quello «istituzionale» curato dal Comune di Roma, invece, è stato prudentemente oscurato e «non è attualmente visualizzabile». **A.Cia**

Riscaldamento, tutto sul sito della Confedilizia

Sul sito Internet confederale (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 scadenzate 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.

Restauratori chiedono il riconoscimento

Riconoscimento delle professionalità ai restauratori, più gare e meno appalti in affidamento. Sono queste le richieste avanzate da Fillea Cgil, Filca Cisl e Feneal Uil al sottosegretario ai beni culturali, Daniela Mazzonis.

Sono mille i restauratori riconosciuti, ovvero tutti quelli che negli ultimi 60 anni sono usciti dalle scuole di alta formazione professionale.

Il sottosegretario Mazzonis ha risposto confermando l'avvio dei lavori della commissione interministeriale, prevista dal dlgs n. 156/2006, per il riconoscimento della professionalità dei lavoratori impegnati da anni nel sistema lavorativo del settore.

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 spesso 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 disguidi.

Alla Cattolica di Piacenza, secondo anno del Curriculum in diritto immobiliare in collaborazione con la Confedilizia

È al via la seconda annualità del Curriculum in diritto immobiliare, realizzato in collaborazione e con il contributo di Confedilizia dalla sede di Piacenza dell'Università cattolica del Sacro Cuore nell'ambito del corso di laurea triennale in scienze giuridiche.

Ulteriori informazioni sono disponibili sul sito Internet della Facoltà di giurisprudenza dell'Ateneo (www.unicatt.it/giurisprudenzapc).

Università, Confedilizia e Coram: insieme per la formazione degli amministratori di condominio

Il 2.2.'06 partirà a Milano un corso di perfezionamento per amministratori di condominio curato dalla Facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Genova in collaborazione con la Confedilizia ed il Coram.

Il corso, della durata complessiva di 70 ore, si propone di fornire agli amministratori di condominio e a chi vuole intraprendere tale attività una conoscenza specifica sugli aspetti giuridico-economico-fiscali relativi al condominio, una realtà in continua espansione. L'attività didattica consiste in lezioni di docenti assistiti di volta in volta da magistrati, avvocati e operatori professionali.

La domanda di ammissione al corso deve essere presentata entro il 20.12.'06. Il depliant con tutte le informazioni per iscriversi nonché il programma integrale ed il corpo docenti può essere scaricato dal sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

Patrocinio della Confedilizia per un Master all'Università di Foggia

Su iniziativa dell'Associazione di Foggia, la Confedilizia ha dato il suo patrocinio ad un Master universitario di diritto immobiliare organizzato dall'Università degli studi di Foggia.

Il Master avrà luogo nel corso del 2007 e il termine per presentare le domande di ammissione è fissato al 9.1.'07.

Maggiori informazioni possono essere assunte sul sito Internet dell'Ateneo (www.unifg.it).

CONDOMINIO

Comunione e legittimazione processuale dell'amministratore

Nell'ambito della comunione, l'amministratore non può agire in giudizio in rappresentanza dei partecipanti contro uno dei comunisti, se tale potere non gli sia stato appositamente conferito «con un atto *ad hoc ex art 1106 c.c., comma 2*», adottato dalla maggioranza dei comunisti in assemblea, ovvero, «in difetto, dall'autorità giudiziaria» ad istanza anche di un solo partecipante.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con sentenza n. 15684 dell'11.7.'06, escludendo, per la comunione, l'applicazione analogica della regola contenuta nel comma 1 dell'art. 1131 c.c. che attribuisce all'amministratore del condominio il potere di agire in giudizio sia contro i condomini che contro terzi nei limiti delle attribuzioni di cui all'art. 1130 c.c. o di quelle maggiori, eventualmente conferite dall'assemblea. Ciò in ragione del fatto - precisano i Supremi giudici - che la disposizione di cui all'art. 1131 c.c., è norma speciale rispetto a quella contenuta nell'art. 1106 c.c. e, «in base alla nota regola di ermeneutica legale *ubi lex voluit dixit, ubi noluit non dixit*», va applicata esclusivamente a «quella particolare figura di comunione costituita dal condominio negli edifici».

Finché si ebbe un parlamento di notabili, gli eccessi fiscali furono un poco contenuti dal fatto che altrimenti i notabili avrebbero colpito se stessi quali proprietari di buona parte della ricchezza nazionale. Ma con l'estendersi del suffragio e l'avvento alla camera bassa di ceti medi meno dotati di mezzi propri e più disposti a intendere la politica come una carriera lucrosa anziché come una missione pubblica, le cose cambiarono.

Sergio Ricossa

Proprietà attenuata, per gli immobili storici

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Beni immobili storico artistici (quelli con decreto di vincolo, quantomeno) potrebbero definirsi come beni «a proprietà attenuata». I vincoli e gli obblighi da cui essi sono gravati, infatti, ne affievoliscono i diritti proprietari, anche visti alla luce del precetto costituzionale (e della «funzione sociale» che la proprietà deve, per quanto esso stabilisce, svolgere). L'esecuzione di opere e lavori «di qualunque genere», intanto, è soggetta a specifica approvazione da parte della competente Soprintendenza (ciò che, molte volte, si risolve nell'inutilizzabilità dei beni a fini economici pieni). E poi, c'è tutta una serie di interventi che sono in modo assoluto vietati dal Codice dei Beni culturali (fra essi, perfino il semplice «uso» non compatibile con il carattere storico-artistico di questi immobili, anche se esso non comporta variazione, o alterazione, di sorta nel singolo bene).

Ancora, basti dire che i proprietari di beni vincolati debbono perfino notificare alla Soprintendenza la locazione dei loro beni, pena la possibile condanna fino - addirittura - a 1 anno di reclusione. Senza parlare, poi, della prelazione in caso di compravendita che per questi immobili compete a Stato ed enti locali (e tale, nella gran parte dei casi e come ben noto, dallo svilupparsi fortemente il valore).

La gravità di questi vincoli l'ha riconosciuta anche il ministro Rutelli in un recente Convegno dell'Adsi (Associazione dimore storiche italiane) e, prima ancora, in un messaggio ad un Convegno della Confedilizia («Le dimore storiche sono soggette a vincoli che le rendono non commerciabili e, soprattutto, che comportano onerosi interventi di tutela»). Per cui le, sempre più ridotte, agevolazioni fiscali di cui gli immobili in questione godono, appaiono - a ben vedere - una limitata forma di indennizzo, a fronte dei gravosi vincoli imposti. Al pari, deve essere considerata un indennizzo e basta, la relativa libertà contrattuale in materia locativa che il legislatore del '98 ha riconosciuto per questi beni (ai quali - come ben noto - si applica, nella materia accennata, la sola normativa del Codice civile).

Fra l'altro, anche per questi immobili - ma per questi in modo particolare, stante il loro attuale, particolare regime tributario - è in vista un forte aggravio fiscale, se passerà l'idea di pervenire in via definitiva alla realizzazione di un Catasto patrimoniale (anziché reddituale), per di più con l'intervento dei Comuni nella fissazione delle rendite (e cioè - paradossalmente - della base imponibile della loro maggiore fonte di entrata tributaria, l'Ici).

* presidente Confedilizia

da il Giornale 4.11.'06

Il mio aneddoto preferito è quello di San Martino, il soldato romano che divide a metà il suo mantello col povero infreddolito incontrato lungo la strada. Non nego la nobiltà di quel gesto cristiano, che dovremmo ripetere in analoghe circostanze. Tuttavia non è così che abbiamo cancellato la povertà di massa. L'abbiamo cancellata quando l'industria tessile capitalistica, alla ricerca del profitto e premeva dalla concorrenza, ha applicato il progetto tecnologico per gettare sul mercato milioni e milioni di mantelli a basso costo e tutti interi; un costo così basso che milioni e milioni di ex poveri sono riusciti a proteggersi dall'inverno.

Sergio Ricossa

Attestati energetici, un obbligo impossibile

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

L decreto legislativo - attuativo della direttiva 2002/91/Ce - disponeva tra l'altro che entro un anno dalla data di entrata in vigore dello stesso provvedimento (entro, quindi, l'8 ottobre 2006) in caso di edifici di nuova costruzione, di «ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati» e di «demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati», gli immobili interessati dovessero essere obbligatoriamente dotati di un attestato di certificazione energetica, redatto secondo specifici criteri e metodologie. Il provvedimento sanciva inoltre che - con riferimento alle fattispecie di cui sopra - nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica dovesse essere allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata e che nel caso di locazione, e che lo stesso dovesse essere messo a disposizione del conduttore o a esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso.

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

Nel frattempo, il governo ha approvato un nuovo provvedimento in materia di «attestato energetico» degli edifici. Si tratta di uno schema di decreto legislativo che è in corso di esame da parte del Parlamento e dovrà essere riapprovato dal governo, prima di entrare in vigore.

La situazione reale, a oggi, permane dunque quella sopra segnalata, con riferimento alla mancata emanazione dei provvedimenti attuativi del decreto legislativo.

* presidente Confedilizia

da il Giornale 18.11.'06

Il «blocco dei fitti» equivale a una imposta a carico di chi possiede il proprio patrimonio in una certa forma immobiliare; ma il bilancio della pubblica amministrazione non lo registra e non lo fa entrare nel calcolo della pressione fiscale.

Sergio Ricossa

IN G.U.

Verifica interesse culturale beni mobili

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 262 del 10.11.'06 il decreto del Direttore generale per il patrimonio storico, artistico ed etnoantropologico 27.9.'06 recante «Criteri e modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico».

I Grandi Giardini Italiani

«Grandi Giardini Italiani» è un circuito di 64 giardini - storici, moderni o d'autore, sia privati che pubblici - aperti al pubblico e distribuiti sull'intero territorio nazionale, dalla Lombardia alla Sicilia. Ognuno di essi rappresenta il gusto di un'epoca e l'estro di un architetto.

Chi è interessato a conoscere la storia dell'architettura del paesaggio, dal Rinascimento ai giorni nostri, ed a scoprire una nuova forma di turismo, troverà ogni utile informazione sul sito Internet www.grandigiardini.it.

RECENSIONI

Salvatore Sfricola, *Un'occasione mancata*, Nuove Idee ed., pp. 200.

Analisi impietosa di cinque anni di governo del centro-destra, visti da un osservatore privilegiato, essendo stato l'autore capo di Gabinetto del vicepresidente Giancarlo Fini a palazzo Chigi.

Che fine fanno i neologismi?, a cura di Giovanni Adamo e Valeria Della Valle, Olschki ed., pp. X + 128.

A un secolo dall'apparizione del *Dizionario moderno* di Alfredo Panzini, si pubblicano gli atti di un interessante convegno internazionale, organizzato dall'Accademia della Crusca, su numerose questioni legate al formarsi di parole nuove.

OBIETTIVO CASA

Più portieri assunti se sul loro alloggio l'Ici è detraibile


CORRADO SFORZA FOGLIANI *

L PORTIERE con alloggio (che ha funzioni di vigilanza e di custodia dello stabile) a servizio di un immobile è una presenza che contribuisce, in via generale, ad innalzare il senso di sicurezza dei cittadini, svolgendo funzioni di deterrenza contro la criminalità. La costante presenza del portiere nell'arco della giornata annulla infatti — nei condomini ove tale servizio è istituito (e persino nelle vicinanze degli stessi) — la certezza di agire indisturbati che i malfattori traggono, anche in pieno giorno, dall'assenza di un qualsiasi 'presidio' agli edifici. Sono innegabili, d'altro canto, i costi che i proprietari devono sopportare per tenere il portiere in servizio, e a tali costi si aggiungono quelli ulteriori connessi con l'alloggio che viene dato al portiere e sul quale si pagano tutte le tasse del caso. Proprio per questo, durante l'audizione sul disegno di legge recante delega al governo in materia di incentivi all'occupazione, ammortizzatori sociali e arbitrato, la Confedilizia ha suggerito al legislatore, quale possibile aiuto all'occupazione per il settore dalla stessa rappresentato, di incentivare la facoltà dei Comuni di deliberare aliquote agevolate (fino a consentirne l'azzeramento) per gli immobili utilizzati come alloggio dei portieri o come portinerie. Ebbene, in questo senso, qualcosa si è mosso. Infatti, durante uno studio effettuato dalla Confedilizia sulle delibere Ici relative all'anno 2006 è emerso ad esempio che il Comune di Senago (MI) prevede una detrazione ad hoc (di euro 103,29) per «le abitazioni dei custodi»; il Comune di Lozzo di Cadore (BL) estende l'aliquota ridotta per le abitazioni principali alle «abitazioni dei custodi»; analoga estensione ha deliberato il Comune di Valle di Cadore (BL).

da QN 19.11.'06

Col Catasto patrimoniale tasse sulla casa più che raddoppiate

Dai 1.000 ai 2.500 euro in più di imposte per singolo contribuente e oltre 30 milioni in più di gettito complessivo. Sarebbero questi — secondo una stima dell'Ufficio Studi della Confedilizia — gli effetti sul settore immobiliare dell'approvazione del progetto di revisione del Catasto su base patrimoniale previsto dal Governo.

La previsione è contenuta in un "collegato" alla legge finanziaria e prevede appunto l'attribuzione al Governo di una delega per la riforma del "sistema di valutazione del Catasto fabbricati" con la quale si sancisce in via definitiva il criterio di un Catasto non reddituale, come è in tutti i Paesi civili del mondo, ma patrimoniale: di fatto teso, cioè, alla progressiva espropriazione dei beni. In pratica, la disposizione teorizza, e consacra in via definitiva, il principio che i proprietari di casa debbano pagare le imposte sulla base, sostanzialmente, del valore dei loro beni e non sulla base di quanto i loro beni producono o possono produrre, come avviene in tutti gli altri settori.

Le tabelle predisposte dall'Ufficio Studi della Confedilizia contengono una simulazione degli effetti che tale impostazione avrebbe (e anche senza innalzare i coefficienti di fruttuosità attualmente previsti dalla vigente normativa) sul singolo contribuente — attraverso due esempi concreti, riguardanti rispettivamente un immobile "prima casa" ed un immobile "seconda casa" — nonché sul gettito complessivo dei tributi sugli immobili.

Possibili effetti della revisione degli estimi su base patrimoniale

IMMOBILE "PRIMA CASA" 100 MQ	
Oggi	Con il Catasto patrimoniale
Valore catastale = 100.000 euro	Valore catastale = 300.000 euro
Rendita catastale = 1.000 euro	Rendita catastale* = 300.000 euro <small>* Calcolata applicando il coefficiente di legge</small>
Ici al 5 per mille = 397 euro (con detrazione di 103 euro)	Ici al 5 per mille = 1.397 euro (con detrazione di 103 euro)
DIFFERENZA DI IMPOSTE DOVUTE = + 1.000 euro	

IMMOBILE "SECONDA CASA" 100 MQ	
Oggi	Con il Catasto patrimoniale
Valore catastale = 100.000 euro	Valore catastale = 300.000 euro
Rendita catastale = 1.000 euro	Rendita catastale* = 300.000 euro <small>* Calcolata applicando il coefficiente di legge</small>
Ici al 7 per mille = 700 euro	Ici al 7 per mille = 2.100 euro
Irpef al 39% = 519 euro (su rendita maggiorata di 1/3)	Irpef al 39% = 1.560 euro (su rendita maggiorata di 1/3)
Totale delle imposte = 1.219 euro (escluse addizionali Irpef)	Totale imposte = 3.660 euro (escluse addizionali Irpef)
DIFFERENZA DI IMPOSTE DOVUTE = + 2.441 euro	

Revisione degli estimi su base patrimoniale: previsione degli effetti sui principali tributi immobiliari
(dati in milioni di euro)

1. Imposte indirette sugli immobili (Imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale)	
Gettito attuale	4.500
Gettito in caso di revisione degli estimi su base patrimoniale	11.300
2. Imposte dirette sugli immobili (Irpef, Ires, Addizionali provinciali e regionali Irpef)	
Gettito attuale	6.820
Gettito in caso di revisione degli estimi su base patrimoniale	13.300
3. Imposta Comunale sugli Immobili (Ici)	
Gettito	10.000
Gettito in caso di revisione degli estimi su base patrimoniale	30.000

Legenda: L'Ici è un'imposta calcolata esclusivamente sui valori catastali. Le altre imposte considerate sono calcolate sia sui valori catastali sia sui parametri diversi.

Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi

In Confedilizia Fiaip si sentirà sempre a casa sua

di Corrado Sforza Fogliani*



L'esigenza di un rapporto diretto, continuo, direi quasi privilegiato, fra proprietà edilizia e agenti immobiliari è stato sempre avvertito dalla Confedilizia come essenziale. Troppi sono gli interessi comuni che legano i proprietari di casa, piccoli e grandi, rappresentati tutti nell'organizzazione storica della proprietà immobiliare, a coloro che agiscono professionalmente per avvalorare la proprietà medesima (in sede di compravendite immobiliari e nel settore locazione), perché si potessero trascurare le complesse esigenze di un intero, vasto comparto del settore immobiliare come quello rappresentato dagli agenti. Di qui, la nascita della Fiaip, voluta e sostenuta dalla Confedilizia, nella cui casa è sorta e ha mosso i primi, decisivi passi. Un'ospitalità fisica che, se è venuta meno per la robustezza assunta dal nuovo organismo, non ha mai fatto venir meno un'ospitalità che oserei definire spirituale: quell'idem sentire in materia di politica immobiliare che ha sempre tenuto insieme, in ispirito di proficua collaborazione, i proprietari e gli agenti



immobiliari. Consci, gli uni e gli altri, che la proprietà della casa riveste una funzione civile, prima ancora che economica, e che ogni attacco a essa sempre rappresenta, perfino più di un danno, uno sfregio morale. La Fiaip è quindi sempre stata un'alleata preziosa della Confedilizia in tante battaglie per tutelare il settore immobiliare. Una tutela all'interno della quale la Confedilizia ha costantemente sostenuto l'esigenza di serbare equilibrio, un equilibrio attuato fra le varie componenti del mercato immobiliare, così da evitare quegli sconquassi che invece si sono verificati da ultimo proprio per la mancanza di armonia nel comparto, quando anziché difendere (è la tradizione invecchiata della nostra organizzazione) l'immobiliare in sé, senza discriminare alcun settore rispetto ad alcun altro, ha trovato spazio un'azione settoriale, tesa alla ricerca di nuovi privilegi o di benefici fiscali solo per alcuni comparti, che ha rotto un fronte prima unitario, indebolendo tutti. La Confedilizia, comunque, ha sempre saputo di poter contare su esperienza e professionalità degli agenti della Fiaip, così come la Fiaip ha sempre potuto trovare nella Confedilizia un attento e partecipe sodale a difesa dei comuni valori (di libertà e di indipendenza, in special modo), nei quali crediamo.

*Presidente nazionale di Confedilizia

Il saluto del Presidente confederale alla Fiaip, pubblicato sul volume (testo a cura di Gianfederico Belotti) di cui alla copertina sopra riprodotta, a destra

RECENSIONI

Eugenio Di Rienzo, *Storia d'Italia e identità nazionale*, Le Lettere ed., pp. 262.

Genesi e sviluppo della storiografia nazionale, con accurato studio del fallito proposito, intorno al 1920, di scrivere una grande *Storia d'Italia in collaborazione*: molti i documenti inediti e gli aspetti sconosciuti di trascurate, ma importanti, vicende storiografiche.

Piero Buscaroli *svela l'inganno del Requiem*, Zecchini ed., pp. 110.

Nelle celebrazioni mozartiane perfettamente s'inserisce questa ricostruzione - opera di un musicologo tanto competente quanto polemico - delle vicende legate all'ultima opera di Mozart, la cui attribuzione viene contestata.

Béatrix Saule, *La giornata di Luigi XIV*, con una nota di Daria Galateria, Sellerio ed., pp. 166.

Rievocazione minuziosa di un'intera giornata nella vita del Re Sole, a Versailles, il 16 novembre 1700, quando annunciò la successione del nipote Filippo al trono di Spagna: cerimonie, politica, storia, costume s'intrecciano.

Anna Martellotti, *I ricettari di Federico II*, Olschki ed., pp. 284.

Il *Liber de coquina* patrocinato dall'imperatore svevo Federico, documento primario nella storia della gastronomia, ricco di ricette ancora godibili, viene criticamente ricostruito, consentendo di comprendere le novità della cucina meridionale nel Duecento, che per la prima volta fa affermare non solo carni e pesci, ma altresì verdure, paste e torte.

La proprietà (intellettuale) è un furto?, intr. di Cesare Galli, Rubbettino e Facco ed., pp. 182.

Confronto a più voci di studiosi, tutti appartenenti alla tradizione di pensiero liberale, in parte favorevoli alla proprietà intellettuale come fondamentale in una società di mercato e in parte, invece, assertori dell'opposizione fra protezione di brevetti e tutela della proprietà privata.

Annuario statistico italiano 2006, Istat ed., pp. XXIV + 836.

Poderosa sintesi dell'Italia attraverso centinaia di tabelle, di raffronti e di dati, sovente scorporati su base regionale: dalla demografia al turismo, passando attraverso elezioni, giustizia, lavoro e numerosi settori della vita nazionale.

Sergio Ricossa, *La fine dell'economia*, pref. di Enrico Colombatto, Rubbettino e Facco ed., pp. 228.

Un'aperta, dura, puntuale denuncia dell'economia politica che dominò il secondo Novecento: pianificazione, inflazionismo, keynesismo, socialdemocrazia sono oggetto di una critica spietata, che colpisce sia la smania di tutto regolare e tutto dirigere, sia la ricerca di un'assurda perfezione.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzioni che ci riguardano

Il deputato Lion (Verdi) è il primo firmatario di una proposta di legge volta a modificare la normativa in materia di prescrizioni per le costruzioni collocate nelle zone sismiche.

Il senatore Valditara, del Gruppo di Alleanza nazionale, ha proposto - con altri firmatari - un disegno di legge di modifica del Codice penale in materia di deturpamento di cose altrui. Sulla stessa materia si registra anche una proposta di legge del deputato De Corato (An).

Modifiche al d.lgs. 20.6.'05, n. 122, in materia di condizioni e modalità per l'accesso al Fondo di solidarietà per gli acquirenti di immobili da costruire, sono il tema di una proposta di legge del deputato Bernardo (FI).

I senatori Eufemi e Libè (UDC) sollecitano con un disegno di legge interventi per la riduzione del disagio abitativo in favore di particolari categorie sociali.

Il riordino dell'attività di vigilanza privata è previsto in una proposta di legge del deputato Alessandri (LNP).

Con un'interrogazione al Ministro dell'interno, il deputato Foti (An) - lamentando, preliminarmente, la mancata risposta del Governo ad un precedente atto di sindacato ispettivo sullo stesso argomento, dal medesimo deputato presentato - chiede quale sia il contenuto integrale di una Circolare, rivolta alle Prefetture, con la quale sono state impartite direttive in materia di sfratti l'estate scorsa.

Bando alle nuove intenzioni. Esse non sono sufficienti per procurare il bene sociale, e non sono nemmeno necessarie. Voglio dire che, in frequenti circostanze, il bene sociale è un effetto non intenzionale della condotta di individui che badano soltanto al proprio interesse egoistico.
Sergio Ricossa

Il fatto che gli economisti potessero essere ciarlatani è noto da tempo. Per esempio, lo scozzese Carlyle diceva qualcosa di peggio, diceva: "Di tutti i ciarlatani che fanno qua, qua, qua, gli economisti sono i più rumorosi". Bisogna dichiararsi perfettamente d'accordo con lui.
Sergio Ricossa

Citazioni



Le frasi di Sergio Ricossa riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume "Vivere è scegliere". *Scritti di libertà. Il liberalismo come ideologia della vita*, a cura di Paolo Del Debbio, ed. Fondazione Achille e Giulia Boroli.

Se l'umanità non avesse corso certi rischi, se si fosse limitata al problema di come allocare in modo ottimo certe risorse date, trascurando il problema ben diverso di come inventare risorse nuove, saremmo probabilmente fermi al Neolitico.
Sergio Ricossa

Costo della vita - Indici nazionali (Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione 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 ottobre 2005 - ottobre 2006	1,7 %	1,27 %

VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione ottobre 2004 - ottobre 2006	3,7 %	2,77 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione ottobre 2005 - ottobre 2006	1,9 %	1,9 %

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

CONEDILIZIA notizie

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

Anno 16
Numero 11

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma
Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489 (r.a.)
Fax. 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 5 dicembre 2006