



BANCA INTESA/CONFEDILIZIA: "SERVIZIO GARANZIA AFFITTO"



L'Amministratore Delegato di Banca Intesa (ora, Intesa San Paolo), Corrado Passera, firma con il Presidente confederale la Convenzione per l'istituzione del "Servizio Garanzia Affitto" Banca Intesa/Confedilizia. Presente alla firma - con l'avv. Pollastri dell'Ufficio legale Banca Intesa - anche l'avv. Pier Paolo Bosso, intervenuto all'atto come Presidente del Fimpe e al quale si deve l'idea dell'innovativo prodotto e gran parte del lavoro, condotto insieme agli uffici della Sede centrale, per pervenire al suo perfezionamento.

ALL'INTERNO, UNA PIU' AMPIA INFORMATIVA SUL SERVIZIO, GIÀ DISPONIBILE PRESSO TUTTE LE SEDI TERRITORIALI DELLA CONFEDILIZIA, OLTRE CHE PRESSO TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA.

All'interno

- FINANZIARIA 2007, LE NOVITÀ DI DIRETTO INTERESSE PER LA CASA
- TUTTO SUL CATASTO PATRIMONIALE, perché non è accettabile
- Fondi, Siiq e proprietà diffusa. Il ruolo di Nomisma
- No del Tar al libretto casa, ci salva tutti da un'indigestione di burocrazia
- Scaduto il CCNL portieri, come comportarsi
- Non si ferma l'ascesa del tributo ambientale (abolito, e ora ripristinato)
- RUTELLI, quel riferimento alla Confedilizia su reddito degli immobili e 20%
- Imposta sulle donazioni, si torna all'antico
- Privacy in condominio, il vademecum del palazzo
- Lo scadenziario 2007 del proprietario di casa, del condominio e del datore di lavoro domestico
- La bonifica in Emilia la pagano soprattutto i contribuenti urbani
- Ecco perché i canoni universitari sarebbero "alle stelle"
- Attenzione ai fabbricati che fronteggiano le strade
- Quali sono le responsabilità dell'amministratore

Il Presidente da Bertinotti e Bonanni

Il Presidente confederale è stato ricevuto, a Palazzo Montecitorio, dal Presidente della Camera dei deputati on. Fausto Bertinotti. Nella sede centrale della Cisl è pure stato ricevuto dal Segretario generale del sindacato, Raffaele Bonanni. Alla Commissione Finanze della Camera ha poi partecipato all'audizione della Confedilizia – convocata in rappresentanza della proprietà edilizia – sulla riforma del Catasto, accompagnato – oltre che dal Segretario generale – dal prof. Riccardo Roscelli, ordinario di Estimo al Politecnico di Torino. Ha quindi incontrato il Presidente di Asopopolari (con la quale la Confedilizia è legata da un accordo di collaborazione), Fratta Pasini, e partecipato – insieme al Segretario generale – alla Conferenza nazionale “per il rilancio di una nuova politica sulla casa” organizzata dall’Anci. Ha pure presieduto al Centro Congressi Cavour una riunione illustrativa della (favorevole) sentenza del Tar Lazio sul libretto casa alla quale ha partecipato, unitamente al Segretario generale, anche il difensore della Confedilizia nell’impugnativa in questione, prof. Angiolini. Sempre nella capitale, Sforza Fogliani ha poi introdotto i lavori della sesta Conferenza organizzativa della Confedilizia e preso parte ad una riunione del Rotary Cassia coll’Ambasciatore statunitense, Spogli. Il Presidente è pure intervenuto – oltre che ad una riunione del Consiglio Abi – al Quarto Summit sull’Industria della Comunicazione, alla presentazione del Rapporto Abi 2006 sul mercato del lavoro nell’industria finanziaria, al Convegno della Cassa fiorense “Universalità dei diritti umani”, al Convegno Confindustria “Prima di tutto la crescita. Rilanciare la produttività dell’economia italiana”, al Seminario Giuffrè “Concorrenza e consumo: le nuove tutele”, al Convegno Igi sulla pregiudiziale amministrativa.

A Milano, il Presidente confederale ha partecipato ad una cena di Milano Finanza (nel ventennale di pubblicazione) alla quale Alan Greenspan ha parlato del futuro della Finanza. A Piacenza, ha tenuto una relazione ad una riunione Ance.

La dott.ssa Egidi, della Sede centrale, è stata intervistata da Radorai sui consigli della Confedilizia per la sicurezza degli appartamenti contro i furti.

La Cassazione torna sull'uso della cosa comune

In tema di condominio negli edifici, una delibera assembleare che autorizza la collocazione su una porzione di area comune di un macchinario posto a servizio esclusivo di un singolo condomino che a tale installazione è tenuto per legge, deve essere assunta con il voto favorevole della totalità dei condòmini, versandosi in un’ipotesi di innovazione vietata ai sensi dell’art. 1120, comma 2, c.c.. Ciò in quanto un’esigenza del singolo imposta dalla legge non può “giustificare una violazione dell’altrui diritto di utilizzo e godimento della cosa comune”.

Lo ha stabilito la Cassazione, con sentenza n. 23608 del 6.11.’06, ribadendo ancora una volta che “l’uso particolare o più intenso del bene comune presuppone, perché non si configuri come illegittimo,” che esso non alteri “la destinazione del bene stesso”.

Rispettare gli immobili

Addobbi e luminarie solo col consenso dei proprietari

A metà dicembre – periodo dell’anno nel quale quasi tutti i Comuni o i vari Comitati di quartiere sentono la necessità di abbellire le strade più commerciali ed i centri storici con addobbi natalizi e luminarie – la Confedilizia ha ricordato che l’apposizione di addobbi e luminarie sulle facciate delle case deve essere espressamente autorizzata dai proprietari delle stesse.

Particolare attenzione, poi, è da riservarsi agli immobili vincolati. Infatti, per i palazzi di interesse storico-artistico deve essere anche verificato che l’apposizione in questione non si traduca in un uso degli stessi incompatibile con il loro carattere storico-artistico o tale da recare pregiudizio alla loro conservazione, sanzionato dal Codice dei beni culturali con l’arresto da sei mesi ad un anno e con l’ammenda da 775 a 38.734,50 euro. Nei casi dubbi – ha consigliato l’Organizzazione storica dei proprietari di casa – è opportuno rivolgersi alla competente Soprintendenza e vietare comunque l’utilizzo delle facciate.

La Confedilizia ha sottolineato che il preventivo permesso dei proprietari all’allestimento di addobbi e luminarie si rivela essenziale non solo per rispettare i diritti di ciascun interessato ma anche allo scopo di consentire ai proprietari interessati di verificare il rispetto delle regole di sicurezza che – soprattutto in caso di passaggio di cavi elettrici – risultano particolarmente importanti.

Borsino Consulente immobiliare

Consulente immobiliare (n. 781/’06) pubblica le quotazioni medie indicative dell’autunno 2006 (compravendita di abitazioni e negozi; locazione abitazioni; incidenza aree) nei Comuni capoluoghi di provincia ed in altri 1100 Comuni non capoluoghi.

Nel 2007, ora legale dal 25 marzo

Con Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri è stato determinato il periodo di vigenza dell’ora legale per il 2007.

In attuazione dell’apposita direttiva dell’Unione europea, “l’ora normale è anticipata, a tutti gli effetti, di sessanta minuti primi dalle ore due di domenica 25 marzo 2007 alle ore tre (legali) di domenica 28 ottobre 2007”.

Delibere Ici entro il 31 marzo

Il Ministero dell’Interno – con decreto 30.11.’06 – ha differito al 31.3.’07 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l’anno 2007 da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno.

Alla stessa data di marzo – per effetto dell’art. 53, c. 16, della l. n. 388/’00 – slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l’Ici e la tassa o tariffa sui rifiuti), compresa l’addizionale comunale all’Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi – sempre per effetto della stessa norma – anche se approvati successivamente all’inizio dell’esercizio, purché entro il 31 marzo, hanno effetto dall’1.1.’07.

Confedilizia in Tv

L’avv. Pier Paolo Bosso, Presidente del Fimpe, e la dott.ssa Alessandra Egidi, della Sede centrale, sono intervenuti alla trasmissione televisiva di Rai uno, “Dieci minuti di...”, nel corso della quale è stato illustrato il “Servizio Garanzia Affitto”, sul quale Confedilizia e Fimpe hanno sottoscritto – come scriviamo a pag. 3 – una convenzione con Banca Intesa.

Sfratti e Catasto patrimoniale, lo stato dell’arte

Prosegue l’esame parlamentare di due testi di grande interesse per i proprietari di casa: il disegno di legge con le deleghe tributarie, all’interno del quale è presente la delega per l’istituzione di un Catasto patrimoniale; il disegno di legge di proroga degli sfratti (cfr. Cn dic. ’06).

Il primo è in corso di esame, in prima lettura, presso la Commissione Finanze della Camera dei deputati.

Il disegno di legge sugli sfratti è stato invece approvato dalla Camera e da gennaio è all’attenzione del Senato.

Del contenuto definitivo di entrambi i disegni di legge riferiremo a tempo debito.

Al via la revisione catastale dei terreni agricoli

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Provvedimento dell’Agenzia del territorio 29.12.’06, contenente definizione delle modalità tecniche e operative di interscambio dati e cooperazione operativa per l’aggiornamento del Catasto nell’ambito delle dichiarazioni per i contributi agricoli, emanato in attuazione del decreto-legge fiscale collegato alla Finanziaria 2007.

Attivato in via sperimentale il servizio di trasmissione telematica per il Catasto terreni

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il provvedimento dell’Agenzia del territorio del 22.12.’06 che dà il via al servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale relativo agli atti di aggiornamento geometrico del Catasto terreni.

Il modello dovrà essere “redatto sulla base di un estratto autenticato della mappa in formato digitale, richiesto e rilasciato a tale uso anche per via telematica” e dovrà essere sottoscritto, con la firma elettronica, “dal professionista che ha redatto gli atti tecnici di aggiornamento”.

Il servizio sarà attivato progressivamente, in via sperimentale, a partire dal 15.1.’07, per gli Uffici provinciali di Milano, Brescia, Padova, Biella, Ravenna, Bologna, Siena, Reggio Calabria, Cuneo e Modena, e, a partire dal 15.1.’07, per gli Uffici provinciali di Catania, Ascoli Piceno, Lecce, Viterbo, Campobasso, Cagliari, Genova, Potenza e Udine. La fase sperimentale coinvolgerà un numero limitato di professionisti e sarà attuata d’intesa con gli Ordini ed i Collegi professionali.

Estensione procedure telematiche adempimenti immobiliari

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il provvedimento 6.12.'06 dei Direttori delle Agenzie delle entrate e del territorio, con il quale vengono estese a nuovi atti (fra cui, atti societari, procure, vendite di beni mobili) e – progressivamente – a nuovi soggetti (pubblici ufficiali diversi dai notai), le procedure telematiche per gli adempimenti in materia di registrazione di atti relativi a diritti sugli immobili, di trascrizione, iscrizione ed annotazione nonché di voltura catastale.

APPUNTAMENTI

A Monaco la 17ª edizione del BAU

Dal 15 al 20 gennaio, presso il nuovo Trade Fair Centre di Monaco, nuova edizione del Salone internazionale sui materiali da costruzione, l'impiantistica e le ristrutturazioni immobiliari. Tra i convegni organizzati a margine dell'evento si segnala quello organizzato dal Ministero tedesco dei trasporti e delle infrastrutture in ordine al rendimento energetico nell'edilizia.

Per info: Eurokongress tel. +49 (0)89 21 09 860, fax +49 (0)89 21 09 86 98, e-mail: bau2007@eurokongress.de.

Il pellet: combustibile per il riscaldamento

Il pellet è un particolare combustibile – realizzato dalla segatura vergine che residua dalla lavorazione del legno – che viene utilizzato per riscaldare le case al posto di altre tipologie di combustibili.

Il pellet viene considerato un combustibile naturale, ecologico e ad alta resa; è anche economico, costando meno del metano e del gasolio. Da uno studio dell'Enea è risultato però che la combustione del pellet produce più polveri sottili rispetto ad altri materiali.

Per quanto concerne la normativa applicabile alle stufe, camini o altro che utilizzino il pellet, è necessario verificare quanto disposto da leggi regionali e regolamenti edilizi comunali.

Al via il "Servizio Garanzia Affitto"

In seguito alla firma della Convenzione fra Banca Intesa (ora Intesa San Paolo), Confedilizia e Fimpe, è ora attivo il Servizio Garanzia Affitto, attraverso il quale i locatori potranno richiedere ai conduttori una fidejussione bancaria in sostituzione del deposito cauzionale, a condizioni estremamente vantaggiose per entrambi.

Il nuovo Servizio – riservato agli iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia – consente al proprietario/locatore di ottenere, per ogni tipologia di locazione abitativa e per ogni tipologia di locazione ad uso diverso, una fidejussione a garanzia del pagamento del canone nonché delle spese condominiali e del corrispettivo dovuto durante gli eventuali periodi di occupazione ex art. 6 l. n. 431/98 (limitatamente all'uso abitativo) e art. 56 l. n. 392/78, fino all'effettivo rilascio. Il tutto, senza alcuna spesa per il proprietario e con un costo annuale (di fidejussione) per l'inquilino corrisposto direttamente alla Banca (più le spese per l'apertura dell'istruttoria bancaria).

I vantaggi del nuovo Servizio sono evidenti sia per i proprietari sia per i conduttori. Ai primi viene fornita una garanzia di gran lunga più ampia rispetto a quella assicurata dal deposito cauzionale; gli inquilini, dal canto loro, possono – a condizioni di estremo favore – evitare di privarsi delle somme che vengono corrisposte al locatore a titolo di deposito e congelate per anni, potendole invece impiegare in modo alternativo.

Si tratta di una iniziativa di notevole importanza, alla quale la Confedilizia crede molto perché vede in essa la possibilità – attraverso un meccanismo di garanzia innovativo e sicuro – di contribuire al rilancio della locazione in un momento di grave difficoltà della stessa per effetto dei vincoli legislativi e dei notevoli carichi tributari che – oltretutto sempre in aumento – su di essa continuano a gravare pesantemente. Così come grande convinzione ed impegno ha profuso nell'iniziativa un Istituto di credito di primaria importanza come Banca Intesa.

Le Associazioni territoriali della Confedilizia – alle quali è già stata fornita dalla Sede centrale tutta la modulistica necessaria – sono a disposizione degli interessati per fornire ogni spiegazione sul nuovo Servizio e per assistere i locatori nella stipula dei nuovi contratti di locazione protetti dalla garanzia fidejussoria.

Scaduto il Contratto collettivo nazionale di lavoro dei portieri

Il 31.12.'06 è scaduto il Contratto collettivo nazionale per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato dalla Confedilizia, in rappresentanza della parte datoriale, e da Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl, Uilucis-Uil, in rappresentanza dei lavoratori.

Le trattative per il rinnovo del Contratto nazionale inizieranno quando le anzidette Organizzazioni sindacali avranno presentato la loro piattaforma programmatica. Nel frattempo continua ad applicarsi la normativa scaduta e non va ancora corrisposta ai dipendenti l'indennità di vacanza contrattuale, in quanto la stessa è dovuta, in caso di mancato accordo delle Parti sociali, solo dopo tre mesi dalla data di presentazione della piattaforma anzidetta, se la stessa viene presentata dopo la scadenza del Ccnl.

Confedilizia in audizione in Parlamento sul Catasto patrimoniale

La Commissione Finanze della Camera dei Deputati ha disposto l'audizione della Confedilizia, in rappresentanza della proprietà edilizia, sul disegno di legge governativo – varato nell'ambito della manovra finanziaria – contenente la delega per la riforma del Catasto in senso patrimoniale.

Ad illustrare alla Commissione la posizione della Confederazione – nettamente contraria al progetto – è stato il Presidente confederale personalmente, che era accompagnato dal Segretario generale.

Una relazione tecnica sulle conseguenze negative della messa a regime di un Catasto di valori è stata svolta dal prof. Riccardo Roscelli, ordinario di Estimo al Politecnico di Torino e autore – unitamente al prof. Marco Simonotti, ordinario di Estimo all'Università di Palermo – di un approfondito studio depositato in Commissione con una memoria del prof. Vittorio Angiolini, ordinario di Diritto costituzionale all'Università di Milano, sui dubbi di costituzionalità che la normativa proposta dal Governo solleva. Consegnata in Commissione anche una simulazione sugli effetti che il nuovo Catasto avrebbe in termini di aumento delle rendite catastali.

Procedimento di nomina dell'amministratore di sostegno

Interessante pronuncia della Cassazione in tema di amministratore di sostegno, figura che – già ripetutamente illustrata su queste colonne – può rivelarsi utile per tutti coloro che si trovino nella temporanea necessità di essere assistita da una persona che li affianchi nell'espletamento delle normali funzioni della vita quotidiana come, per esempio, quella di occuparsi di proprietà immobiliari.

I giudici di legittimità, con sentenza n. 25366 del 29.11.'06, hanno precisato – risolvendo una questione molto discussa in dottrina e giurisprudenza – che "il procedimento per la nomina dell'amministratore di sostegno, il quale si distingue, per natura, struttura e funzione, dalle procedure di interdizione e di inabilitazione, non richiede il ministero del difensore nelle ipotesi, da ritenere corrispondenti al modello legale tipico, in cui l'emanando provvedimento debba limitarsi ad individuare specificamente i singoli atti, o categorie di atti, in relazione ai quali si richiede l'intervento dell'amministratore; necessitando, per contro, della difesa tecnica ogni qualvolta il decreto che il giudice ritenga di emettere, sia o non corrispondente alla richiesta dell'interessato, incida sui diritti fondamentali della persona, attraverso la previsione di effetti, limitazioni o decadenze, analoghi a quelli previsti da disposizioni di legge per l'interdetto o l'inabilitato, per ciò stesso incontrando il limite del rispetto dei principi costituzionali in materia di diritto di difesa e del contraddittorio."

Scambio di dati catastali fra Stato e Comuni

Il d.l. 4/06, convertito nella legge n. 80/06, ha previsto l'istituzione e graduale introduzione di un modello unico digitale per l'edilizia per la presentazione in via telematica ai Comuni delle pratiche edilizie, che dovrà comprendere anche le informazioni necessarie al successivo accatastamento (cfr. Cn mar. '06). Nelle more dell'attuazione di tale modello è previsto, in via transitoria, l'inoltro ai Comuni da parte dell'Agenzia del territorio delle denunce di variazione e di nuova costruzione (Docfa), presentate a partire dall'1.1.'06.

Ora, con il decreto dell'Agenzia del territorio 6.12.'06, pubblicato in Gazzetta Ufficiale, viene data attuazione alla fase transitoria, demandandosi ai Comuni un'attività di verifica, sulla base delle informazioni in possesso degli stessi, in merito alle caratteristiche degli immobili nonché relativamente alla coerenza tra le dichiarazioni presentate agli uffici tecnici comunali, a fini autorizzativi, e le denunce in Catasto. Eventuali incoerenze devono essere oggetto di segnalazione all'Agenzia del territorio, i cui uffici provinciali utilizzeranno tali informazioni per l'attività di accertamento delle rendite catastali dichiarate.

BELL'ITALIA

Fondi, Siiq e proprietà diffusa

Il ruolo di Nomisma, che avrebbe predisposto l'articolato di legge per le Siiq

«Dicono gli esperti che è ancora troppo presto per capire se i fondi immobiliari, introdotti in Italia solo nel 2000, si sono rivelati uno strumento vantaggioso di investimento per i risparmiatori a caccia di rendimenti sicuri nel lungo termine. Per dare un giudizio attendibile serve almeno un decennio di attività. In altre parole, se ne riparla verso il 2010». Così Vittorio Malagutti su *L'Espresso* (La miniera di Pirelli Re, 21.12.2006).

Sullo stesso numero dello stesso settimanale, articolo di Maurizio Maggi sull'istituzione in Italia - con la Finanziaria 2007 - delle Siiq, Società di investimento immobiliare quotate (che - in cambio di ampie agevolazioni fiscali, di cui godono com'è noto anche i Fondi - dovranno ottenere almeno l'80 per cento dei ricavi dagli affitti e distribuire l'85 per cento dell'utile da locazione). Al proposito, Gerardo Solaro del Borgo (definito il "papà" dei Fondi immobiliari italiani) così dichiara, comunque, nello stesso articolo: «Si limiteranno gli eccessi, ma non prevedo grosse conseguenze sulle locazioni».

Dal canto suo, *Il Foglio* (5.1.2007) ha pubblicato un (documentato, e interessante) pezzo dal titolo "Il centrosinistra e i mercati premiano le nuovissime Siiq. Frutti in Borsa dell'intesa fatta in casa tra Confindustria e Coop". Nell'articolo, una dichiarazione del Presidente confederale: «Non comprendiamo il motivo per cui il governo non ha istituito la pur annunciata aliquota unica del 20 per cento sui redditi da locazione che avrebbe agevolato la proprietà diffusa, e ha invece dato il via libera a trattamenti di favore per i grandissimi operatori». Nello stesso articolo la dichiarazione di un (anonimo) esperto indipendente: «Delle agevolazioni si avvantaggeranno i proprietari degli immobili e non chi vi abita in locazione».

Da ultimo, citiamo *Finanza & Mercati* (4.1.2007). Che in un (aggiornato) articolo di Fiorina Capozzi spiega: «Per le società straniere che investono in Francia il mattone diventa indigesto. La Finanziaria 2007 prevede l'eliminazione dell'esenzione d'imposta per i gruppi stranieri che investono Oltralpe in società immobiliari di investimento quotate (Siiq)». E, sullo stesso accreditato quotidiano (6.1.'07), Angelo Ciancarella scrive che l'istituzione delle Siiq dovrebbe (anche secondo buonsenso ed equità, diciamo noi) far «superare le resistenze ideologiche e le presunte rigidità di bilancio sulla tassazione separata dei redditi da fabbricati».

Insomma. Fondi e Siiq - entrambi assistiti da grosse agevolazioni tributarie - si fanno la lotta (forse temendo che la torta del privilegio possa diminuire). Ma per loro, comunque, il bilancio dello Stato non fa acqua, i soldi ci sono, si trovano (anche se per i Fondi non si sa ancora come si metteranno le cose per i risparmiatori che vi hanno investito e, per la Siiq già si dubita - come visto - che gli inquilini ne possano avere un beneficio reale). I soldi non si trovano, invece, per la proprietà diffusa (che, finora, è però stata quella che ha davvero assicurato - in gran parte - la locazione). La logica del Governo - che discrimina i piccoli, e privilegia i grandi e i grandissimi - non trova spiegazioni plausibili. Comunque, staremo a vedere i risultati.

Tanto per finire in bellezza, riportiamo in ogni caso quanto ha testualmente scritto (in un informato articolo) Michele Arnese su *Il Mondo* (12.1.'07): «Uno studio sulla necessità di introdurre in Italia le Siiq con tanto di articolato di legge, preparato da Nomisma con lo studio Delli Santi, sarebbe stato anche alla base del relativo provvedimento governativo». Nomisma, com'è noto, è la società di ricerche fondata nell'81 da Romano Prodi. Dell'Osservatorio immobiliare della stessa società è stato fino a poco tempo fa Direttore il prof. Gualtiero Tamburini (presidente, anche, di Assoimmobiliare-Associazione dell'industria immobiliare: organizzazione, aderente a Confindustria, che si sarebbe particolarmente adoperata per la questione Siiq), recentemente chiamato alla carica di Vicepresidente operativo di Nomisma.

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

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

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

Il catasto patrimoniale non convince l'Ufficio studi della Camera dei deputati

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

La messa a regime del Catasto fabbricati su base patrimoniale, non convince il Servizio studi della Camera dei deputati. Che in un elaborato documento (il «dossier», come lo chiamano i parlamentari, per i quali viene redatto) esprime molteplici osservazioni a proposito del relativo disegno di legge governativo.

«L'adozione del valore patrimoniale quale criterio per la formazione del catasto costituisce una radicale inversione dei principi che hanno fin qui presieduto alla formazione dei catasti», dice anzitutto il Servizio parlamentare. Che così prosegue: «Essi, infatti, registrano attualmente la rendita, ossia il reddito medio ordinariamente ritraibile, dal quale, agli effetti dell'accertamento di taluni tributi, viene dedotto un valore convenzionale mediante l'applicazione di coefficienti o moltiplicatori. La formazione del catasto sulla base del valore patrimoniale, inverte quest'impostazione: ciò potrebbe produrre effetti - dice sempre il Servizio, in modo esplicito sia pure nella cauta forma d'uso - sul funzionamento delle imposte fondate sui dati catastali».

Dopo aver ripetute volte rilevato che appaiono «generici», o «oltremodo generici», i criteri enunciati nella legge delega governativa per la realizzazione

del nuovo catasto patrimoniale, l'attenzione del Servizio si appunta sui modi previsti per derivare, attraverso l'applicazione di «saggi di redditività», una base reddituale dalla base patrimoniale censita ed accertata: «Il principio di delega non chiarisce tuttavia - osserva acutamente il Servizio, così individuando il problema centrale di tutta la discussa proposta governativa - il modo in cui dovranno essere stabiliti tali coefficienti, la cui applicazione risulta determinante per i risultati della tassazione su base patrimoniale. Ad esempio - è sempre il Servizio studi della Camera ad esprimersi in questi netti termini - i coefficienti potrebbero essere calcolati attraverso rilevazioni effettuate sul mercato degli affitti e delle compravendite; necessariamente disaggregati per ambiti territoriali, oppure essere fissati a priori in base al confronto con investimenti concorrenti e simili a quelli immobiliari, portando in questo caso ad un'identificazione "presuntiva" dei redditi immobiliari». Ma proprio a questa identificazione «presuntiva», cioè arbitraria, mira il governo, che difatti non prevede alcun censimento dei canoni di locazione, così finendo per trasformare il catasto in un'opinione, in uno specchio per le allodole. In due parole: in un catasto-truffa.

* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 6.1.'07

All'inizio della rivoluzione industriale, tra il XVIII e il XIX secolo, il potere d'acquisto dell'operaio europeo non era granché cambiato rispetto al secolo di Diocleziano. Nella seconda metà del XIX secolo era ancora comune la settimana lavorativa di 72 ore (6 giorni di 12 ore), senza ferie, senza sicurezza sociale. Nel giro di poche generazioni abbiamo conquistato quel che i nostri antenati non erano nemmeno in grado di immaginare.

Sergio Ricossa



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assocasalinghe anche a Teramo

Anche a Teramo è stata costituita l'Associazione locale della Confcasalinghe (Assocasalinghe). Presidente è stata eletta la sig.ra Maria Paola D'Angelo Gallo.

Si possono rivolgere all'Associazione tutti coloro che vogliono ricevere assistenza sui temi che riguardano il settore: dall'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici al Fondo pensionistico volontario; dalle agevolazioni fiscali per migliorare la sicurezza nella propria casa all'apertura di un *Bed and Breakfast*.

L'Assocasalinghe della provincia di Teramo ha sede a Teramo, in Via De Albentis 5 (tel. 0861.250308).

Novità nella Finanziaria 2007

La Finanziaria 2007 contiene importanti novità in tema di assicurazione obbligatoria sugli infortuni domestici. Gli esatti termini delle disposizioni introdotte sono illustrati nell'articolo dedicato alla Finanziaria contenuto in questo stesso numero di *Confedilizia notizie*.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Mediazione atipica

Interessante pronuncia della Cassazione in tema di mediazione atipica. I supremi giudici, infatti, con sentenza n. 19066 del 5.9.'06, dopo aver precisato che nel vigente ordinamento è configurabile, accanto alla mediazione ordinaria, una mediazione negoziale cosiddetta atipica (che ricorre ogni qual volta "una parte, volendo concludere un affare, incarica altri di svolgere un'attività intesa alla ricerca di una persona interessata alla conclusione del medesimo affare a determinate prestabilite condizioni"), hanno chiarito che tale genere di mediazione rientra anch'essa "nell'ambito di applicabilità della disposizione prevista dall'art. 2, comma quarto, della legge n. 39 del 1989" e "pertanto anche per l'esercizio di questa attività è richiesta l'iscrizione nell'albo degli agenti di affari in mediazione", in mancanza della quale chi svolge l'attività di mediazione non ha diritto alla provvigione.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nasce il sito web

A metà gennaio verrà inaugurato il sito Internet della Gesticond. Gli amministratori immobiliari professionali iscritti all'associazione, collegandosi all'indirizzo www.gesticond.org potranno reperire tutte le ultime novità che li riguardano e consultare le banche dati specializzate in ogni questione inerente il vasto mondo condominiale.

Il sito è stato concepito in modo tale da poter costituire un utile strumento di lavoro per l'amministratore, che attraverso lo stesso potrà porre quesiti ai quali gli esperti risponderanno on line.

Ma la grande novità che verrà offerta agli amministratori è costituita dalla possibilità di svolgere on line corsi di aggiornamento o di approfondimento su particolari tematiche. Infatti, il sistema prevede un'area riservata, alla quale potranno accedere gli amministratori dotati di apposita password, ove verranno svolti seminari di formazione professionale.

Per maggiori informazioni: 010 41 51 78, fax 010 64 54 813.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

In Gazzetta il decreto flussi-bis

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 25.10.'06 ("Programmazione aggiuntiva dei flussi d'ingresso dei lavoratori extracomunitari non stagionali"), con il quale viene stabilita una quota d'ingresso aggiuntiva di 350.000 lavoratori, oltre a quella di 170.000 già prevista dal primo decreto del 2006.

Per effetto del provvedimento, i datori di lavoro domestico interessati – vale a dire quelli che hanno presentato richiesta di nulla osta per l'assunzione di un lavoratore extracomunitario entro il 21 luglio di quest'anno, come chiarisce la circolare 5.12.'06, n. 31, del Ministero della solidarietà sociale – saranno convocati dallo Sportello Unico per l'immigrazione territorialmente competente.

Il testo del decreto e della circolare ministeriale applicativa può essere richiesto alle sedi territoriali dell'Assindatcolf, i cui indirizzi sono reperibili sul sito dell'Associazione (www.assindatcolf.it) oppure al numero verde 800.162.261.

Romania e Bulgaria in Europa: via libera all'assunzione di colf e badanti

Dall'1.1.'07, grazie all'ingresso nell'Unione Europea della Romania e della Bulgaria, i datori di lavoro domestico potranno assumere, senza particolari formalità, i cittadini romeni e bulgari in qualità di colf, badanti, cuochi, camerieri, baby sitter, autisti ecc.

Da quest'anno l'ingresso in Italia di detti collaboratori domestici è divenuto libero e non deve più avvenire passando per lo Sportello unico per l'immigrazione - costituito presso la Prefettura o la Direzione provinciale del lavoro, a seconda delle città - in quanto gli stessi, una volta ottenuta la carta di soggiorno, sono equiparati ai lavoratori italiani.

Il Ministero dell'interno ed il Ministero della solidarietà sociale hanno emanato un'apposita circolare esplicativa (la n. 2 del 28.12.'06), che può essere richiesta, assieme ad ogni altra informazione, alle sedi territoriali dell'Assindatcolf, i cui indirizzi sono reperibili sul sito dell'Associazione (www.assindatcolf.it) oppure al numero verde 800.162.261.

Novità nella Finanziaria 2007

La legge finanziaria 2007 ha previsto per le famiglie che hanno alle proprie dipendenze una badante una nuova detrazione Irpef, illustrata in dettaglio nell'articolo – pubblicato su questo stesso numero di *Cn* – dedicato alle novità Finanziaria. Nello stesso articolo sono illustrate anche le novità relative agli adempimenti previsti in caso di assunzione.

Il rinnovo del permesso degli immigrati si fa alla Posta

Nel mese di dicembre è divenuta operativa la nuova procedura che consente agli immigrati regolarmente soggiornanti e lavoratori in Italia di richiedere il rilascio o il rinnovo del permesso di soggiorno agli uffici postali e non più alle Questure (cfr. *Cn* giug. '06).

Non tutti i permessi, però, si rilasceranno e si rinnoveranno alle Poste. Alcune particolari tipologie di documenti di soggiorno (quali quelli per motivi umanitari o per cure mediche) restano infatti di esclusiva competenza delle Questure.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Rinnovate le cariche

Il Consiglio direttivo ha provveduto al rinnovo delle cariche sociali, che così risultano.

Presidente: avv. Pier Paolo Bosso; Vicepresidente: avv. Vincenzo Nasini; Segretario: geom. Adolfo Gardenghi; Tesoriere: rag. Giancarlo Scoppa; Consiglieri: dott. Lamberto Londini, cav. Nicolò Minetti, dott. Renato Oldoini.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Strade del vino, dell'olio e dei sapori: il quadro giuridico di riferimento

Approfondito studio di Giuliana Strambi sulla *Rivista di diritto agrario* (n. 2/06). Titolo: "Strade del vino, dell'olio e dei sapori: il quadro giuridico di riferimento".



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

A Vienna celebrazioni della Giornata Internazionale della Proprietà ed elezione del nuovo Segretario generale

Presso la nuova sede del Zentralverband der Hausbesitzer (l'Associazione austriaca della proprietà immobiliare), l'Uipi ha celebrato la giornata internazionale della proprietà, indetta dall'Unione medesima per ricordare (il 10 gennaio di ogni anno) che la proprietà è un basilare diritto dell'uomo.

All'evento, oltre alle rappresentanze dei vari Paesi membri – per l'Italia era presente il Vicepresidente Vigne – sono intervenuti il prof. Helmut Ofner, della Law School di Vienna, e l'avv. Bartolomiej Sochaniski, che ha patrocinato e vinto la causa, presso la Corte europea dei diritti dell'uomo, dalla quale è emersa una storica sentenza per la proprietà immobiliare (cfr *Cn* n.8/06). Il Presidente dell'Uipi, Paradias, ha sottolineato l'importanza della delibera assunta dal Comitato esecutivo dell'Unione, di voler celebrare la Giornata internazionale della proprietà, in concomitanza con la ricorrenza dell'adozione, da parte dell'Assemblea delle Nazioni Unite, della Dichiarazione internazionale dei diritti dell'uomo del 1948. È necessario – ha aggiunto Paradias – che il diritto di proprietà privata sia riconosciuto nei trattati internazionali e nelle legislazioni nazionali in quanto costituisce la base per la libertà politica, l'iniziativa privata ed il risparmio nonché, per il progresso sociale ed individuale dei cittadini del mondo.

Il Comitato esecutivo dell'Uipi, che si è riunito a margine delle manifestazioni, ha eletto l'avv. Beatrice Laloux Segretario generale dell'Unione, in sostituzione del dimissionario Salvatore Conte, e il dr. Kai Warnecke, dell'Associazione tedesca, assistente del Segretario stesso. Ha pure accolto le nuove richieste di adesione avanzate dalle organizzazioni della proprietà danese, estone e serba.

CITES

COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

La Finanziaria 2007 sugli italiani residenti all'estero

Tra le varie misure della Finanziaria 2007 – illustrata su questo stesso numero di *Confedilizia notizie* – ve ne sono alcune dedicate agli italiani residenti all'estero.

La legge citata dispone infatti che per i soggetti non residenti le detrazioni Irpef per carichi di famiglia spettano per gli anni 2007, 2008 e 2009, a condizione che gli stessi dimostrino, con idonea documentazione (che sarà individuata con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze), che le persone alle quali tali detrazioni si riferiscono non possiedono un reddito complessivo superiore, al lordo degli oneri deducibili, a 2.840,51 euro, compresi i redditi prodotti fuori dal territorio dello Stato, e di non godere, nel Paese di residenza, di alcun beneficio fiscale connesso ai carichi familiari.

Inoltre, per effetto di un'altra disposizione della Finanziaria, a decorrere dall'1.1.07 gli uffici consolari sono autorizzati a rilasciare e a rinnovare la carta d'identità a favore dei cittadini italiani residenti all'estero ed iscritti al registro dell'Aire. Il costo per il rilascio e il rinnovo della carta d'identità è fissato in misura identica a quella prevista per i cittadini italiani residenti in Italia.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Stretta finanziaria e sviluppo

L'ultimo numero della rivista dell'Associazione (*Le Dimore storiche*, n. 3/06) pubblica un articolo del Presidente Aldo Pezzana Capranica del Grillo dal titolo "Stretta finanziaria e sviluppo". Sommario: "Chi conserva e restaura un palazzo storico è un benemerito della collettività. Un principio da non dimenticare".

Interesse culturale beni mobili

La Gazzetta ufficiale ha pubblicato il Decreto Ministero Beni e attività culturali 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". Il testo può essere richiesto alla Confedilizia centrale.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica Immobile di proprietà di enti pubblici territoriali Prelazione urbana – Vendita ai pubblici incanti

Ai sensi dell'art. 3, comma 1 *bis*, del D.L. 31 ottobre 1990, n. 310, convertito dalla legge n. 403 del 22 dicembre 1990, è previsto che, in caso di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale di proprietà degli enti pubblici territoriali, la cessione delle unità immobiliari deve avvenire con priorità assoluta anche in favore dei legittimi conduttori, così individuandosi, a vantaggio di questi ultimi, un vero e proprio diritto di prelazione, ancorché non assistito dal succedaneo diritto di riscatto dell'immobile nei confronti dell'acquirente. Tale diritto deve essere garantito anche nell'ipotesi in cui si realizzi la vendita, da parte di un ente pubblico, di un immobile appartenente al suddetto patrimonio con il sistema dei pubblici incanti, ben potendosi configurare un'aggiudicazione in asta pubblica condizionata al mancato esercizio della prelazione. Conseguentemente, a tal fine, il relativo bando d'asta, nella parte in cui prevede la facoltà di un soggetto di esercitare la prelazione legale nell'acquisto, non è idoneo a perfezionare un'efficace *denuntiatio* e non esonera, perciò, l'alienante dall'onore di notificare al conduttore una vera e propria proposta di alienazione, tenuto conto del fatto che, nel caso di vendita con il suddetto sistema, il relativo bando non si indirizza specificamente al titolare della prelazione, che, invece, in quanto soggetto favorito per legge, deve essere destinatario di un'apposita comunicazione contenente la proposta di alienazione con l'indicazione di un determinato prezzo di acquisto. L'inosservanza di questa formalità, pur in presenza dell'espletamento della procedura di vendita per pubblici incanti con derivante aggiudicazione dell'immobile a vantaggio di un concorrente non privilegiato nell'acquisto, concretando la violazione del disposto di cui al citato art. 3 del D.L. n. 310 del 1990, legittima il conduttore all'esercizio dell'azione per il riconoscimento del suo diritto di prelazione sull'immobile aggiudicato e per l'ottenimento della condanna dell'ente pubblico al trasferimento della proprietà dello stesso in suo favore. (Nella specie, sulla scorta degli enunciati principi, la S.C. ha confermato la sentenza di appello, con la quale era stata riconosciuta, ai sensi del richiamato art. 3 D.L. n. 310 del 1990, la sussistenza del diritto di prelazione del conduttore e disposto il trasferimento dell'immobile in suo favore, rilevando l'infondatezza dell'assunto della ricorrente secondo cui, avendo il bando di gara previsto che il prelazionante partecipante alla procedura dell'asta pubblica avrebbe dovuto necessariamente in tale sede esercitare il suo diritto mediante offerta di prezzo pari almeno a quello migliore, allo stesso non era dovuta la preventiva comunicazione esplicita la funzione di una vera e propria *denuntiatio*).

* Cass. civ., sez. III. 12 gennaio 2006, n. 411, Maranzana c. Tonetto ed altro.



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

Bed and Breakfast: bilancio 2006

Il 2006 si è rivelato un anno positivo per le strutture italiane del Bed and Breakfast. Lo rileva un'indagine sui propri associati condotta dall'Anbba. È emerso che gli italiani frequentano sempre più i B&B e che questo modo di vivere il turismo ha ormai radici consolidate. Infatti, oltre la metà dei gestori interpellati ha dichiarato di avere avuto nel corso di quest'ultimo anno un'occupazione media della struttura pari al 75% (occupazione media totale: 58%).

Sono soprattutto coppie quelle che vanno nei B&B (79%); il soggiorno medio di permanenza è di 2,5 giorni. La struttura viene conosciuta o reperita e – spesso – anche direttamente prenotata tramite Internet (59%); altre volte il B&B si conosce tramite il passaparola (26%), le guide specializzate (9%) e le locali Aziende turistiche (6%).

Per quanto concerne la nazionalità dei frequentatori dei B&B, nella maggior parte dei casi si tratta di italiani (81%) e solo il restante 19% è rappresentato da stranieri. Di questi ultimi, il 26% sono tedeschi, il 22% provengono dai Paesi del Nord Europa, il 20% dagli USA, il 12% dall'Est Europa, il 7% dalla Francia, il 7% dall'Inghilterra, il 3% dalla Spagna ed il 4% da altri.

Il successo dei B&B deriva anche dall'essere questa una soluzione turistica economica: il prezzo medio praticato per camera doppia è infatti di euro 65. Inoltre il B&B dà la possibilità di vivere come in casa propria, senza rigide formalità, e rappresenta quindi una valida alternativa al soggiorno in albergo.

I numeri del Bed and Breakfast – anno 2006	
Occupazione media della struttura	58%
Ospite tipo	Coppia (79%)
Nazionalità dell'ospite	Italiana (81%)
Prezzo medio di una camera doppia	65 euro
Durata soggiorno medio	2,5 giorni


 Associazione geometri italiani amministratori immobiliari
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Convegno a Torino sul riscaldamento

Si è svolto a Torino – organizzato dall'Agiai e dal Collegio geometri di Torino – un Convegno sulla contabilizzazione del calore negli stabili in condominio.

L'incontro ha consentito di fare il punto sulle normative in materia di risparmio energetico, puntando poi l'attenzione sui metodi per trovare alternative sia al riscaldamento centralizzato che a quello singolo.

Nell'ambito del Convegno, il Presidente dell'Agiai, Mongiovì, ha svolto una relazione dal titolo "Amministrare in modo consapevole ricordando anche il contenuto degli stabili".



Novità nella Finanziaria 2007

La Finanziaria 2007 contiene importanti novità in tema di disciplina fiscale del *trust*. Gli esatti termini delle disposizioni introdotte sono illustrati nell'articolo dedicato alla Finanziaria contenuto in questo stesso numero di *Confedilizia notizie*.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

3° seminario per gli amministratori del Registro nazionale

Si è tenuto il 7 dicembre a Borgo Valsugana (Tn) il terzo seminario per gli amministratori aderenti al Registro nazionale della Confedilizia residenti nel Nord Est.

I partecipanti hanno potuto seguire gli interventi del dott. Riccardo Bizzarri in materia di novità fiscali per il condominio e per gli amministratori; dell'avv. Vincenzo Nasini – responsabile del Coordinamento condominiale di Confedilizia oltre che del Centro studi del Coram – in materia di privacy e condominio; del dott. Michele Zaniboni, Presidente dell'associazione territoriale di Trento, sul rendiconto e la contabilità condominiale; degli avvocati Paolo Scalettaris, Daniela Barigazzi, Carlo del Torre e Martina Zane, che hanno aggiornato i presenti sulle ultime novità giurisprudenziali in materia condominiale.

Il Presidente del Coram, Fausto Cirelli, ha dato appuntamento al prossimo seminario che si svolgerà nel mese di gennaio a Napoli.

Novità nella Finanziaria 2007

La Finanziaria 2007 contiene importanti novità per gli amministratori in tema di obblighi di ritenuta d'acconto per le attività svolte dal condominio. Gli esatti termini delle disposizioni introdotte sono illustrati nell'articolo dedicato alla Finanziaria contenuto in questo stesso numero di *Confedilizia notizie*.

Associazioni territoriali Confedilizia che hanno aumentato il numero dei Soci

In ordine alfabetico

Abbiategrosso	Napoli
Agrigento	Novara
Aosta	Oristano
Arezzo	Palermo
Ascoli Piceno	Parma
Asti	Perugia
Belluno	Pesaro
Bolzano	Pescara
Campobasso	Piacenza
Capraia Isola	Pistoia
Caserta	Pordenone
Catania	Ragusa
Cogliate	Reggio Calabria
Cortona	Reggio Emilia
Cosenza	Rimini
Cremona	Roma
Cuneo	Rovereto
Domodossola	Rovigo
Enna	Salerno
Ferrara	San Remo
Firenze	Schio
Foggia	Siena
Forlì	Siracusa
Genova	Sondrio
Grosseto	Taranto
La Spezia	Teramo
L'Aquila	Torino
Livorno	Trapani
Lodi	Treviso
Lucca	Trieste
Macerata	Varese
Matera	Venezia
Messina	Verbania
Montecatini Terme	Vicenza
Monza	

(Totale Associazioni in aumento: 69, contro 54 e 40 Associazioni degli ultimi due anni)

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

OBBIETTIVO CASA

Il catasto patrimoniale e le esigenze di fare cassa



CORRADO SFORZA FOGLIANI *

La Camera ha iniziato l'esame del disegno di legge governativo che prevede — tra l'altro — la messa a regime di un Catasto patrimoniale (di valori, cioè, anziché di redditi). Ma un catasto patrimoniale è un vero «catasto-truffa». Sarebbe meglio, a questo punto, abolire uno strumento (il catasto, appunto) una volta mezzo di perequazione tributaria e che, oggi, sarebbe solo uno strumento di iniquità. E' infatti un mero espediente operare — come si prevede con la Finanziaria — la riconduzione alla redditività tramite coefficienti decisi dal governo. E' di tutta evidenza, infatti, che attribuire allo Stato il potere di determinare tali coefficienti vuol dire non solo prevedere un meccanismo del tutto slegato dalla realtà — e, quindi, arbitrario — per arrivare ad un dato (quello della redditività degli immobili) che solo il censimento diretto dei canoni di locazione consentirebbe di ottenere; ma vuol dire anche permettere alla mano pubblica di variare in qualsiasi momento tali indicatori, secondo anche le esigenze di cassa. Tutto questo, aggiungiamo, appare maggiormente grave nell'attuale fase del mercato immobiliare, nella quale — da ormai molti anni — mentre i valori crescono, i redditi calano. Il catasto a valori è solo uno strumento per fare cassa, e tale distorsione viene resa addirittura più grave da un'altra decisione assunta dal governo nella stessa Finanziaria, quella di trasferire ai Comuni le funzioni catastali, anche incidendo sulla determinazione degli estimi. Comuni che, dopo aver innalzato le aliquote pressoché ovunque al massimo, spingerebbero ora per il secondo passo, quello di una rivalutazione dell'imponibile su cui si basa l'Ici e cioè la loro maggiore entrata tributaria.

* presidente Confedilizia

Confedilizia: le stranezze Ici 2006

Anche quest'anno la Confedilizia ha curiosato nelle delibere comunali che stabiliscono le regole per il pagamento dell'imposta alla ricerca delle "stranezze" in esse contenute.

Ecco alcuni esempi delle "Stranezze Ici 2006" (la versione integrale è scaricabile dal sito www.confedilizia.it).

L'utilizzo "scambievole"

A Jesi (AN) si determina l'aliquota ridotta per le "abitazioni concesse dal proprietario (senza detrazione e da certificare con apposita dichiarazione) in uso gratuito al coniuge, parenti entro il 4° grado ed affini entro il 2° grado (...): nelle fattispecie precedenti con detrazione in caso di utilizzo scambievole".

Meglio specificare

Il Comune di Cuggiono (MI) precisa che "per giovane coppia si intendono due persone di sesso diverso, che hanno contratto matrimonio secondo il rito civile o religioso e che possiedono contemporaneamente i seguenti requisiti: età per un coniuge non superiore ai 30 anni e per l'altro coniuge non superiore ai 35 anni al primo gennaio dell'anno di riferimento dell'imposta".

La gioventù è una questione di somme

Pienza (SI) prevede una detrazione maggiore a favore di "giovani coppie (di età inferiore a 65 anni in 2) conviventi da almeno 6 mesi".

"Cara, hai pagato la mensa scolastica?"

Il Comune di Colonna (RM) delibera un'aliquota ridotta per il proprietario "che risulti in regola con i pagamenti dell'ICI e della TARSU per l'anno 2006 (sic!) e della mensa, ove dovuta, per l'anno scolastico 2005-2006".

Suo figlio ha venticinque anni? Si deve sposare

Ad Altomonte (CS) si avverte che la detrazione prevista in caso di abitazione concessa in uso gratuito ai figli si applica "unicamente se (i figli sono) coniugati, o, se non coniugati", di età non inferiore a 30 anni.

Moto e aerei pari sono

A Pradamano (UD) la detrazione maggiorata non viene applicata a chi (in assenza anche di ulteriori requisiti) sia proprietario di "autoveicoli di cilindrata superiore a 1600 cc, di moto con cilindrata superiore a 125 cc., di natanti, aereomobili, camper e roulotte".

Meritevole secondo chi?

Aliquota ridotta per "insediamenti produttivi in zona Z.A.I. e FRATTE ed eventuali altre zone meritevoli di considerazione, che abbiano iniziato i lavori di cantiere entro e non oltre il 31/12/2003" — Pieve di Coriano (MN).

Quando diversificare è inutile...

Nella delibera del Comune di Gurro (VB) vengono dettagliatamente elencate tre diverse fattispecie cui si applica, poi, la stessa aliquota.

Confedilizia: non si ferma più l'ascesa del tributo ambientale (+ 44,81%)

È in costante ascesa la crescita del tributo "per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione e igiene dell'ambiente" (così dice la legge) applicato dalle Amministrazioni provinciali come addizionale alla tassa/tariffa rifiuti solidi urbani (quindi, un tributo che tutti pagano senza neppure saperlo). A registrarlo è la Confedilizia che, sulla base dei risultati di un'indagine condotta dal proprio Ufficio Studi, sottolinea che l'aliquota media per l'anno 2006 si è attestata al 4,46%, oramai ad un passo dal tetto massimo del 5% e segnando un ulteriore aumento rispetto al 2005, nel corso del quale si era raggiunta un'aliquota media del 4,43%. Nel 2006 nessuna Provincia ha provveduto ad una diminuzione dell'aliquota, mentre, sempre nello stesso anno, le Amministrazioni provinciali di Piacenza ed Oristano hanno aumentato l'aliquota portandola al valore massimo del 5%.

Dal 1993, data di istituzione dell'ecotassa, ad oggi vi è stato un incremento del 44,81%. Dall'analisi — condotta dalla Confedilizia — dei dati delle Province, si rileva infatti che si è passati dal 3,8% medio del '93 al 4,46% dell'anno in corso. L'area geografica con l'aliquota media più elevata è quella del Nord (4,57%) ove, peraltro, si è registrato un aumento rispetto all'anno precedente (4,54%), seguita dal Centro (4,51%) ed al Sud e le Isole (passata al 4,27%, rispetto al 4,22% del 2005).

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

L'aliquota massima del 5% è stata deliberata, oltre che dalle citate Oristano e Piacenza, da altre 72 Province (su 102**), e precisamente Torino, Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Verbania, Vercelli, Milano, Bergamo, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Venezia, Belluno, Padova, Rovigo, Verona, Vicenza, Trieste, Gorizia, Genova, Imperia, La Spezia, Savona, Bologna, Ferrara, Forlì, Modena, Parma, Ravenna, Reggio Emilia, Rimini, Grosseto, Massa Carrara, Pistoia, Siena, Perugia, Terni, Ancona, Ascoli Piceno, Macerata, Pesaro, Roma, Frosinone, Latina, Rieti, Viterbo, L'Aquila, Pescara, Teramo, Campobasso, Napoli, Benevento, Caserta, Salerno, Brindisi, Lecce, Potenza, Reggio Calabria, Catanzaro, Cosenza, Crotone, Vibo Valentia, Palermo, Caltanissetta, Catania, Messina, Siracusa, Cagliari e Sassari.

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

** Le Province di recente costituzione non hanno ancora provveduto ad istituire il tributo.

Circolazione dati catastali fra Enti locali

La circolare 15.12.'06, n. 7/T, dell'Agenzia del territorio, illustra le modalità di fornitura telematica dei dati catastali a Comuni, Province e Regioni. Ciò, in attuazione della norma del decreto c.d. Bersani-Visco che disponeva che entro il 31.12.'06 risultasse assicurata la circolazione e la fruizione della base dei dati catastali gestita dall'Agenzia del territorio.

Gruppo di studio riforma condominio

Il Gruppo di studio sui progetti di riforma del condominio – presieduto dall'avv. Vincenzo Nasini, Responsabile del Coordinamento condominiale Confedilizia – ha terminato i lavori e rassegnato alla Presidenza confederale un elaborato documento.

Alle diverse riunioni hanno partecipato, con il Responsabile del Coordinamento, i componenti del Gruppo stesso: Bargiacchi, Benoni, Bosso, de Col Tana, Esposito, Nozzi, Rostagno, Scalettaris.

Il Presidente confederale ha ringraziato i componenti il Gruppo di studio per l'impegno profuso ed i risultati raggiunti.

Chi fosse interessato ad avere notizie sul documento elaborato può rivolgersi al Responsabile del Coordinamento.

Locazione e condominio, codice ipertestuale

Ampio e pratico, il *Codice ipertestuale di locazione e condominio*, pubblicato dalla Utet, si presenta come un compiuto commentario delle due complesse materie, arricchito di una banca dati, comodamente consultabile, vasta sia di giurisprudenza sia di legislazione. Il volume dedicato alla *Locazione* è curato da Vincenzo Cuffaro e Fabio Padovini (pp. XXX + 544). Quello sul *Condominio* è opera di Maurizio de Tilla (pp. XXXIV + 804).

Sesta Conferenza organizzativa nazionale, pieno successo



Con l'appuntamento dello scorso 14 dicembre, la Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia è giunta alla sua sesta edizione, caratterizzata anche quest'anno da una generale partecipazione dei rappresentanti delle Associazioni territoriali della Confederazione.

Anche questa volta i temi affrontati nella Conferenza – introdotta da una relazione del Presidente confederale, che ha passato in rassegna le principali attività che stanno impegnando la Sede centrale e le Associazioni territoriali, e coordinata dal Segretario generale – hanno avuto un taglio concreto ed operativo.

Il primo argomento – trattato dall'avv. Bosso, Presidente del Fimpe, e dal dott. Bonetti in rappresentanza di Banca Intesa – è stato quello del "Servizio Garanzia Affitto", con l'annuncio della partenza della procedura fissata nella Convenzione – sottoscritta da Confedilizia e Fimpe con Banca Intesa – che prevede la possibilità per i locatori di richiedere ai conduttori una fidejussione bancaria in sostituzione del deposito cauzionale, a condizioni estremamente vantaggiose per entrambi.

Si è poi parlato – con il dott. Ferrario, Presidente di R.E. Factor – di factoring per gli affitti, l'innovativo sistema attraverso il quale ai locatori viene assicurata l'immediata liquidità dell'importo dei canoni di futura locazione.

Uno spazio della giornata è stato dedicato alla comunicazione, attraverso una relazione del dott. Santucci, consulente ed esperto della materia, mentre il dott. Intiglietta, Presidente di Ge.Fi, la società organizzatrice del salone immobiliare Expo Reale Estate, ha presentato l'edizione 2007 della manifestazione, che vedrà la partecipazione della Confedilizia.

Anche quest'anno, grande rilevanza ha avuto nella Conferenza il tema degli amministratori condominiali e immobiliari. In questo quadro, si sono registrate le relazioni del Presidente dell'Agiai, geom. Mongiovì (che ha altresì proiettato un filmato illustrativo della Associazione e di resoconto di un convegno cui avevano partecipato in ottobre anche diversi esponenti della Confedilizia), del Presidente di Gesticond, geom. Russello, e dell'avv. Nasini, Responsabile del Coordinamento condominiale confederale e del centro Studi del Coram. Il Vicepresidente confederale Vigne ha invece svolto una presentazione illustrativa della storia dell'Associazione di Belluno, finalizzata ad offrire spunti ai presenti su talune iniziative specifiche realizzate, come l'acquisto della sede sociale tramite anche contributi dei soci.

Specifici interventi tematici hanno poi riguardato lo svolgimento del servizio paghe per i portieri (dott. Gardella), il servizio di conciliazione delle controversie condominiali e quello relativo alle visure catastali on line (dott. Nucera), le iniziative suggerite per la presentazione del volume con la Rassegna di giurisprudenza locatizia e condominiale (dott.ssa Egidi).

Da parte di numerosi rappresentanti delle Associazioni territoriali sono stati svolti – al termine di relazioni e interventi programmati – interventi sui temi sopra richiamati e su altri dagli stessi proposti.

NOVITÀ

Aste immobiliari tra privati: nuovo sistema per vendere e comprare casa

La Borsa immobiliare di Roma (Bir) ha lanciato un nuovo servizio: le aste immobiliari tra privati, modalità di compravendita già diffusa nel Regno Unito, in Francia e in Belgio. E a tal fine ha predisposto un apposito regolamento.

L'asta tra privati della Bir (accessibile a tutti e da non confondere con le aste giudiziarie) promette certezza e rapidità nei tempi di vendita: 6 settimane. Il compromesso è firmato dalle parti cinque giorni dopo l'asta. La relazione notarile e la documentazione relativa all'immobile permettono all'acquirente di conoscere nei dettagli il reale stato di fatto e di diritto del bene e quindi di evitare rischi ed imprevisti.

Per quanto riguarda le spese, chi richiede l'asta deve pagare i diritti di segreteria (250 euro + Iva) e alla conclusione dell'asta il 2% + Iva del prezzo di aggiudicazione. Chi acquista, invece, deve pagare il 2% + Iva del prezzo di aggiudicazione, come spese di servizio d'asta. Il costo della relazione sull'immobile effettuata da un notaio incaricato dalla Bir, propedeutica alla redazione della documentazione relativa all'immobile, è a carico dell'aggiudicatario.

Le 30 provincie più vicine alla Confedilizia

ordine decrescente rapporto iscritti/popolazione

N. posiz.	Provincia
1	Piacenza
2	Parma
3	La Spezia
4	Genova
5	Bolzano
6	Belluno
7	Forlì-Cesena
8	Savona
9	Grosseto
10	Bologna
11	Asti
12	Trieste
13	Udine
14	Rimini
15	Milano
16	Arezzo
17	Lodi
18	Pisa
19	Novara
20	Bergamo
21	Como
22	Firenze
23	Imperia
24	Modena
25	Rovigo
26	Varese
27	Perugia
28	Sassari
29	Ravenna
30	Terni

BELL'ITALIA

Voce dal sen fuggita...

Il trasferimento - domanda del giornalista - delle competenze sul Catasto ai Comuni avrà anche effetti fiscali?

"Non nel 2007, questo è certo". È la risposta di Leonardo Domenici, presidente dell'Anci, la lobby dei Comuni. Che così prosegue: "Ma dall'anno prossimo, con effetti sul 2008, credo che i valori catastali potranno essere aggiornati. L'Ici, il maggior tributo comunale, ha una base imponibile immutata da lunghi anni".

da 24ore

Chiesta a Bertinotti una seria indagine sulla situazione abitativa

Ricevuto dal Presidente della Camera dei deputati on. Bertinotti, il Presidente confederale ha rappresentato alla terza carica dello Stato la necessità di una seria indagine sulla situazione abitativa in Italia, che ponga fine al balletto di cifre che ad ogni occasione va in scena quanto - in particolare - a numero di sfratti e a gravanza dell'imposizione tributaria.

Il Presidente della Camera ha attentamente considerato la proposta e si è riservato di sottoporla ai gruppi parlamentari.

Catasto patrimoniale in contrasto con risparmio e diritto di proprietà

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

«Vi sono, in Italia, da qualche tempo, idee molto stravaganti sul Catasto». Così l'economista Francesco Forte, in un suo studio intitolato «Il mito del Catasto basato sui valori immobiliari».

Ma quelle strambe idee, si stanno concretizzando. E il governo sta decisamente portando avanti alla Camera il disegno di legge per la messa a regime di un catasto patrimoniale: di valori, cioè, anziché di redditi. Tipico strumento per fare cassa e, soprattutto, strumento per fare cassa come e in qualsiasi modo si voglia, essendo la fiscalità immobiliare rimessa a coefficienti di redditività discrezionali, arbitrari, privi di qualsiasi riferimento oggettivo, non a caso fissati dall'esecutivo, e di fatto e nel merito impugnabili. Una bomba a orologeria che, se passasse il disegno del governo in carica, si scaricherebbe su tutte le categorie indistintamente.

Nel suo studio Francesco Forte spiega come, dal punto di vista scientifico, il catasto patrimoniale sia un'asineria, mentre è una furbata dal punto di vista di chi mira a far soldi. Un catasto corretto, infatti, è lo strumento, secondo la nostra legi-

slazione tributaria, per l'accertamento del reddito medio ordinario, che è posto come imponibile dei redditi fondiari. Ma a parte il discorso dei coefficienti arbitrari di cui s'è detto e la conclamata incostituzionalità di conservare natura reddituale al solo catasto terreni, il criterio del valore dei fabbricati non è in grado di obbedire al principio base a cui si ispira la determinazione catastale degli imponibili, ossia la stabilità dei valori tassabili, per la semplice ragione che i valori capitali dei beni immobili dipendono non solo dal loro reddito, ma anche dal tasso di interesse (oltre che da altri fattori ancora, come sono le valutazioni sul futuro di un Paese, la presenza o meno di liquidità sul mercato ecc.).

«Il principio base di una economia che rispetta la proprietà privata e il risparmio - conclude Forte - è quello che anche le imposte sul patrimonio si pagano con il reddito che da tale patrimonio si ricava, quindi vanno commisurate al reddito. Ne consegue che la valutazione catastale riferita al valore patrimoniale anziché al reddito, non è una scelta tecnica, ma una scelta politica, con conseguenze che contrastano con la tutela del risparmio e del diritto di proprietà».

*presidente Confedilizia

da il Giornale 16.12.'06

La bussola della casa

zona	AOSTA		LATINA		BENEVENTO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	800	2.790	1.750	3.000	970	2.050
semicentro	700	2.290	1.420	2.150	815	1.900
periferia	600	2.000	920	1.870	610	1.520
	BELLUNO		CHIETI		CAMPOBASSO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	700	2.100	850	2.300	1.600	3.100
semicentro	500	1.680	680	1.620	1.050	1.900
periferia	400	1.420	580	1.480	850	1.500

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.

La Cassazione si pronuncia sull'affitto di un bene immobile produttivo

"Il contratto avente ad oggetto la concessione dello sfruttamento di un terreno quale cava per estrarre materiale inerte è inquadrabile come affitto di bene immobile produttivo e come tale non costituisce un contratto tipico autonomo ma deve essere fatto rientrare nel *genus* della locazione; ne deriva che per la validità di tale contratto, se ultrannovenale, è necessaria la forma scritta".

Lo ha stabilito la Cassazione con sentenza n. 24371 del 16.10.'06.

Ogni volta che sentite le faticose parole: "Interviene lo Stato", mettete la mano sul vostro portafogli. È vicina una nuova stangata fiscale, se non peggio.

Sergio Ricossa

IN G.U.

Delibere Autorità elettricità e gas

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 290 del 14.12.'06, la delibera dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas n. 239 del 7.11.'06, recante "Disposizioni transitorie e urgenti in materia di tariffe di trasporto di gas naturale per la sicurezza dell'approvvigionamento ai clienti finali con consumi non superiori a 200.000 metri cubi all'anno." Sulla stessa Gazzetta è stata pubblicata anche un'altra delibera dell'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas, la n. 246 dell'8.11.'06, recante "Modifiche al testo integrato della qualità dei servizi elettrici, di cui all'allegato A alla deliberazione 30 gennaio 2004, n. 4/04, e successive modificazioni."

Regolamento per i contratti a distanza

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 299 del 27.12.'06, la delibera dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni n. 664/06/Cons del 23.11.'06, concernente "Adozione del regolamento recante disposizioni a tutela dell'utenza in materia di fornitura di servizi di comunicazione elettronica mediante contratti a distanza".

Modifiche al Codice dell'ambiente

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 274 del 24.11.'06 il d.lgs. 8.11.'06, n. 284 ("Disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 2.4.'06, n. 152 recante norme in materia ambientale") che, nelle more della costituzione dei distretti idrografici, dispone la proroga delle funzioni delle autorità di bacino.

In Gazzetta l'elenco delle norme armonizzate sul gas

Il Supplemento Ordinario n. 220 alla Gazzetta Ufficiale n. 274 del 24.11.'06 pubblica l'elenco riepilogativo delle norme nazionali che traspongono le norme armonizzate europee in materia di apparecchi a gas di cui alla direttiva 90/396/CEE.

Rutelli, quel riferimento alla Confedilizia su reddito degli immobili e 20%

Feltri:

(...)

Poi c'è la questione della casa, che è un'enigma, anche perché la revisione degli estimi catastali è affidata ai Comuni e si sa che i Comuni sono assetati di quattrini e se gli estimi saranno rivalutati nella misura che si sospetta ecco che anche l'Ici sarà raddoppiata e ora chi ha acquistato la casa col mutuo, facendo notevoli sacrifici, anche per non pagare l'affitto (è stata una scelta: anziché pagare l'affitto molti hanno preferito pagare il mutuo), ebbene se costoro si ritrovano anche un'Ici raddoppiata saranno in difficoltà.

(...)

Rutelli:

(...)

È stata aumentata l'Ici? No. Sono stati aumentati gli estimi oggi? No.

(...)

Feltri:

(...)

Prendo atto (l'hai detto) che non saranno aumentati gli estimi catastali nel 2007. Gli italiani lo devono sapere. Non aumenteranno gli estimi catastali, pertanto non aumenterà neppure l'Ici. Siamo tutti contenti.

(...)

Rutelli:

Io ho detto: non li abbiamo aumentati. Ho detto che si farà la revisione degli estimi e in alcuni casi porterà un aumento, in altri può portare persino a una riduzione delle previsioni attuali. Si vedrà, ed è giusto farlo. Anche in base a un punto, per essere onesti e per dire la verità agli italiani. Non c'è dubbio che i valori immobiliari sono molto cresciuti in Italia, questo lo sa anche un bambino. Quindi è assolutamente evidente che mentre non bisogna aumentare l'Ici, come aliquota, la valutazione, il valore degli immobili – soprattutto come dice Confedilizia, dal mio punto di vista – cioè il valore reale, non quello presuntivo, quello legato al reddito (diciamo così) degli immobili, deve essere valutato per quello che è: in alcuni casi oggi è più basso, in altri magari è più alto.

(...)

Ripeto quello che ho detto: il tema della tassazione sulla casa ha molti capitoli. Io per esempio propongo risolutamente – e lo otterremo, il Governo si è impegnato a farlo – di ridurre le tasse sugli affitti.

Vespa:

Questa è una cosa santa, però non l'avete fatta.

Rutelli:

No, però noi lo otterremo, perché c'è già l'impegno di metterlo nella delega per un motivo tecnico che è anche comprensibile: portare cioè tutta la tassazione degli affitti al 20%, esattamente come i Bot, esattamente come le rendite finanziarie e così via. È giusto. Perché è giusto sganciarlo dal reddito delle persone. Ottieni due vantaggi: quello di mettere più case sul mercato e di avere secondo me alla fine pure più introito per lo Stato perché tanti affitti sono in nero. Perché se uno deve pagare su una casa affittata il 45-50%, magari si mette d'accordo con l'inquilino, guardiamo in faccia la realtà; o in molti casi non l'affitta – se vuole rispettare le regole – e preferisce tenerla vuota. In questo modo diamo più case e a mio avviso alla fine avremo anche più gettito. Giustamente la misura verrà messa in campo non appena avremo gli strumenti di controllo e di verifica sulla effettività di questa operazione e quindi della capacità di riscuotere.

(da *Porta a porta*, deregistrazione, 14.12.'06)

Ancora in tema di Ici ed aree fabbricabili

In merito al concetto di area fabbricabile ai fini dell'Ici e di altre imposte, anche in riferimento alle pretese norme interpretative ed alla sentenza da ultimo emessa sull'argomento da parte delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (sent. n. 25506 del 28.9.'06), si segnala che nell'ultimo decennio si è fatto strada, nella legislazione urbanistica di molte Regioni (fra le quali l'Emilia Romagna, la Liguria, la Toscana, la Basilicata e l'Umbria), un modello di pianificazione del territorio che individua e distingue – a livello comunale – un piano strutturale contenente le grandi scelte di pianificazione urbanistica senza limiti di durata e un piano strategico-operativo destinato al raggiungimento di obiettivi determinati in un arco temporale limitato.

Detti piani, spesso integrati da un ulteriore strumento di pianificazione costituito dal regolamento urbanistico ed edilizio, hanno sostituito l'ambito pianificatorio riservato, un tempo, al Piano regolatore generale. Ciò è di particolare importanza, soprattutto con riferimento al concetto di area fabbricabile ai fini Ici, in quanto – come rilevato anche da un'interessante pronuncia del Tar di Bologna (sent. n. 609 del 15.5.'06) – solo la "contemporanea presenza/interazione dell'insieme dei tre nuovi strumenti edificatori" è in grado di sostituire il vecchio Piano regolatore generale; il che significa, in altre parole, che, quand'anche si acceda alla tesi secondo cui sia sufficiente la sola generica previsione di edificabilità contenuta in un Piano regolatore generale – ancorché non effettiva – per considerare edificabile un'area ai fini Ici è comunque necessario che la nuova pianificazione sia stata completata in tutte le sue componenti (Piano strutturale, Piano operativo e, ove presente, Regolamento urbanistico).

In relazione alla tesi anzidetta, poi – e cioè che, ai fini Ici, l'edificabilità di un'area non deve necessariamente discendere da piani regolatori già attuabili o particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un Piano regolatore generale (solo adottato e non ancora approvato dalla Regione, come precisato dall'art. 36, comma 2, d.l. n. 223/'06) – è appena il caso di segnalare che, in ogni caso, per una corretta valutazione del valore venale delle aree interessate, dovrebbe prevedersi una differenziazione tra il valore dei suoli che hanno semplicemente un'aspettativa di edificabilità e quello delle aree effettivamente edificabili; e questo dovrebbe avvenire a cominciare dalle delibere comunali che stabiliscono, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. g), d.lgs. n. 446/'97, il valore delle aree ai fini della limitazione del potere di accertamento da parte dei Comuni.

CONSORZI DI BONIFICA

36 milioni di debiti (residui) per un solo Consorzio

La Regione Calabria ha provveduto, con legge regionale (n. 12/'06), a liquidare il Consorzio di bonifica della Piana di Sibari e della Media Valle del Crati. Il Commissario liquidatore è stato autorizzato ad accendere un mutuo per saldare i debiti, per un importo di 36 milioni di euro. Si tratta, fra l'altro, solo dell'"importo residuo" della situazione debitoria. Un bel-l'esempio, non c'è che dire, di buona amministrazione.

Basilicata: esenzione per i proprietari urbani

La Regione Basilicata ha approvato una legge regionale (n. 29/'06) che esenta "dal pagamento del contributo di bonifica", con riferimento alla raccolta, collettamento ed allontanamento delle acque meteoriche, "i proprietari degli immobili ricadenti in zone urbane" (o interessate da strumenti urbanistici esecutivi) i quali già versino la tariffa di fognatura. Si tratta di un importante passo avanti verso la riconduzione a legittimità delle pretese contributive dei Consorzi di bonifica, i quali non dai singoli consorziati debbono attendersi un pagamento, bensì dall'ente titolare del servizio di pubblica fognatura.

Compagnia opere e amministratori consortili

Si sono svolte le elezioni per il Consorzio di bonifica della Media piana bergamasca. Da segnalare la presenza, fra gli eletti, di numerosi esponenti della Compagnia delle opere. Molte volte, invece, si ha un utilizzo politico dei Consorzi, a capo dei quali vengono sovente chiamati rappresentanti di partito, sia in carica, sia "pensionati" dagli elettori e opportunamente riciclati in tali enti.

Ecco perché i canoni universitari sarebbero "alle stelle"

La stampa ritorna di quando in quando sul tema delle locazioni universitarie, lamentando, con scarsa fantasia, che i canoni sarebbero "alle stelle". Mai che si scriva che "alle stelle" sono in primo luogo i tributi immobiliari, che da soli privano il locatore perfino dei due terzi del canone. Soprattutto, mai che si consideri la natura peculiare del conduttore-studente, il quale presenta caratteristiche che rendono incerta la locazione e insicuro il bene locato.

Infatti, il proprietario spesso non riesce a conoscere quali esattamente siano i conduttori, posto che, stipulato il contratto con uno o più studenti, questi ricorrono a sublocazioni in nero – quel "nero" che viene invece costantemente imputato al solo proprietario – a favore di altri studenti, la cui esistenza medesima rimane ignota al locatore. Questo fenomeno aggrava le condizioni dell'appartamento locato, posto che lo studente non è un normale inquilino, il quale, prevedendo di vivere anni nell'immobile, tende a conservarlo nel migliore dei modi. L'universitario sa di lasciare presto l'appartamento, dopo qualche mese o un anno, e quindi si disinteressa del tutto delle condizioni in cui lo conserva. Ne deriva la restituzione del bene in situazioni largamente peggiori di quelle in cui era stato consegnato.

Ovviamente, queste situazioni di trascuratezza costringono a spese di manutenzione sempre più rilevanti e incidono sui canoni. Risulta, però, più comodo predicare contro gli "affitti alle stelle", senza chiedersi perché. In realtà molti proprietari preferiscono trovare un inquilino sicuro (cioè solido, e che si curi dell'immobile), anche per una durata contrattuale di parecchi anni, piuttosto che conduttori che vanno e vengono, senza alcuna garanzia né di pagamento né di restituzione dell'immobile in buone condizioni.

Il fenomeno, si badi, non è nuovo nella storia: accadde perfino nel Settecento, e poi, diffusamente, durante l'urbanesimo postunitario, quando molti inquilini non si curavano delle condizioni sia dell'appartamento loro locato sia, e ancor meno, dell'immobile di cui l'appartamento faceva parte. Oggi pure numerosi extracomunitari non serbano il bene con la dovuta attenzione. Logica la tutela del proprietario, sotto forma di adeguamento del canone.

Un canone, si aggiunge, assai poco garantito. I sindacati si sono opposti (e perché mai? qualcuno ce lo può spiegare?) alle richieste della Confedilizia d'inserire nei tipi di contratto la possibilità che siano i genitori a sottoscrivere il contratto, in luogo dei figli studenti: in tal modo si sarebbero fornite maggiori certezze ai proprietari. In più di un

caso (da Novara a Pisa, per esempio) i sindacati hanno paralizzato la trattativa locale per i contratti universitari, vanificandola. Per di più, il decreto ministeriale sostitutivo si è fatto attendere anni (ed è stato solo da noi sollecitato).

Da segnalare, ancora, le difficoltà ulteriormente frapposte, prima dal decreto-legge 261/06 sugli sfratti, poi dal disegno di legge, attualmente all'esame delle Camere, che di quel decreto recepisce molte ne-

gative prescrizioni, al punto che occorre invitare i proprietari a prestare attenzione ad affittare a studenti universitari. Qualora la proposta di legge governativa diventasse legge, bloccherebbe per 8 o 18 mesi le esecuzioni di rilascio (cioè, di fatto, la risoluzione delle locazioni e il riottenimento della disponibilità degli immobili) per i contratti stipulati da conduttori che siano "figli a carico". E gli studenti universitari sono tutti "figli a carico".

Le leggi sul fallimento, articolo per articolo

Dal regio decreto 267/42, al decreto-legge 35/05, con la relativa legge di conversione 80/05, fino al d.lgs. 5/06, le disposizioni fallimentari hanno conosciuto ampie modificazioni. Un vasto commentario dei singoli articoli, dovuto a più redattori coordinati da Fabio Santangeli, esce col titolo *Il nuovo fallimento* presso Giuffrè (pp. XVI + 932).

DALLE RIVISTE ...

Preliminari immobiliari, nuove clausole Garante e privacy nel condominio La detrazione del 36% "cambia volto" La condominialità dei muri perimetrali

Consulente immobiliare (n. 780/06) pubblica un accurato studio di Franco Guazzone su "Trasferimenti e locazioni, il regime di imposta dopo la legge Bersani". Sullo stesso numero della stessa rivista, un'informatica della nostra organizzazione sul riscaldamento (orari accensione e benefici acquisto gas).

Su *Nuova Rassegna* (n. 20/06), articolo del Presidente confederale "Locazioni «turistiche»: libertà piena".

"Le nuove clausole contrattuali dei preliminari immobiliari dopo il D.L. n. 223/2006": questo il titolo del saggio che Marco Gallea pubblica su *impresa* (n. 10/06).

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.

Sempre diversi studi – come al solito – da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 6/06), la rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento su tutte le più importanti novità in campo immobiliare. Carlo Besostri Grimaldi scrive – poi – sulle spese condominiali, Carlo del Torre sulle locazioni abitative non soggette alla legge 431/98 e Nino Scripelliti sulle regole dettate dal Garante per la tutela della privacy in condominio.

Della *Rivista amministrativa* (nn. 11-12/05) segnaliamo la rassegna di giurisprudenza di Stefano Benni su "un anno di espropriazione in Cassazione".

Saverio Capolupo illustra su *il fisco* (n. 44/06) le ultime modifiche in materia di tassazione immobiliare.

"Lavori in corso? L'Ici si paga lo stesso. Se si presume che l'edificio è utilizzato": questo il titolo dello studio di Francesco D'Alfonso su *D & G* (n. 44/06).

Del *Bollettino tributario* (n. 22/06) evidenziamo l'articolo di Roberto Dini in materia di credito di imposta nella tassazione d'acquisto della prima casa.

Della condominialità dei muri perimetrali si occupa Antonio Scarpa in una nota a sentenza sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (nn. 4-5/06).

Per finire, il *Corriere tributario*. Che sul n. 46 pubblica una nota di Paolo Monarca sulle società di gestione degli immobili residenziali e sul n. 47 uno studio di Giorgio Gavelli dal titolo "La detrazione del 36 per cento «cambia volto»".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Sicurezza degli impianti, attenzione ma niente allarmismi...

Le regole, anche nel campo del gas, ci sono, e in abbondanza. Ed il CIG (Comitato Italiano Gas) da anni le sta monitorando ed aggiornando. L'esecuzione degli impianti a gas in modo corretto secondo le norme tecniche della regola dell'arte, prevista dal legislatore fin dal 1971 con sanzioni a carico dei trasgressori, assicura tranquillità agli utenti. La manutenzione deve entrare nella cultura della gente. In merito ai controlli, poi, è opportuno convincersi che si possono fare a campione, ma non rappresentano comunque la soluzione del problema.

Nessuno, infatti, più dell'utente è interessato a tutelare la propria sicurezza. Si tratta soltanto di attuare una seria campagna informativa volta a sensibilizzare l'utente sull'importanza della manutenzione e della corretta esecuzione degli interventi di modifica degli impianti. Parimenti, va richiamata l'attenzione sulla necessità di richiedere all'installatore la dichiarazione di conformità che non può essere un documento generico e ancora troppo spesso incompleto, ma una chiara e specifica dichiarazione che dettaglia l'intervento che è stato operato.

Quanto detto per gli impianti a gas va attuato anche per gli impianti elettrici. Occorre inoltre sempre ricordare all'utente che l'impianto elettrico è stato progettato ed eseguito per sopportare determinati carichi. Gli ulteriori appesantimenti con apparecchi collegati a prese multiple possono comportare cattivo e pericoloso funzionamento dell'impianto.

Sono, questi indicati, concetti semplici e di pratica attuazione, che possono contribuire ad aumentare la consapevolezza da parte degli utenti e dei cittadini in genere. Non è certo con la "rottamazione", che tanto interessa gli installatori ed i produttori di apparecchi ed impianti, ma con la manutenzione corretta degli stessi, che si dà sicurezza. Sarà il proprietario, nel momento in cui si rende conto – anche sollecitato dal proprio manutentore di fiducia – della poca economicità dell'impianto o delle opportunità che può conseguire con l'installazione di un nuovo apparecchio, a scegliere spontaneamente e liberamente l'intervento.

Michele Vigne

Responsabile del Gruppo di Lavoro Tecnico Confedilizia

La scoperta di Confedilizia

Torna la tassa ambientale cancellata da Berlusconi: rincari fino al 45%

ECO-BALZELLO

COS'È

Si tratta di un "tributo per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione e igiene dell'ambiente", applicato dalle Province come addizionale alla tariffa sui rifiuti solidi urbani.

L'ORIGINE

Introdotta nel 1992 dal governo Amato, la tassa è stata cancellata dal governo Berlusconi all'interno del Codice dell'ambiente varato lo scorso 3 aprile.

ALIQUOTE AL MASSIMO

A far pagare di più, denuncia Confedilizia, sono le città del Nord (aliquota del 4,57% rispetto al 4,54% del 2005), seguite da quelle del Centro (4,51%) e da quelle di Sud e Isole (4,27%, un valore comunque in crescita se paragonato all'aliquota media dello scorso anno, pari al 4,22%). Nel 2006 nessuna Provincia ha diminuito la tassa. Anzi, 74 province su 102 hanno addirittura stabilito l'aliquota massima del 5%.

■ ■ ■ TOMMASO MONTESANO
ROMA

Silvio Berlusconi elimina una tassa, Romano Prodi la reintroduce di nascosto. Si tratta del "tributo per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione e igiene dell'ambiente", applicato dalle Province come addizionale alla tariffa sui rifiuti solidi urbani. Un balzello, in parole povere, che il contribuente neanche si accorgeva di pagare.

Introdotta nel 1992 dal governo Amato, la tassa è stata cancellata dal governo Berlusconi all'interno del Codice dell'ambiente varato lo scorso 3 aprile. Un provvedimento che ha riordinato e unificato le leggi sulla materia attraverso testi unici che riguardavano, tra l'altro, anche la gestione dei rifiuti. Legge che il verde Alfonso Pecoraro Scania, successore di Altero Matteoli al ministero dell'Ambiente, ha iniziato a smontare pezzo dopo pezzo appena insediato al vertice del dicastero. I primi punti ad essere abrogati sono stati quelli su rifiuti, bonifiche e acqua, mentre il

IL GOVERNO REINTRODUCE IL TRIBUTO APPLICATO DALLE PROVINCE COME ADDIZIONALE ALLA TARIFFA SUI RIFIUTI

resto del Codice sarà riscritto entro il prossimo 31 gennaio.

Così facendo, però, il governo Prodi ha fatto marcia indietro anche sulla parte che semplificava la vita dei cittadini e il tributo, tra le pieghe dell'abrogazione del testo operata da Pecoraro Scania, è tornato.

Lo ha scoperto, spulciando tra le carte di un decreto legislativo messo a punto dall'esecutivo lo scorso 12 ottobre, Confedilizia. Il primo articolo del provvedimento, infatti, al comma numero 44 dispone la cancellazione "tout court" della precedente eliminazione decisa dal governo del Cavaliere. Così la tassa ritorna facendo impennare ancora di più il tributo ambientale: più 44,81% rispetto al 1993.

L'aliquota media, segnala l'Ufficio studi di Confedilizia, nel 2006 si è attestata al 4,6%, vale a dire a ridosso del tetto massimo del 5%. Crescendo anco-

ra, seppur di poco, rispetto al 2005, quando aveva toccato quota 4,43%. Dall'anno della sua istituzione, del resto, l'eco-tassa è sempre aumentata. Dai dati delle Province emerge che si è passati dal 3,8% medio del 1993 al 4,46% del 2006. A far pagare di più, denuncia Confedilizia, sono le città del Nord (aliquota del 4,57% rispetto al 4,54% del 2005), seguite da quelle del Centro (4,51%) e da quelle di Sud e Isole (4,27%, un valore comunque in crescita se paragonato all'aliquota media dello scorso anno, pari al 4,22%).

Nel corso del 2006 nessuna Provincia ha scelto di diminuire la tassa. Anzi, 74 province su 102 - escluse quelle di recente costituzione - hanno addirittura stabilito l'aliquota massima del 5%. Tra queste, spiccano quelle di Torino, Milano, Bologna, Roma, Napoli e Palermo. Solo le province di Varese e Mantova, denuncia Confedilizia, hanno modulato l'aliquota in modo tale da permettere ai comuni che hanno ottenuto i risultati migliori nella gestione dei rifiuti di stabilire importi minori.

da Libero 27.12.'06

MA PERCHÉ TUTTO QUESTO?

In questa pagina, un quadro - non completo - delle nuove gravanze (in itinere, o già definite) per il settore immobiliare.

Colpiranno, essenzialmente, la proprietà diffusa. E c'è seriamente da chiedersi, e da chiedere: ma cosa hanno fatto di male i risparmiatori dell'edilizia? I grossi non protestano, e si capisce bene il perché leggendo l'articolo di apertura della nostra IV pagina. Ma chi s'è fatto una casa, perché deve continuare ad essere colpito, inesorabilmente? Solo perché non può evadere? È debole per questo?!!

Imposta sulle donazioni, si torna all'antico

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

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 per cento (con franchigia di 1 milione di euro); imposte ipotecaria e catastale del 2 e 1 per cento (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 per cento; imposte ipotecaria e catastale del 2 e 1 per cento (168 euro in caso di immobile «prima casa» del beneficiario). Se il beneficiario è un soggetto diverso dai precedenti, imposta sulle donazioni dell'8 per cento e imposte ipotecaria e catastale del 2 e 1 per cento (168 euro in caso di immobile «prima casa» del beneficiario).

Le nuove disposizioni 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 precisata 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 a uno o più discendenti.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 30.12.'06

Confedilizia: boom di imposte con la riforma patrimoniale del catasto

«Dai mille ai 2.500 euro in più di imposte per singolo contribuente. E oltre 30 milioni in più di gettito complessivo per l'erario»: 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 all'esecutivo di una delega per la riforma del «sistema di valutazione del Catasto fabbricati», con cui si sancisce in via definitiva il criterio di un catasto non reddituale, ma patrimoniale.

Secondo Confedilizia, «la dispo-

sizione 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 pubblicate in basso, predisposte dall'Ufficio studi della Confe-

dilizia, contengono una simulazione degli effetti che tale impostazione avrebbe sui singoli contribuenti. Attraverso due esempi concreti, riguardanti rispettivamente un immobile «prima casa» ed un immobile «seconda casa». Ma viene calcolato anche l'impatto che la misura avrebbe sul gettito complessivo dei tributi sugli immobili.

Gli effetti sui principali tributi immobiliari

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 su parametri diversi (dati in milioni di euro) Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi

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* = 3.000 euro *Calcolata applicando il coefficiente di legge
Ici al 5‰ = 397 euro (con detrazione di 103 euro)	Ici al 5‰ = 1.397 euro (con detrazione di 103 euro)
DIFFERENZA DI IMPOSTE DOVUTE = + 1.000 euro	
IMMOBILE «SECONDA CASA» 100 MQ	
Valore catastale = 100.000 euro	Valore catastale = 300.000 euro
Rendita catastale = 1.000 euro	Rendita catastale* = 3.000 euro *Calcolata applicando il coefficiente di legge
Ici al 7‰ = 700 euro	Ici al 7‰ = 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 imposte = 1.219 euro (escluse addizionali Irpef)	Totale imposte = 3.660 (escluse addizionali Irpef)
DIFFERENZA DI IMPOSTE DOVUTE = + 2.441 euro	

Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi

da ItaliaOggi 14.11.'06

GIURISPRUDENZA CASA

"Ramo d'azienda" o "punto vendita"?

La Cassazione ha affrontato in una sua sentenza (n. 4800/06, inedita) un problema che non ci risulta mai prima d'ora discusso in sede di legittimità. "L'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, che consente al conduttore di sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore se insieme venga locata o ceduta l'azienda, si riferisce - ha detto la Suprema Corte - anche alle cessioni o locazioni di una sola parte dell'immobile comunque collegate alla cessione o locazione dell'azienda o di un suo ramo e, perciò, capaci di attuare l'interesse alla conservazione dell'azienda; diversamente, mancando il perseguimento di quest'ultima funzione, la predetta norma non si applica nel caso di cessione di un «punto vendita» di un'unica azienda, ove nell'immobile ceduto sia stata esercitata la vendita di articoli che il cedente continui ad effettuare in altro locale. La valutazione circa la sussistenza dell'autonomia organizzativa dell'attività svolta in un locale rispetto a quella esercitata in altro locale e delle altre conferenti circostanze idonee in funzione della configurabilità o meno della cessione di un «ramo d'azienda» (anziché di un «punto vendita» di un'unica azienda) involge apprezzamenti di fatto rimessi al giudice del merito che, ove adeguatamente motivati, rimangono incensurabili in sede di legittimità".

Impianto riscaldamento centralizzato e sua trasformazione

"In tema di condominio, è legittima la soppressione dell'impianto centralizzato di riscaldamento deliberata con la maggioranza prevista dall'art. 26 della legge n. 10 del 1991, qualora l'assemblea dopo avere espresso la volontà di modificare il relativo impianto senza approvare il progetto accompagnato dalla relazione tecnica prevista dall'art. 28 della citata legge, abbia successivamente proceduto alla relativa fase esecutiva, deliberando la trasformazione del bene comune in impianti autonomi unifamiliari secondo un progetto tecnico che aveva previsto l'installazione di canne fumarie singole e collettive con un risparmio energetico rispetto al consumo necessario per il funzionamento dell'impianto centralizzato". Lo ha fatto presente la Cassazione nella sentenza n. 10871/06, inedita.

Doppia indennità, attività affine o no

La Cassazione, in una sua sentenza (n. 11378/06, inedita), ha posto un importante punto fermo in materia di raddoppio dell'indennità di avviamento. "Tale indennità - ha detto il Supremo Collegio - prevista dall'art. 34, secondo comma, legge n. 392 del 1978 qualora l'immobile sia destinato, da parte del locatore in proprio o di un terzo, all'esercizio della stessa attività o di un'attività affine a quella già esercitata dal conduttore uscente, è giustificata dal vantaggio derivante per il nuovo esercente dal subentro in un avviamento in atto, mediante l'acquisizione della clientela che al locale affluiva. Ne discende che non sussiste il presupposto per il riconoscimento di tale indennità qualora un locale già adibito ad attività commerciale di vendita al minuto (nella specie, di preziosi) sia nuovamente locato ed adibito, entro l'anno, ad attività di vendita all'ingrosso, poiché la clientela di un esercizio di vendita al minuto non coincide con quella che si rivolge ad un esercizio di vendita all'ingrosso. A tal fine rileva la previsione contrattuale del tipo di attività da insediare nell'immobile, senza che possano assumere rilevanza i mutamenti d'uso successivi, che si verificano ove l'attività di vendita al minuto divenga prevalente sull'altra".

Dissenso dei condomini da una lite

Importante decisione della Cassazione (sent. n. 11126, inedita) in materia di azione giudiziaria in condominio. Ecco la sua massima: "In tema di condominio, è affetta da nullità la delibera dell'assemblea che ponga le spese di lite, in proporzione della sua quota, a carico del condòmino che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite medesima deliberata dall'assemblea, giacché in tal caso l'art. 1132, comma primo c.c., contemperando l'interesse del gruppo con quello del singolo titolare di interessi contrastanti, riconosce a quest'ultimo il diritto di sottrarsi agli obblighi derivanti dalle deliberazioni assunte sul punto".

Amministratore condominiale e inosservanza regolamento

Ecco la massima di una sentenza (n. 14735/06, inedita) della Cassazione a proposito dei poteri dell'amministratore condominiale: "L'amministratore del condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, primo comma n. 1, c.c.), è legittimato ad agire in giudizio per ottenere la cessazione degli abusi posti in essere da un condòmino (nella specie, consistenti nell'inosservanza degli orari stabiliti per lo scuotimento dalle finestre delle tovaglie e per la battitura dei tappeti), senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare e, inoltre, ha la facoltà di irrogare a detto condòmino una sanzione pecuniaria, qualora ciò sia previsto dal citato regolamento, ai sensi dell'art. 70 disp. att. c.c.". *a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia*

Contatori elettronici di energia elettrica obbligatori a partire dal 2008

L'Autorità per l'energia elettrica e il gas, con delibera n. 296/06, ha reso obbligatoria, per tutti gli oltre 100 distributori di elettricità operanti sul territorio nazionale, l'installazione di nuovi contatori elettronici di energia elettrica presso tutte le famiglie e le piccole imprese.

Tra il 2008 il 2011, ciascun distributore dovrà installare presso i propri clienti "in bassa tensione" i contatori elettronici, approvvigionandosi da società specializzate. L'obbligo sarà esteso in modo progressivo: entro l'anno 2008 la diffusione dei contatori dovrà essere garantita ad almeno il 25% dei consumatori; entro il 2009, al 65%; entro il 2010, al 90%; entro il 2011, al 95% dei consumatori.

L'iniziativa dell'Autorità intende dare impulso allo sviluppo della concorrenza nella vendita di energia elettrica in previsione dell'1.7.07 quando, come previsto dalla legislazione europea, si completerà il processo di liberalizzazione del mercato, garantendo anche alle famiglie (oltre che alle piccole e medie imprese, e ai clienti industriali alimentati in alta e media tensione) la possibilità di scegliere liberamente il proprio fornitore di energia elettrica.

OBIETTIVO CASA

La lite condominiale

è uguale per tutti
Ci pensa il giudice



CORRADO
SFORZA
FOGLIANI *

QUALUNQUE controversia possa insorgere nell'ambito condominiale per ragioni afferenti al condominio, quand'anche veda contrapposto un singolo partecipante a tutti gli altri, ciascuno dei quali è singolarmente rappresentato dall'amministratore, è sempre una controversia «tra condòmini» la cui cognizione spetta esclusivamente e senza alternative, in forza dell'articolo 23 c.p.c. «al giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi». Lo ha stabilito la Corte di Cassazione a sezioni unite, con la sentenza n. 20076 del 18.9.06, respingendo il diverso orientamento giurisprudenziale che pretendeva di limitare la sfera di applicazione dell'art. 23 c.p.c. «alle liti tra singoli condòmini attinenti ai rapporti giuridici derivanti dalla proprietà delle parti comuni dell'edificio o dall'uso e godimento delle stesse, con esclusione di quelle attinenti ai diritti di obbligazione e, in particolare, alla riscossione dei contributi condominiali necessari alla gestione». I giudici della suprema corte hanno dato contezza del proprio assunto sulla base del fatto che l'argomentazione letterale sulla quale la tesi contraria si fonda, ossia la circostanza che l'art. 23 c.p.c. faccia riferimento alle «cause tra condòmini» e non a quelle tra condominio e condòmini, «è del tutto fallace, poiché una siffatta distinzione non ha alcun senso ove si consideri che il condominio, a differenza dalla società, non è un soggetto dotato di una propria personalità», ma si configura «come gestione collegiale d'interessi individuali», onde il suo amministratore «non può considerarsi investito d'un potere di rappresentanza organica ma ha la semplice rappresentanza volontaria di ciascuno dei partecipanti, alla stregua d'un comune mandatario, come dispone espressamente l'art. 1131 cod. civ.».

*presidente Confedilizia

da QN 3.12.06

Anche quest'anno un decreto-legge "Milleproroghe"

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.l. 28.12.'06, n. 300, recante "Proroga di termini previsti da disposizioni legislative".

Tra le varie norme interessate dal provvedimento, si segnala anzitutto il rinvio dell'estensione a qualsiasi tipo di edificio degli obblighi in materia di impianti previsti dalla legge n. 46/'90 per i soli edifici civili (abitazioni, studi professionali, sedi di persone giuridiche private e di associazioni), che era prevista per l'1.1.'07. L'entrata in vigore del Capo V della parte II del Testo unico sull'edilizia - che sancisce tale estensione - è prorogata fino alla data di entrata in vigore del decreto previsto dal collegato alla Finanziaria 2006 (cfr. *Cn dic.* '05) con il quale dovrà essere effettuato il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, "e, comunque, non oltre il 31 maggio 2007".

Rinviato anche il termine di cui all'art. 14, c. 1, d.l. n. 266/'04, con la conseguenza che le strutture ricettive che hanno già presentato la richiesta di nulla osta ai vigili del fuoco entro il 30.6.'05, hanno tempo sino al 30.4.'07 per il completamento degli interventi relativi alla messa a norma delle prescrizioni antincendio.

È stata poi differita al 31.7.'07, l'entrata in vigore della parte II del Codice dell'ambiente, relativa alle procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC) (cfr. *Cn mag.* '06).

Prorogato, infine, al 31.12.'07 il termine per la denuncia dei pozzi (cfr. *Cn giu.* '06).

Nuovo decreto sull'Elenco dei siti Internet per le aste immobiliari

Con il d.m. 31.10.'06, pubblicato in Gazzetta Ufficiale, il Ministero della giustizia ha stabilito i criteri e le modalità con cui sono individuati i siti Internet destinati all'inserimento degli avvisi di vendita di cui all'art. 490 del Codice di procedura civile.

I soggetti che gestiscono i siti Internet in questione devono avere forma societaria e possedere specifici requisiti tecnici. Il decreto stabilisce inoltre le regole per l'iscrizione all'Elenco e per l'acquisizione dei dati relativi alle vendite.

Il Ministero della giustizia aveva già emanato un decreto attuativo della normativa in parola, ma lo stesso era stato poi revocato (cfr. *Cn sett. e ott.* '06).

COSÌ IL CATASTO NON SI SALVA

È improponibile la messa a regime di un Cata-

stato patrimoniale: basato, cioè, sul censimento dei valori, ricondotti poi a redditi e quindi a rendite catastali, attraverso coefficienti discrezionali e arbitrari fissati dall'Esecutivo. Coefficienti piegabili in qualsiasi momento, da qualsiasi governo, a esigenze di cassa. Confedilizia, ricevuta in audizione dalla commissione Finanze della Camera in rappresentanza della proprietà edilizia, lo ha ripetuto ai deputati, sottolineando la gravità degli aspetti di merito della riforma proposta dal governo.

Ma altrettanto gravi sono i profili di (perlomeno) dubbia costituzionalità del catasto patrimoniale. La Corte costituzionale, sin dalla sentenza 263/94 (non smentita dalla sentenza 211/98) ha posto in luce che «nel momento in cui, per determinare tariffe di estimo e rendite catastali, si abbandona il tradizionale ancoraggio al reddito ritraibile e si privilegia il valore di mercato del bene, si opera una scelta procedimentale alla quale non è logicamente estraneo il rischio di determinazione di rendite catastali tali da superare per la loro misura il reddito effettivo, sicché imposte ordinarie, che a tali rendite si rifacevano, porterebbero ad una sostanziale progressiva erosione del bene».

Tale rilievo - ha sostenuto Vittorio Angiolini, ordinario di Diritto costituzionale all'Università di Milano - fu ritenuto superabile per due precisi motivi. In primo luogo, sul presupposto della transitorietà della disciplina introdotta nel 1990 e relativa al catasto patrimoniale. «È importante rilevare - precisa infatti la sentenza - la transitorietà della disciplina denunciata (che sarà) superata, a partire

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

dal '95, dai nuovi criteri indicati dal legislatore,

e cioè il valore di mercato insieme al valore locativo, nei quali si è evidentemente tenuto conto della più recente evoluzione legislativa che tende, come è noto, a superare il regime vincolistico delle locazioni».

In secondo luogo la Corte tenne conto, come premessa alla scelta del legislatore, della «scarsa rappresentatività» del mercato delle locazioni «in ordine alla potenziale capacità di produrre reddito da parte del bene», in presenza di un «regime vincolistico» delle locazioni medesime. La situazione è oggi completamente diversa, poiché il regime vincolistico delle locazioni è stato da tempo superato grazie alla legge 431/98, e non è quindi più deducibile alcuna «scarsa rappresentatività» del mercato delle locazioni medesime in ordine alla redditività del bene. Sicché, francamente, non si capisce perché mai dovrebbe in Italia (unica fra le nazioni europee) costruirsi il catasto su base patrimoniale, adottando un criterio che la stessa giurisprudenza costituzionale ha reputato problematico per giungere alla determinazione dei redditi effettivi, e in contraddizione con un canone di obiettività da sempre posto a fondamento dell'organizzazione catastale.

Confedilizia, in buona sostanza, si è augurata in audizione che l'approfondimento della commissione Finanze sulla revisione del catasto induca, quantomeno, a ripristinare il saggio criterio del riferimento ai «valori e redditi medi», come del resto tuttora prevede il vigente Dpr 138/98, varato al tempo, del primo governo Prodi, con Vincenzo Visco ministro delle Finanze.

* *Presidente di Confedilizia*

da *Finanza & Mercati* 16.12.'06

È innegabile che il capitalismo, per la prima volta nella storia dell'umanità, ha sconfitto la miseria di massa e migliorato come non mai il salario reale annuo, pur quando gli orari di lavoro sono diminuiti e l'offerta di lavoro è stata in rapida ascesa. Ecco risultati che possono sorprendere, se si postula che il capitalismo sia un sistema dove l'egoismo individuale è la regola: risultati forse non intenzionali per tale sistema, eppure inoppugnabili.

Sergio Ricossa

PAROLE ONESTE

Emergenza abitativa?

E proprio alla vigilia dell'ultimo approdo in aula della legge Finanziaria, la Camera ha approvato, martedì 19 dicembre, il disegno di legge del governo "per la riduzione del disagio abitativo", e cioè la versione ordinaria del decreto legge decaduto all'inizio di novembre e ripresentato dal ministro della Solidarietà sociale Paolo Ferrero, coerente nel suo progetto di rilanciare l'edilizia sovvenzionata e agevolata, e un programma nazionale di edilizia residenziale pubblica. Resta il difetto di origine, e cioè l'esagerazione di descrivere un'emergenza abitativa a causa degli sfratti contro le categorie disagiate a basso reddito, praticamente nell'intera Italia urbanizzata; laddove i Sindaci di Roma e Milano hanno stimato l'emergenza in poche migliaia di casi. E perciò l'intervento ben poteva limitarsi ai grandi centri. Com'era avvenuto nelle precedenti sospensioni dei rilasci immobiliari. Ora invece il vuoto legislativo si protrae dall'estate, e il testo nel migliore dei casi vedrà la luce a fine gennaio. Se era davvero emergenza, non ci saranno più superstiti; se gli sfrattati saranno trovati in casa, bisognerà riconoscere che emergenza non era.

Angelo Ciancarella,
Finanza & (sic) Mercati,
23.12.'06

**CONFEDILIZIA
ON LINE**

**IL SITO
CONTIENE
UNA PARTE
RISERVATA
AI SOCI**

**Password personali
richiedibili alle
Associazioni territoriali**

**SU INTERNET
www.confedilizia.it**

IL PUNTO

Un catasto studiato per avere le mani libere nel tassare

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI*

La proprietà immobiliare (quella diffusa, non quella dei salotti buoni: ancora, e di continuo, favoriti da una maggioranza che pur si dice votata ad aiutare i «ceti deboli») attraversa oggi una situazione critica senza precedenti. E il governo (che per questo settore non conosce alcuna concertazione all'aria aperta) non se ne dà per inteso: anche alcune sue componenti, che pure si erano espresse prima delle elezioni in termini ben diversi, si sono fatte del tutto silenti. Il governo tira dritto, sotto «la guida», anche in questo campo, di frange estremiste che menano, incontrollate, la danza, perfino costringendo il presidente del consiglio a disattendere una sua intenzione ufficializzata per iscritto alla Confedilizia (tassazione separata dei redditi da locazione). È in questa situazione che si riuniscono oggi a Roma, per la loro sesta conferenza organizzativa, i quadri dirigenti della Confedilizia. E la generale attenzione si incentrerà, per forza di cose, sull'intenzione del governo di mettere a regime un catasto (per i soli fabbricati; non, per i terreni) patrimoniale, impiantato, cioè, sui valori e non sui redditi. Quale logica possa presiedere a questa rivoluzione che non sia quella di fare cassa, e basta, non è dato sapere. In audizione ieri alla camera in rappresentanza della proprietà edilizia, la nostra organizzazione l'ha detto ben chiaro: a questo punto, tanto varrebbe abolire del tutto il catasto, anziché tenerlo in piedi come «specchietto per le allodole» per chi non capisce (o non vuol capire) che cosa ci sta dietro: non solo l'aggravamento delle imposte, ma la loro arbitrarietà assoluta. Il tutto, non certo per rimediare (questa è solo la scusa) a storture presenti nel catasto attuale, ma solo, si ripete, per fare cassa. È noto a tutti che l'erosione fiscale sui redditi da locazione, incrementata dai costi sempre maggiori per i lavori anche di semplice manutenzione e aggravata dalle incombenze e dagli oneri burocratici, sta producendo la fuga dall'investimento in immobili da dare in affitto. Il bene si sta diradando. E allora, con il catasto patrimoniale si fanno tornare i conti. Siccome i redditi, appunto, calano (o, addirittura, sono, nella locazione, sottozero, come ha detto a un convegno della Confedilizia il presidente diessino della commissione bilancio del senato, il senatore Morando) allora si pensa di censire i valori e basta, così da fare poi solo finta, sostanzialmente, di ricondurli al costituzionale criterio della redditività attraverso (fittizi e discrezionali) coefficienti fissati dall'Esecutivo. Insomma, si inventa un catasto-truffa per fare, sempre e comunque, cassa. Anche quando i redditi non ci sono.

Nel frattempo, perché non è neanche finita qui, si pensa persino alla «locazione infinita»: che salta fuori dagli intendimenti del governo per il riconoscimento dei «diritti» delle coppie di fatto. Basterà per chiunque registrarsi in municipio come convivente, che egli avrà immediatamente diritto a subentrare nel contratto di locazione del «compagno» o della «compagna», e questo «gioco» si potrà fare all'infinito per tutta la durata del contratto e senza nessun accertamento (neppure previsto, figurarsi: sarebbe offensivo). Neppure un determinato tempo di «convivenza» sarà necessario: no, il proprietario potrà trovarsi un inquilino al posto di un altro, da un momento all'altro, e basta. E poi ci si lamenta (o si fa finta di lamentarsi) che la locazione sia ridotta al lumicino. (riproduzione riservata)

* presidente Confedilizia

da ItaliaOggi 14.12.'06

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Torino, «sequestro» dei residenti in centro Finanziaria equa?!!

L'ingiusto obbligo delle tasse rifiuti e gli affitti dei conviventi Assurda la registrazione on line dei contratti

«Una lettrice» di Torino – così è firmata la lettera – così scrive a *La stampa* (24/11): «L'ultima è stata un'altra domenica in cui gli abitanti del centro sono «sequestrati» in casa o fuori casa... Come tutti sanno, nelle domeniche in cui il centro è

LE LETTERE DEL MESE

Imposte più alte

In presenza di evasione fiscale abnorme, è corretto inasprire le aliquote, manovra che, come riconoscono da tutti, incentiva ulteriormente l'evasione che il Governo giura di volere ridurre?

Vittorio Baisi
Romada *24ore* 2.12.'06

Troppe tasse per la Provincia

Sarebbe interessante riflettere su quelle che erano le premesse quando furono istituite le regioni. Di certo ricordo bene, dovevano essere azzerate le province. Questo non è avvenuto, anzi, sono aumentati i loro dipendenti, profumatamente pagati. Di recente ho sostenuto 624 euro di spese per il passaggio di proprietà di un'auto, gabbella che non esiste in tutta Europa e pare sia a favore della Provincia.

Mauro Menichelli

da *La Nazione* 30.11.'06

chiuso al traffico, i residenti possono entrare ed uscire fino alle 14 e dalle 18 in poi. Ciò vuol dire che se un residente in centro va fuori a pranzo in queste domeniche (che sia a casa di parenti o amici o al ristorante) deve rientrare a casa prima delle 14 (cosa poco probabile) oppure è obbligato a rimanere fuori casa fino alle 18 (si deve imporre la propria presenza per tutto il pomeriggio a casa di altre persone oppure piantare le tende al ristorante, in attesa di poter fare ritorno a casa?!?). E questo mentre i residenti delle altre zone possono tranquillamente decidere se farsi una passeggiata in centro senza traffico o prendere la macchina e andare dove vogliono e rientrare quando vogliono, i residenti in centro devono essere vincolati a degli orari per poter rientrare nelle proprie abitazioni. Questa mi sembra una limitazione della libertà personale. Chiunque, compreso chi risiede in centro, deve essere libero di entrare ed uscire da casa propria quando vuole. Inoltre è molto discutibile l'impatto sull'inquinamento della chiusura di una zona così ridotta della città. I sacrifici devono essere fatti da tutti in egual misura e non essere sempre richiesti alle solite persone».

Il *Corriere della sera* (27/11) pubblica questa lettera di Danilo Maglione (indirizzo Internet): «Mi è pervenuto il ricalcolo della rendita catastale dell'immobile con un aumento dell'Ici di 95 euro per cui, avendo beneficiato di una riduzione di 65 euro con la rimodulazione delle aliquote Irpef, le mie tasse aumentano di 30 euro. Questo senza considerare gli altri aumenti in arrivo, quali bollo auto, addizionali regionali, ticket sanitari. Non posso dire, per la verità, di essere stato preso in giro, perché non ho mai creduto allo spot per cui questa Finanziaria, oltre a essere improntata al rigore, rispondeva a un criterio di maggiore equità. Purtroppo l'equità è un po' come la religione: tutti ne parlano ma pochi la praticano».

Sullo stesso quotidiano (29/11) Giovanni Cutrignelli (indirizzo Internet) scrive: «Perché noi in Italia dobbiamo pagare oltre al costo del gas per riscaldamento anche sovrattasse e su tutto questo l'Iva al 20 per cento? Che succede in Europa? Possibile che l'Unione Europea non intervenga?».

Ancora sul *Corriere* (1/12) questa lettera di Daniele Zocca (indirizzo Internet): «In molti Comuni la tassa rifiuti è stata sostituita dalla Tia (tariffa igiene ambientale), basata anche sul numero di persone che abitano un appartamento e altri parametri. Sulle fatture è applicata l'Iva del 10%. Molti cittadini hanno visto in questo modo un aggravio notevole. Ha senso pagare l'Iva su quella che prima era una tassa e lo è ancora?».

Pasquale de Marinis (provenienza non precisata) anticipa i tempi e così scrive sul *Tempo* (11/12): «Mentre per le rendite finanziarie le aliquote – che ora sono del 27%

Il no del Tar al libretto-casa ci salva t

di CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Il Tar Lazio, e con differenti magistrati giudicanti, ha nel giro di pochi giorni bocciato inesorabilmente 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) ma, di fatto, compiacendo solo professionisti senza lavoro e costruttori senza committenti.

La decisione dei giudici amministrativi (pres. La Medica; giudici, Russo est. e Bottiglieri) relativa al libretto della capitale è esemplare, per una se-

rie 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 ri-

scaldamento, del gas

In secondo luogo "fascicolo" - dice ancora - può legittimamente essere richiesto dai dati già acquisiti dalla P.A. e che sono essa non è in grado di fornirli correttamente. Il contenuto può essere richiesto solo quella che è semplice e di facile consultazione consentano alla P.A. di rapidamente elaborare il proprio possesso».

Correlativamente il Tar - «è illegittimo imporre oneri complessi e di difficile attuazione su tutti i tipi di edifici, ma discriminazione s'appalesa più razionale e obbligo generalizzato».

e per i c/c del 12,50% - per altri investimenti diventano, per andare incontro ai risparmiatori, del 20%, ma non sono soggetti alla dichiarazione dell'Unico, per il 20% eventuale di prelievo sui fitti non si capisce se avranno la stessa sorte oppure si dovrà poi pagare ulteriormente a seguito della dichiarazione dei redditi (Unico). A scanso di equivoci e per la ben nota ignoranza di chi legifera, sarebbe opportuno che ciò venisse chiarito in fase di discussione della legge, in modo che poi non si debbano avere spiacevoli sorprese, il che potrebbe comportare che i fitti non vengano affatto percepiti dai proprietari dei beni immobili, ma dallo Stato, il quale non avrebbe neppure l'onere di dover combattere con gli inquilini, i quali, a loro volta, si troveranno maggiormente in difficoltà di ora per gli oneri che verranno anche a loro imposti dai nostri grandi economisti".

Sullo stesso quotidiano (stesso giorno) questa lettera di Luigi Di Maio (provenienza non precisata): "Sono comproprietario insieme con un fratello e una sorella di un appartamento nel comune di Gaeta (la Venezia del Tirreno, così è stata definita quest'anno). L'art. 66 comma 3 del D.Lgs. del 15/11/1993 n. 507 prevede che la tariffa unitaria può essere ridotta di un importo non superiore ad un terzo nel caso di: a) abitazione con unico occupante; b) abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale. Ho fatto regolare domanda a suo tempo facendo presente che l'appartamento è disabitato per 9 mesi l'anno e quindi ho chiesto la riduzione prevista dalla citata legge. Il 9 luglio scorso il Comune mi ha risposto comunicandomi che la mia domanda non è stata accolta dal Consiglio. Mi domando: perché devo pagare una tassa per un servizio di cui non usufruisco? Se non occupo l'appartamento non produco rifiuti. Ancora una volta una conferma che in Italia manca la certezza del Diritto".

Francesca Zucco scrive al *Corriere della sera* (12/12) a proposito di caldaie: "Per ridurre l'inquinamento e evitare gli sprechi forse è necessario convertire le caldaie da gasolio a metano e da centralizzate (che funzionano anche quando non c'è nessuno in casa), a autonome. Per agevolare questa conversione non sarebbe utile anche un'agevolazione fiscale?".

Antonello Giovannini Torelli, di Roma, si sfoga sul *Messaggero* (13/12): "L'assurdità delle manovre finanziarie intraprese da questo governo è ben rappresentata dall'obbligo di registrazione on-line dei contratti di locazione assoggettati ad Iva al solo fine di incassare dai contribuenti un miserrimo 1% del valore degli stessi. Noi professionisti stiamo perdendo giornate intere per assolvere ad un adempimento assolutamente inutile, degno della peggiore burocrazia".

Ancora sul *Corriere della sera* (13/12) queste due lettere. Franco Rossi (indirizzo Internet) così scrive: "Confrontando la tassazione di chi possiede redditi da immobili per 6.000 euro l'anno scopro che con la nuova Finanziaria se ne pagheranno ben 610 in più rispetto al 2006. Ma non avevano detto che tutti, sotto i 40.000 euro, avrebbero risparmiato? Evidentemente essere proprietario di un immobile è reato gravissimo e va punito". Arturo Reina, di Segrate (Mi), scrive dal canto suo: "La proposta del Governo in tema di unioni civili prevede il subentro del convivente in caso di morte del titolare del contratto di affitto. Per tale subentro non sarà neppure necessaria l'iscrizione nel registro delle unioni civili. Questo sembra ipotizzare il contratto di affitto perpetuo, dato che chiunque potrà sempre dire di essere stato il convivente".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

L'aggiornamento del catasto è ingiusto

La maggior parte degli italiani non vogliono dare la prima casa in pasto ai Comuni, perché quasi sempre è il frutto di tanti sacrifici, anche di lacrime e sangue e non di pane e cicoria soltanto! Perciò, gli estimi catastali vanno regolati in base alla rendita dell'immobile e non al valore patrimoniale. Infatti, oltre ad essere ovviamente più giusto, si evita, con gli alti e bassi dei mercati, che addirittura i Comuni stessi specolino sui sacrifici fatti dai proprietari.

Federica Belevi
e.mail

da *Liberio* 5.12.'06

PROPRIETARI DI CASA,

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

È UN MODO
PER FARCI SENTIRE

Due lettere significative

Affitti in nero

Secondo me, gli affitti in nero, stando così le cose, non verranno mai alla luce. Noi abbiamo voluto fare le cose corrette e civili ma ce ne siamo pentite amaramente. Mia madre è venuta ad abitare con me e abbiamo affittato la sua abitazione per 600 euro al mese per consentirci di pagare la badante. Oltre a pagare il 23% di Irpef, l'Ici, l'imposta di registro e rimetterci le esenzioni in qualità di invalida, la mia cara genitrice si è vista ridurre la pensione (l'unica di 850 euro nette al mese) di 150 euro al mese. È ovvio che non appena riusciremo a rientrare in possesso dell'immobile, se le cose non saranno cambiate, ci organizzeremo per rimetterci il meno possibile. Nella speranza inoltre che non sorgano contenziosi di alcun genere perché altrimenti dovremo considerare anche i soldi degli avvocati e quelli di recupero dell'immobile.

Lettera firmata

Case tartassate

"Pagare tutti per pagare meno" è il motto che rimbalza sulle bocche dei politici quando vogliono giustificare qualche nuova tassa. Dai provvedimenti di queste settimane emerge che — tramite il nuovo catasto dato ai voraci Comuni, gli estimi incrementati, gli aumenti delle imposte gravanti sugli immobili, e da ultimo l'addizionale sull'Ici mascherata da tassa di scopo — a pagare sono non tutti, bensì un gruppo ben definito, cioè quello dei proprietari di casa (compresa la sola propria casa).

Francesco Teodoro
Montesilvano (PE)

da *24ore* 8.12.'06

utti da un'indigestione di burocrazia

as, ecc.».

o, il contenuto del
ancora il Tar - «non
e essere il duplicato
fitti o esistenti presso
richiesti sol perché
o di ordinarli e va-
vate, sicché, al più,
integrare e non for-
quantità di notizie
e acquisizione che
A. stessa di più ra-
re i dati già in suo

e - prosegue sempre
na l'imposizione di
i peso eccessivo, per
e senza una mini-
ne tra loro, onde
ionale, più che un
ato, 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 vorrebbe) 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.

*presidente Confedilizia

da *Liberio* 18.11.'06

È più facile fare i nomi dei cattivi capitalisti che fare i nomi dei buoni capitalisti, in Italia. Da noi gran parte del capitalismo è vissuto con l'appoggio politico, pubblico, cioè in definitiva con l'appoggio dei contribuenti, in un modo o nell'altro.

Sergio Ricossa

Finanziaria 2007, le novità di

Si illustrano le norme di diretto interesse per la proprietà immobiliare contenute nella legge finanziaria 2007 (l. 24.12.2006, n. 296) oltre alle più importanti norme di generale applicazione e alle maggiori disposizioni in materia di lavoro, applicabili con riferimento ai rapporti di lavoro del condominio e del datore di lavoro domestico.

Si ricorda che la manovra finanziaria 2007 si compone anche del decreto-legge c.d. "collegato", di cui è dato conto nei precedenti numeri di *Confedilizia notizie* oltre che su questo stesso numero del notiziario, nonché del disegno di legge contenente le deleghe fiscali, attualmente all'esame della Camera dei deputati.

Nuove regole per l'Irpef Art. 1, cc. 6-9

Vengono introdotte sostanziali modifiche al sistema di determinazione dell'Irpef. In particolare, sono stati riscritti e rinominati gli articoli 11 (Determinazione dell'imposta), 12 (Detrazioni per carichi di famiglia) e 13 (Altre detrazioni) del Testo unico delle imposte sui redditi (Tuir).

Le novità si possono così riassumere:

- a) nuovi scaglioni di reddito e aliquote;
- b) trasformazione delle deduzioni per familiari a carico e per lavoro o pensione in detrazioni, variabili in funzione del reddito complessivo;
- c) sostituzione della "no tax area" con un sistema di detrazioni d'imposta di importo diverso a seconda della tipologia di reddito (lavoro dipendente, pensione, lavoro autonomo, impresa ecc.).

Per i contribuenti che hanno diritto agli assegni per il nucleo familiare sono previste, inoltre, nuove modalità di assegnazione degli stessi, i cui importi sono stati rivisti e aumentati. Gli incrementi variano a seconda della composizione del nucleo familiare e del reddito e sono collegati alle nuove regole di determinazione dell'Irpef.

Aliquote e scaglioni di reddito

Le nuove aliquote Irpef sono 5: la più bassa e quella più elevata rimangono invariate, essendo confermate al 23% e al 43%; sono state invece modificati gli scaglioni di reddito e le aliquote intermedie.

Questo è lo schema per il calcolo dell'Irpef del 2007:

Reddito imponibile	Aliquota	Irpef (lorda)
fino a 15.000 euro	23%	23% del reddito
da 15.001 a 28.000 euro	27%	3.450 euro + 27% sulla parte eccedente 15.000 euro
da 28.001 a 55.000 euro	38%	6.960 euro + 38% sulla parte eccedente 28.000 euro
da 55.001 a 75.000 euro	41%	17.220 euro + 41% sulla parte eccedente 55.000 euro
oltre 75.000 euro	43%	25.420 euro + 43% sulla parte eccedente 75.000 euro

Poiché sono stati abrogati sia la "no tax area" che le deduzioni per carichi familiari, per determinare il reddito imponibile (prima colonna dello schema) dovranno essere sottratti dal reddito complessivo solo gli oneri deducibili e la deduzione per l'abitazione principale. Applicando le nuove aliquote a detto importo, si otterrà l'imposta lorda. Si giungerà al prelievo Irpef effettivo (imposta netta) diminuendo l'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, di tutte le detrazioni riconosciute (per familiari, per lavoro, per spese sostenute ecc.).

Penalizzazione per l'abitazione principale

L'importo effettivamente spettante delle nuove detrazioni – sostitutive, come sopra detto, delle precedenti deduzioni – è subordinato a un calcolo la cui variabile principale è costituita dal reddito complessivo del contribuente. In sostanza, più è alto il reddito complessivo e minori sono le detrazioni. Nella definizione di "reddito complessivo", però, rientra anche la rendita per abitazione principale, con relative pertinenze. Non essendo stati previsti degli specifici correttivi (presenti invece nella disciplina valida sino al 31.12.'06), la rendita della prima casa inciderà nel calcolare gli sconti d'imposta. Con la conseguenza che chi ha una prima casa di proprietà avrà un reddito più alto sul quale calcolare le detrazioni e, di conseguenza, pagherà più Irpef.

Novità per gli studi di settore Art. 1, cc. 13-27

I commi in questione prevedono nuove regole per gli studi di settore (lo strumento con cui viene determinata la capacità di produrre ricavi o conseguire compensi delle imprese e dei lavoratori autonomi all'interno dei singoli settori economici) che – nel settore immobiliare – si applicano alle società immobiliari, agli amministratori condominiali e immobiliari e agli agenti immobiliari.

In particolare, viene conferita maggiore efficacia probatoria agli accertamenti basati sugli studi, sancendosi che costituisce presunzione "grave, precisa e concordante", su cui fondare l'accertamento,

lo scostamento dei ricavi o compensi dichiarati rispetto a quelli attribuibili al contribuente sulla base dello studio di settore approvato per la specifica attività svolta. Ma si dispone anche che l'Amministrazione finanziaria non possa procedere a ulteriori accertamenti di tipo analitico-presuntivo, basati su presunzioni semplici, nei confronti di quei contribuenti risultati congrui rispetto agli studi, qualora i ricavi o compensi non dichiarati siano pari o inferiori al 40% di quelli dichiarati e, comunque, non superiori a 50mila euro. In caso di rettifica, l'ufficio dovrà motivare, nell'atto di accertamento, le ragioni che inducono a disattendere le risultanze degli studi in quanto inadeguate a stimare correttamente i ricavi o compensi attribuibili potenzialmente al contribuente.

Vengono inoltre inasprite le sanzioni per l'omessa o infedele compilazione dei dati richiesti nei modelli degli studi e riviste le regole per l'applicazione degli studi ai contribuenti con periodo di imposta diverso da 12 mesi.

Condominio sostituto di imposta per i contratti di appalto Art. 1, c. 43

Vengono attribuiti nuovi compiti al condominio come sostituto di imposta.

Come noto, già dal 1998 il condominio è sostituto di imposta, essendo stato inserito fra i soggetti tassativamente qualificati dalla legge come tali (art. 23, comma 1, d.p.r. n. 600/73). Esso è pertanto tenuto ad osservare tutte le prescrizioni che la legge prevede per questa figura dell'ordinamento tributario, la cui peculiarità è quella di essere obbligato al pagamento delle imposte in luogo di altri: effettuare le ritenute; versare – per l'appunto – le imposte; esercitare la rivalsa sul sostituto (per far cadere il carico fiscale sullo stesso); adempiere agli obblighi di dichiarazione e certificazione.

Prima della Finanziaria il condominio operava quale sostituto di imposta quando erogava redditi di lavoro dipendente e assimilati (ad esempio, al portiere dello stabile, al lavoratore addetto alle pulizie dello stesso ecc.) ovvero redditi di lavoro autonomo (a professionisti e artigiani che svolgono attività nei confronti del condominio o all'amministratore dello stesso).

Ora viene sancito, in aggiunta alle fattispecie citate, che il condominio deve svolgere la funzione di sostituto di imposta anche in relazione "ai corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa", operando – all'atto del pagamento – una ritenuta alla fonte del

4% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dal soggetto a cui il condominio eroga una somma in cambio di opere o servizi, con obbligo di rivalsa (addebitando, cioè, la relativa imposta al soggetto in questione).

La legge prevede due parametri: a) deve trattarsi di somme erogate in dipendenza di contratti di appalto di opere o servizi; b) tali opere e servizi devono essere forniti nell'esercizio di impresa.

Il contratto di appalto è il contratto mediante il quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, l'obbligazione di compiere per l'altra parte (il condominio, in questo caso) un'opera o un servizio, verso un corrispettivo di denaro. Il contratto di appalto si differenzia dal contratto d'opera perché nel primo è previsto l'impiego dell'organizzazione imprenditoriale dell'appaltatore, mentre nel secondo il risultato viene conseguito prevalentemente attraverso il lavoro personale dell'appaltatore.

Si è richiamata la definizione di contratto d'appalto e la sua distinzione con il contratto d'opera perché la formulazione letterale del comma in esame può portare a ritenere – in assenza di chiarimenti ufficiali – che siano escluse dai nuovi obblighi tutte le attività inquadrabili nel contratto d'opera, quali ad esempio i lavori svolti da piccoli artigiani.

La ritenuta deve essere operata anche se i corrispettivi sono qualificabili come "redditi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente" (art. 67, c. 1, lett. i, Tuir).

In linea generale, e considerato quanto sopra con riferimento ai soggetti appaltatori, i nuovi obblighi (di ritenuta, versamento, dichiarazione e certificazione) troveranno applicazione, ad esempio, nei seguenti casi:

- appalti con imprese edili per interventi di manutenzione o ristrutturazione;
- appalti con imprese di pulizie;
- appalti con imprese addette alla manutenzione di giardini, piscine e altre parti comuni.

Deve ritenersi applicabile la nuova disciplina anche in relazione alle somme versate alla società che effettui l'amministrazione del condominio.

Devono senz'altro ritenersi invece escluse altre tipologie di contratti frequenti nella vita condominiale, quali:

- contratti di somministrazione, vale a dire quelli per le forniture di energia elettrica, acqua, gas ecc;
- contratti di assicurazione.

Chiarimenti ufficiali sono necessari anche per stabilire se la norma – in vigore dall'1.1.'07 – debba

diritto interesse per la casa

trovare applicazione anche con riferimento ai versamenti effettuati nel 2007 ma relativi a fatture emesse nel 2006.

“Reverse charge” in edilizia Art. 1, c. 44

Viene previsto – con una disposizione illustrata dall’Agenzia delle entrate con la Circolare 29.12.’06, n. 37/E – che il meccanismo dell’inversione contabile (c.d. “reverse charge”) si applichi a talune prestazioni di servizi rese nel settore edile. In particolare, l’istituto si applica “alle prestazioni di servizi, compresa la prestazione di manodopera, rese nel settore edile da soggetti subappaltatori nei confronti delle imprese che svolgono l’attività di costruzione o ristrutturazione di immobili ovvero nei confronti dell’appaltatore principale o di un altro subappaltatore”.

Il “reverse charge” prevede che il destinatario della cessione o della prestazione, se soggetto ad Iva, è obbligato ad assolvere l’imposta al posto del cedente o del prestatore, in deroga al principio generale secondo cui debitore d’imposta nei confronti dell’Erario, ai fini Iva, è il soggetto che effettua la cessione di beni o la prestazione di servizi.

Per tali fattispecie, pertanto, i prestatori dei servizi sono tenuti ad emettere fattura senza addebito d’imposta, con l’indicazione della norma che prevede l’inversione contabile (art. 17, c. 1, d.p.r. n. 633/’72); il committente dovrà integrare la fattura con l’indicazione dell’aliquota e della relativa imposta e ad annotarla nel registro delle fatture emesse o in quello dei corrispettivi.

La norma sull’inversione contabile era stata introdotta dal decreto Bersani-Visco, ma l’entrata in vigore della disposizione era stata poi sospesa dall’Agenzia delle entrate con un semplice comunicato.

Agenti immobiliari obbligati a registrare gli atti Art. 1, c. 46, lett. a)

Vengono inclusi fra i soggetti obbligati a richiedere la registrazione degli atti, gli agenti immobiliari iscritti nel relativo ruolo “per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari”.

Agenti immobiliari obbligati in solido per le imposte Art. 1, c. 46, lett. b)

Si dispone che gli agenti immobiliari iscritti al ruolo sono solidalmente tenuti al pagamento dell’imposta di registro “per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari”.

Finanziaria, molte ombre e qualche luce

Impegno rinnovato per la cedolare secca sui canoni di locazione

Con la definitiva approvazione della legge finanziaria 2007 ha concluso il suo iter parlamentare – dopo il decreto-legge fiscale (su cui cfr. *Cn* dic. ’06) – il secondo dei tre atti che componevano la manovra presentata dal Governo ad inizio ottobre (il terzo è il disegno di legge con le deleghe tributarie, ora all’esame della Camera in prima lettura).

Il giudizio della Confedilizia sulla legge finanziaria di quest’anno è critico, per via di una impostazione che, nel solco della Manovra Bersani-Visco, ha finora sostanzialmente mirato solo ad inserire nel settore immobiliare lacci e laccioli di ogni genere anziché ad introdurre misure di rilancio.

Tuttavia, poteva andare anche peggio. E per evitare il peggio la Confedilizia ha svolto come ogni anno un lavoro oscuro, fatto di contatti continui con parlamentari e forze politiche, riuscendo a scongiurare almeno i pericoli più gravi. Si è così ottenuta, ad esempio, l’eliminazione nel corso dell’iter parlamentare della norma – contenuta nel disegno di legge presentato dal Governo – che mirava ancora una volta ad introdurre, a carico della proprietà, una polizza obbligatoria contro le calamità naturali per tutti i fabbricati. Ma un’azione continua è stata svolta anche per evitare l’approvazione di emendamenti pericolosi, provenienti da varie forze politiche.

Si è ottenuto anche qualcosa di positivo. È stata infatti approvata una norma che la Confedilizia sollecitava da tempo e che potrebbe definirsi di civiltà giuridica: si è trasferito dalla Giunta comunale al Consiglio (e cioè, alla luce del sole, in pubblica seduta) il potere di determinare la misura delle aliquote dell’Ici.

C’è poi l’ormai annosa questione della cedolare secca sugli affitti. Oggetto di preciso impegno assunto dal Presidente Prodi con la Confedilizia, era stata proposta dalla maggioranza in forma assai pasticciata (cfr. *Cn* dicembre) nel corso dell’esame della Finanziaria in Senato, ma poi ritirata. Ora l’impegno – annunciato dal Vicepremier Rutelli – è di introdurla nel citato disegno di legge sulle deleghe tributarie. Attendiamo fiduciosi, anche per verificare le forme attraverso le quali verrà elaborata una norma che – se non gravata da oneri impropri – potrebbe finalmente contribuire a rilanciare un mercato della locazione ormai asfittico.

Sanzioni aumentate per gli agenti immobiliari abusivi

Art. 1, c. 47

La sanzione prevista per l’esercizio abusivo dell’attività di mediazione immobiliare viene innalzata e portata ad una somma compresa fra 7.500 e 15.000 euro (rispetto alle precedenti misure minima e massima di 1 e 4 milioni di lire).

Nuovi dati da inserire negli atti di compravendita

Art. 1, c. 48

Viene sostituita la norma della Manovra Bersani-Visco che aveva introdotto l’obbligo di indicare alcuni dati negli atti di cessione degli immobili, ulteriormente dettagliando le informazioni richieste. Dall’1.1.’07, la disciplina è la seguente.

All’atto della cessione dell’immobile, anche se assoggettata ad Iva, le parti hanno l’obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l’indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Con le medesime modalità, ciascuna delle parti ha l’obbligo di dichiarare:

a) se si è avvalsa di un mediatore e, in caso positivo, fornire i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rap-

presentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società;

b) il codice fiscale o la partita Iva dello stesso mediatore;

c) il numero di iscrizione al ruolo degli agenti immobiliari e della Camera di commercio di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società;

d) l’ammontare della spesa sostenuta per tale attività e “le analitiche modalità di pagamento della stessa”.

In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati di cui sopra, si applica la sanzione amministrativa da 500 euro a 10.000 euro e, ai fini dell’imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati a rettifica di valore.

In caso di assenza dell’iscrizione al ruolo di agenti di affari in mediazione, il notaio è obbligato ad effettuare una segnalazione all’Agenzia delle entrate di competenza.

Viene inoltre precisato che gli obblighi introdotti in materia dalla Manovra Bersani-Visco – nel testo vigente fino al 31.12.’06 – trovano applicazione con riferimento ai pagamenti effettuati dal 4.7.’06.

Pagamenti “tracciabili” sopra i 100 euro dal luglio 2009

Art. 1, c. 69

La norma in questione – di interesse per gli amministratori condominiali e immobiliari che svolgono la propria attività professionalmente – stabilisce che il limite di 100 euro, al di sopra del quale i professionisti dovranno riscuotere i compensi mediante strumenti di pagamento “tracciabili (carte di credito, bancomat, assegni ecc.), decorrerà dall’1.7.’09.

Attualmente e fino al 30.6.’08 il limite è stabilito in 1000 euro. Dall’1.7.’08 al 30.6.’09 il limite è stabilito in 500 euro.

Norme per le imprese di costruzioni

Art. 1, cc. 70-71

Vengono disposte modifiche alla deducibilità delle spese per le imprese di costruzioni. Vengono inoltre variate le regole sulle rimanenze finali per le imprese di costruzioni di opere pubbliche.

Disposizioni fiscali sul trust

Art. 1, cc. 74-76

Le norme in esame comportano rilevanti novità in materia di tassazione dei trusts. Prima della Finanziaria, infatti, il trust non aveva trovato specifica regolamentazione nell’ambito del diritto tributario interno ed era stata la dottrina ad inquadrare il trattamento tributario dell’istituto.

Con le norme in commento il trust, con riferimento alle imposte dirette, viene ufficialmente annoverato tra i soggetti passivi Ires di cui all’art. 73 del Tuir, nel cui testo viene aggiunta la seguente disposizione: “Nei casi in cui i beneficiari del trust siano individuati, i redditi conseguiti dal trust sono imputati in ogni caso ai beneficiari in proporzione alla quota di partecipazione individuata nell’atto di costituzione del trust o in altri documenti successivi ovvero, in mancanza, in parti uguali”.

Ciò significa che il trust diventa un’entità fiscalmente trasparente ed il reddito del trust verrà imputato ai beneficiari a prescindere dell’effettiva distribuzione agli stessi. A tal fine, come espressamente previsto dalla legge, i beneficiari devono però essere individuati.

La norma sembra applicabile ad alcune specifiche tipologie di trusts, come ad esempio i trusts “fissi”, ove la lista dei beneficiari è stata preventivamente definita nell’atto costitutivo, ovvero in tutti quei casi in cui accanto a una lista di beneficiari vi sia anche un criterio preciso e determinato attraverso il quale individuare i beneficiari stessi.

Sarà esclusa però l’applicazione del regime con riferimento a un

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Finanziaria 2007, le novità di

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

gruppo di beneficiari non ancora definito (ad es., i figli del disponente che nel 2011 avranno conseguito la laurea in ingegneria). In questo caso il sistema di tassazione per trasparenza sopra esposto, in capo al beneficiario potrà essere differito solo al verificarsi dell'evento che determina la dichiarazione di nomina.

Parimenti detto regime di tassazione sembra escludere i cosiddetti *trusts* discrezionali (*trusts* i cui beneficiari saranno individuati solo in un momento successivo non ancora stabilito) o i *trusts* di scopo (privi, cioè, di beneficiari): si ritiene che in tutte dette fattispecie sarà il *trustee*, con riferimento al patrimonio istituito in *trust* ed ai redditi in esso prodotti, a dovere essere tassato come soggetto passivo di imposta.

La norma tace sulla tassazione della distribuzione ai beneficiari e non dice se tale distribuzione rimanga esente, perché già imputata al beneficiario per trasparenza. Una comparazione con le società che hanno optato per il regime della tassazione trasparente ai sensi degli artt. 115 e 116 Tuir suggerisce una risposta affermativa.

Una seconda novità in materia riguarda poi l'introduzione di una norma antielusiva.

Nel citato art. 73 viene aggiunta la seguente disposizione: "Si considerano altresì residenti nel territorio dello Stato, salvo prova contraria, i *trust* e gli istituti aventi analogo contenuto istituiti in Paesi diversi da quelli indicati nel decreto del Ministro delle finanze 4 settembre 1996, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 220 del 19 settembre 1996, e successive modificazioni, in cui almeno uno dei disponenti ed almeno uno dei beneficiari del *trust* siano fiscalmente residenti nel territorio dello Stato. Si considerano, inoltre, residenti nel territorio dello Stato i *trust* istituiti in uno Stato diverso da quelli indicati nel citato decreto del Ministro delle finanze 4 settembre 1996, quando, successivamente alla loro costituzione, un soggetto residente nel territorio dello Stato effettui in favore del *trust* un'attribuzione che importi il trasferimento di proprietà di beni immobili o la costituzione o il trasferimento di diritti reali immobiliari, anche per quote, nonché vincoli di destinazione sugli stessi di diritti reali immobiliari, anche per quote, nonché vincoli di destinazione sugli stessi".

Questa disposizione stabilisce una presunzione di residenza fiscale di *trusts* localizzati in Stati non elencati nella cosiddetta *white list*; in pratica tutti i Paesi che non abbiano un adeguato regime di scambio di informazioni con l'ammini-

strazione fiscale italiana o che siano ubicati in paradisi fiscali.

Salvo prova contraria, un *trust* con *trustees* residenti in stati c.d. "non trasparenti" viene considerato residente in Italia e di conseguenza tassato in Italia, nel caso in cui almeno il disponente e uno dei beneficiari sia fiscalmente residente in Italia o un soggetto residente in Italia o un soggetto residente in Italia doti di *trust* con beni immobiliari o altri diritti reali su immobili.

La disposizione sembrerebbe, quindi, essere non applicabile nell'ipotesi in cui – per esempio – nel *trust* istituito in Paesi non inclusi nella *white list* manchi un beneficiario fiscalmente residente in Italia.

Altro caso in cui, da una prima lettura, la norma non dovrebbe applicarsi è quello in cui il *trust* sia stato costituito da disponenti non residenti anche se i beneficiari sono italiani.

La disciplina è di carattere antielusivo ed è analoga alla norma introdotta per le *bolding* in materia di esteroinvestizione. Sul piano concreto essa colpirà in modo significativo tutti quei *trusts* esteri costituiti per finalità esclusivamente fiscali senza alcun riferimento a valide ragioni economiche; pratica peraltro già stigmatizzata da Assotrusters.

Un'ulteriore disposizione è quella con cui sono stati compresi tra i redditi di capitale – con una modifica all'art. 44 del Tuir – "i redditi imputati al beneficiario di *trust* ai sensi dell'articolo 73, comma 2, anche se non residenti". Norma che con tutta probabilità troverà una sua finale collocazione nell'ambito dell'ordinamento tributario interno con il definitivo varo della riforma della tassazione delle rendite finanziarie prevista per il prossimo luglio.

La ricompreensione del *trust* tra i soggetti passivi di imposta imporrà poi al *trustee* la regolare tenuta delle scritture contabili con tutti gli obblighi conseguenti.

Modifiche all'imposta sulle successioni e donazioni Art. 1, cc. 77-79

Reintrodotta con il decreto-legge collegato alla Finanziaria (cfr. Cn dic. '06), l'imposta sulle successioni e donazioni viene già sottoposta a modifiche. Viene infatti prevista una franchigia di 100.000 euro per i trasferimenti a titolo di successione e donazione a favore dei fratelli e delle sorelle. Viene poi stabilito che se il beneficiario dei trasferimenti è una persona portatrice di handicap grave, l'imposta si applica esclusivamente sulla parte del valore della quota o del legato che supera l'ammontare di 1.500.000 euro.

Viene inoltre disposto che i trasferimenti – effettuati anche trami-

te i patti di famiglia – a favore dei discendenti, di aziende o rami di esse, di quote sociali e di azioni non sono soggetti all'imposta.

Ulteriori modifiche riguardano poi modalità di tassazione del trasferimento di aziende.

Novità sull'imposta di bollo Art. 1, c. 80

Vengono modificate le modalità di pagamento dell'imposta di bollo, che da ora in poi potrà essere corrisposta:

- mediante pagamento ad intermedio convenzionato con l'Agenzia delle entrate, il quale rilascia, con modalità telematiche, apposito contrassegno;
- in modo virtuale, mediante pagamento all'ufficio dell'Agenzia delle entrate o ad altri uffici autorizzati o mediante versamento in conto corrente postale.

Le frazioni degli importi dell'imposta dovuta in misura proporzionale sono arrotondate a 10 centesimi per difetto o per eccesso a seconda che si tratti rispettivamente di frazioni fino a 5 o superiori a 5 centesimi. In ogni caso l'imposta è dovuta nella misura minima di 1 euro, ad eccezione delle cambiali e dei vaglia cambiari, per i quali l'imposta minima è stabilita in 0,50 euro.

Dal 2008, dati sugli immobili nella dichiarazione dei redditi Art. 1, cc. 101-105

Viene stabilito che a decorrere dal 2008, nella dichiarazione dei redditi presentata dalle persone fisiche e dalle società di persone, per ciascun fabbricato debba essere specificato:

- oltre all'indirizzo, l'identificativo dell'immobile, costituito dal codice del Comune, dal foglio, dalla sezione, dalla particella e dal subalterno. Tali dati devono essere indicati nelle dichiarazioni da presentare negli anni successivi solo in caso di variazione relativa anche a solo uno di essi;
- l'importo dell'Ici pagata nell'anno precedente.

Viene poi disposto che la dichiarazione dei redditi presentata dalle società di capitali, in relazione ai periodi d'imposta in corso al 31.12.'07, debba contenere tutte le indicazioni utili ai fini Ici. Tali indicazioni devono essere riportate nelle dichiarazioni dei redditi relative ai periodi di imposta successivi a quello in corso al 31.12.'07 solo in caso di variazione relativa anche a solo una di esse.

Un decreto del Ministero dell'economia e delle finanze definirà elementi, termini e modalità per l'attuazione delle disposizioni sull'inserimento dei dati in dichiarazione.

In sede di controllo formale delle dichiarazioni dei redditi sarà ve-

rificato, relativamente a ciascun fabbricato, il versamento dell'Ici dell'anno precedente. L'esito del controllo sarà trasmesso ai Comuni competenti.

Viene infine stabilito che nelle dichiarazioni dei redditi presentate nel 2007, nel quadro relativo ai fabbricati, per ogni immobile deve essere indicato l'importo dell'Ici dovuta per l'anno precedente.

Nuove regole per le società di comodo Art. 1, cc. 109-118

La normativa sulle società di comodo – modificata dalla Manovra Bersani-Visco con disposizioni fortemente penalizzanti – viene ora ritoccata.

In particolare, viene eliminata la possibilità per le società di fornire la prova contraria in caso di mancato rispetto dei requisiti di operatività delle stesse, trasformando così in assoluta una presunzione in precedenza relativa.

Altra novità di rilievo è la riduzione dei coefficienti di ricavo e di reddito per alcune tipologie di immobili. In particolare, per gli uffici (A/10), il coefficiente passa dal 6% al 5%; per gli immobili abitativi (da A/1 a A/9) acquisiti o rivalutati nell'esercizio e nei due precedenti, la percentuale di ricavo passa dal 6% al 4%.

Le disposizioni sulle società di comodo sono completate da disposizioni sulle società considerate tali nel periodo di imposta in corso al 4.7.'06 e dalla previsione di un particolare regime in caso di liquidazione o trasformazione.

Arrivano le Siiq Art. 1, cc. 119-141

Viene stabilito che a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 30.6.'07 possano avvalersi di un regime speciale opzionale civile e fiscale – di cui di seguito si illustrano gli elementi principali – le società per azioni:

- che svolgano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare;
- i cui titoli di partecipazione siano negoziati in mercati regolamentati italiani;
- nelle quali nessun socio possieda direttamente o indirettamente più del 51% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 51% dei diritti di partecipazione agli utili;
- in cui almeno il 35% delle azioni sia detenuto da soci che non possiedano direttamente o indirettamente più dell'1% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più dell'1% dei diritti di partecipazione agli utili.

L'opzione per il regime speciale è esercitata entro il termine del periodo d'imposta anteriore a quello dal quale il contribuente intende avva-

diretto interesse per la casa

larsene (con modalità che saranno stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate). L'opzione è irrevocabile e comporta per la società l'assunzione della qualifica di "Società di investimento immobiliare quotata" (Siiq), che deve essere indicata nella denominazione sociale, anche nella forma abbreviata, nonché in tutti i documenti della società stessa.

L'attività di locazione immobiliare si considera svolta in via prevalente se gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale ad essa destinati rappresentano almeno l'80% dell'attivo patrimoniale e se, in ciascun esercizio, i ricavi da essa provenienti rappresentano almeno l'80% dei componenti positivi del conto economico.

L'opzione per il regime speciale comporta l'obbligo, in ciascun esercizio, di distribuire ai soci almeno l'85% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso delle partecipazioni; se l'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione è di importo inferiore a quello derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso di dette partecipazioni, la percentuale si applica su tale minore importo.

L'ingresso nel regime speciale comporta il realizzo a valore normale degli immobili nonché dei diritti reali su immobili destinati alla locazione posseduti dalla società alla data di chiusura dell'ultimo esercizio in regime ordinario. L'importo complessivo delle plusvalenze così realizzate, al netto delle eventuali minusvalenze, è assoggettato a imposta sostitutiva dell'Ires e dell'Irap con l'aliquota del 20%.

Dal periodo d'imposta da cui ha effetto l'opzione per il regime speciale, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente dall'Ires e la parte di utile civilistico ad esso corrispondente è assoggettata ad imposizione in capo ai partecipanti secondo le disposizioni successive. Analoga esenzione si applica anche agli effetti dell'Irap.

Le Siiq operano, con obbligo di rivalsa, una ritenuta del 20% sugli utili in qualunque forma corrisposti ai soci non Siiq derivanti dall'attività di locazione immobiliare. La misura della ritenuta è ridotta al 15% in relazione alla parte dell'utile di esercizio riferibile a contratti di locazione di immobili ad uso abitativo agevolati di cui all'art. 2, c. 3, l. n. 431/98.

Le plusvalenze realizzate all'atto del conferimento di immobili e di diritti reali su immobili in società Siiq sono assoggettabili, a scelta del contribuente, alle ordinarie regole di tassazione ovvero ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap del 20%.

Ai fini Iva, i conferimenti alle Siiq non sono considerati cessioni di beni.

Gli stessi conferimenti, da chiunque effettuati, sono soggetti alle imposte di registro, ipotecaria e catastale ad imposta in misura fissa.

Un decreto ministeriale stabilirà ulteriori regole sul funzionamento delle Siiq.

Aumento dell'addizionale comunale Irpef Art. 1, cc. 142-144

Viene previsto che i Comuni possano prevedere soglie di esenzioni per l'addizionale Irpef di propria competenza e che la variazione dell'aliquota di compartecipazione dell'addizionale possa giungere fino a 0,8 punti percentuali.

Viene inoltre stabilito che a decorrere dall'anno d'imposta 2007, il versamento dell'addizionale venga effettuato direttamente ai Comuni di riferimento.

Imposta di scopo per i Comuni Art. 1, cc. 145-151

Viene conferita ai Comuni la facoltà di deliberare l'istituzione di un'imposta di scopo "destinata esclusivamente" alla parziale copertura delle spese per la realizzazione di opere pubbliche individuate dai Comuni tra le seguenti:

- opere per il trasporto pubblico urbano;
- opere viarie, con l'esclusione della manutenzione straordinaria ed ordinaria delle opere esistenti;
- opere particolarmente significative di arredo urbano e di maggior decoro dei luoghi;
- opere di risistemazione di aree dedicate a parchi e giardini;
- opere di realizzazione di parcheggi pubblici;
- opere di restauro;
- opere di conservazione dei beni artistici e architettonici;
- opere relative a nuovi spazi per eventi e attività culturali, allestimenti museali e biblioteche;
- opere di realizzazione e manutenzione straordinaria dell'edilizia scolastica.

L'imposta è dovuta, in relazione alla stessa opera pubblica, per un periodo massimo di cinque anni ed è determinata applicando alla base imponibile dell'Ici un'aliquota nella misura massima dello 0,5 per mille.

Per la disciplina dell'imposta si applicano le disposizioni vigenti in materia di Ici e il gettito complessivo dell'imposta non può essere superiore al 30% dell'ammontare della spesa dell'opera pubblica da realizzare.

Nel caso di mancato inizio dell'opera pubblica entro due anni dalla data prevista dal progetto esecutivo, i Comuni sono tenuti al rimborso dei versamenti effettuati dai contribuenti entro i due anni successivi.

Il regolamento che istituisce l'imposta deve determinare:

- l'opera pubblica da realizzare;

- l'ammontare della spesa da finanziare;
- l'aliquota di imposta;
- l'applicazione di esenzioni, riduzioni o detrazioni in favore di determinate categorie di soggetti;
- le modalità di versamento degli importi dovuti.

Aliquote Ici stabilite dal Consiglio Art. 1, c. 156

Viene stabilito che le aliquote dell'imposta comunale sugli immobili debbano essere fissate dal Consiglio comunale e non più dalla Giunta.

La modifica in questione era stata sollecitata dalla Confedilizia per garantire che una decisione così importante per i cittadini come quella relativa all'entità del prelievo più rilevante dei Comuni, fosse assunta dall'organo che in sede locale rappresenta la volontà popolare anziché – come negli ultimi anni previsto – dall'organo esecutivo delle amministrazioni.

Disposizioni comuni sui tributi locali Art. 1, cc. 161-172

Viene prevista una disciplina uniforme – in precedenza separatamente dettata nelle singole leggi istitutive – per tutti i tributi locali in relazione a liquidazione, accertamento, riscossione e rimborsi. Le nuove regole si applicano dunque all'Ici, alla Tarsu e alla Tosap, nelle cui singole normative sono pertanto soppresse le norme non più compatibili con la nuova regolamentazione unitaria. Di seguito si segnalano le principali disposizioni.

- Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. Entro gli stessi termini devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie.
- Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati; se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale. Gli avvisi devono contenere, altresì, l'indicazione dell'ufficio presso il quale è possibile ottenere informazioni complete in merito all'atto notificato, del responsabile del procedimento, dell'organo o dell'autorità amministrativa presso i quali è possibile promuovere un riesame anche nel merito dell'atto in sede di autotutela, delle modalità, del ter-

mine e dell'organo giurisdizionale cui è possibile ricorrere, nonché il termine di sessanta giorni entro cui effettuare il relativo pagamento. Gli avvisi sono sottoscritti dal funzionario designato dall'ente locale per la gestione del tributo.

- Nel caso di riscossione coattiva dei tributi locali il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.
- Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di 5 anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. L'ente locale provvede ad effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
- La misura annua degli interessi è determinata, da ciascun ente impositore, nei limiti di 3 punti percentuali di differenza rispetto al tasso di interesse legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili. Interessi nella stessa misura spettano al contribuente per le somme ad esso dovute a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.
- Il pagamento dei tributi deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
- Gli enti locali disciplinano le modalità con le quali i contribuenti possono compensare le somme a credito con quelle dovute al comune a titolo di tributi locali e stabiliscono per ciascun tributo di propria competenza gli importi fino a concorrenza dei quali i versamenti non sono dovuti o non sono effettuati a rimborsi.
- Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Tali deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dall'1 gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.

Modifiche alla disciplina Ici Art. 1, cc. 173-174

Vengono apportate alcune modifiche alla disciplina dell'imposta comunale sugli immobili, attraverso interventi sul d.lgs. n. 504/92.

- Viene eliminata la modalità di determinazione della base im-

Finanziaria 2007, le novità di

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

nibile attraverso il sistema della rendita presunta.

- Viene precisato – ai fini dell'applicazione della specifica detrazione – che per abitazione principale deve intendersi, “salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica”.
- Innovando rispetto alla precedente disciplina, viene previsto che per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro 90 giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al Comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Tali soggetti sono inoltre tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di 3 mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.
- Viene ridotto da 90 a 60 giorni (dalla notifica dell'avviso di liquidazione o accertamento) il termine entro il quale il Comune può procedere alla riscossione coattiva dell'imposta.
- Viene previsto l'obbligo di presentazione della dichiarazione nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche relative al modello unico informatico.

Anche per la tariffa rifiuti superficie minima dell'80%

Art. 1, c. 183

Viene estesa alla tariffa rifiuti la regola introdotta per la tassa rifiuti secondo la quale la superficie di riferimento degli immobili non può in ogni caso essere inferiore all'80% della superficie catastale.

Compartecipazione al gettito Irpef per i Comuni

Art. 1, cc. 189-193

Viene istituita in favore dei Comuni una compartecipazione dello 0,69% al gettito dell'Irpef, con decorrenza 1.1.'07.

Funzioni catastali ai Comuni

Art. 1, cc. 194-200

Viene rivista la suddivisione di funzioni catastali fra Stato e Comuni prevista dal d.lgs. n. 112/'98. La situazione che ne deriva – con riferimento alle essenziali funzioni relative agli estimi ed al classamento – è la seguente. Allo Stato resta la competenza per la “predisposizione di procedure innovative per la determinazione dei redditi dei terreni e degli immobili urbani ai fini delle revisioni generali degli estimi e del classamento”. Ai Comuni vengono conferite le funzioni relative “alla conservazione, alla utilizzazione ed all'aggiornamento degli atti cata-

li, partecipando al processo di determinazione degli estimi catastali”.

Il quadro normativo risultante dalle modifiche apportate dalla Finanziaria è equivoco, e andrebbe modificato per chiarire che le funzioni in materia di determinazione degli estimi e del classamento restano allo Stato e che ai Comuni è attribuita esclusivamente una funzione di partecipazione a tali attività.

Viene poi stabilito che a decorrere dall'1.1.'07, i Comuni esercitano direttamente, anche in forma associata, o attraverso le comunità montane, le funzioni catastali loro attribuite e che al fine di evitare maggiori oneri a carico della finanza pubblica, è esclusa la possibilità di esercitare le funzioni catastali affidandole a società private, pubbliche o miste pubblico-private.

Salvezza effetti norme Bersani-Visco prima stesura

Art. 1, c. 292

Vengono fatti salvi gli effetti prodotti dall'applicazione delle norme in materia di compravendite e locazioni immobiliari soggette ad Iva di cui alla Manovra Bersani-Visco non convertite in legge. Tuttavia, il cedente o locatore può optare per l'applicazione dell'Iva (e quindi delle norme inserite in sede di conversione).

Agevolata l'edilizia convenzionata privata

Art. 1, c. 306

Viene concessa l'applicazione dell'imposta di registro dell'1% e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa per i trasferimenti di immobili in piani urbanistici partecipati diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata anche privata.

Dalle Entrate i criteri per il valore normale degli immobili

Art. 1, c. 307

Con la manovra Bersani-Visco è stato consentito agli uffici – relativamente alle operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni immobili e relative pertinenze – di rettificare direttamente la dichiarazione annuale Iva (senza prima ispezionare la contabilità del contribuente) quando il corrispettivo della cessione sia dichiarato in misura inferiore al “valore normale” del bene. Analoga norma sul potere di rettifica sulla base del “valore normale” è stata prevista, ai fini delle imposte sui redditi, per i redditi di impresa.

Ora si prevede che – “per la uniforme e corretta applicazione” delle norme in questione – con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate verranno individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati ai fini delle imposte sui redditi, dell'Iva e dell'imposta di registro.

Modifiche al “doppio binario” per le compravendite

Art. 1, c. 309

Attraverso una modifica alla Finanziaria 2006, vengono stabilite due nuove regole:

- il sistema del c.d. “doppio binario” – con il quale si consente di applicare le imposte per la compravendita degli immobili sul valore catastale degli stessi anziché sul prezzo pattuito – viene previsto per tutte le compravendite nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di imprese, arti e professioni (prima il presupposto era che entrambi i contraenti fossero persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di imprese, arti e professioni);
- si dispone che in tali ipotesi gli uffici finanziari possono comunque rettificare direttamente il reddito d'impresa tenendo conto del “valore normale” dei beni immobili ceduti quando questo risulti superiore al corrispettivo dichiarato (che va indicato anche in caso di tassazione su base catastale), senza dover preventivamente dimostrare, ad esempio, l'incompletezza, falsità o inesattezza degli elementi indicati in dichiarazione ovvero l'irregolare tenuta delle scritture contabili.

Niente tassazione forfettaria per le plusvalenze su terreni edificabili

Art. 1, c. 310

Viene disposta l'inapplicabilità ai “terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione” dell'imposta sostitutiva del 20% per le plusvalenze realizzate in caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni; imposta applicabile all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio.

Detrazione per le locazioni universitarie

Art. 1, c. 319

Viene stabilito che si possa detrarre ai fini Irpef dall'imposta lorda il 19% – per un importo non superiore a 2.633 euro – dei canoni di locazione derivanti dai contratti di locazione stipulati o rinnovati ai sensi della legge n. 431/'98 dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un Comune diverso da quello di residenza, distante da quest'ultimo almeno 100 chilometri e comunque in una provincia diversa, per unità immobiliari situate nello stesso Comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi.

Detrazione per le badanti

Art. 1, c. 319

Viene stabilito che chi ha un red-

dito complessivo non superiore a 40.000 euro possa detrarre ai fini Irpef dall'imposta lorda il 19% delle spese, per un importo non superiore a 2.100 euro, sostenute per gli adetti all'assistenza personale nei casi di non autosufficienza nel compimento degli atti di vita quotidiana.

Deduzione immobili professionisti

Art. 1, cc. 334-335

Viene prevista la possibilità di dedurre le quote di ammortamento e i canoni di locazione finanziaria degli immobili strumentali per l'esercizio di arti e professioni.

La norma si applica agli immobili acquistati nel periodo 1.1.'07-31.12.'09 e ai contratti di leasing stipulati nel medesimo periodo; per i periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009, gli importi deducibili sono ridotti a un terzo.

Interventi di riqualificazione energetica e riduzione consumi energetici

Art. 1, cc. 344-347

È prevista una detrazione dall'Irpef pari al 55% delle spese documentate, sostenute entro il 31.12.'07, per:

- interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che riducono il consumo energetico annuo per il riscaldamento invernale di almeno il 20% rispetto ai valori riportati nell'allegato C, numero 1), tabella 1, annesso al d.lgs. n. 192/'05 sul rendimento energetico nell'edilizia (valore massimo della detrazione: 100.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo);
- interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi (valore massimo della detrazione: 60.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo, a condizione che siano rispettati specifici requisiti tecnici);
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università (valore massimo della detrazione: 60.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo);
- interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione (valore massimo della detrazione: 30.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo).

diretto interesse per la casa

Iva ridotta per il teleriscaldamento

Art. 1, c. 384

Viene prevista l'applicazione dell'aliquota Iva del 10% per prestazioni di servizi e forniture di apparecchiature e materiali relativi alla fornitura di energia termica per uso domestico attraverso reti pubbliche di teleriscaldamento o nell'ambito del contratto servizio energia.

Riutilizzo commerciale dati ipotecari

Art. 1, cc. 385-386

Viene modificata la disciplina relativa al riutilizzo commerciale di dati, documenti e informazioni ipotecarie.

Le novità sono state illustrate dall'Agenzia del territorio con la nota 29.12.'06, n. 93771.

Per tutto il 2007 ristrutturazioni agevolate

Art. 1, cc. 387-388

Vengono prorogate per l'anno 2007 le agevolazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Per quanto riguarda l'Irpef, sarà possibile usufruire per tutto l'anno della detrazione del 36% delle spese sostenute, nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare, con riferimento:

- ai costi sostenuti dal possessore o dal detentore per interventi di manutenzione ordinaria eseguiti sulle parti comuni di fabbricati residenziali;
- ai costi sostenuti dal possessore o dal detentore per interventi di manutenzione straordinaria, restauri e opere di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali e sulle singole abitazioni, di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e relative pertinenze;
- ai costi di costruzione (come da dichiarazione rilasciata dal costruttore) di box o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- ai costi sostenuti dal possessore o dal detentore per la messa a norma degli edifici, per quanto riguarda gli impianti elettrici e a gas, per la eliminazione delle barriere architettoniche, per la prevenzione di atti illeciti da parte di terzi, per la cablatura degli edifici, per il contenimento dell'inquinamento acustico degli edifici, per il conseguimento di risparmi energetici, per l'adozione di misure antisismiche, per la prevenzione di infortuni domestici e per la bonifica dell'amianto.

Sia pure attraverso una tecnica legislativa discutibile, è stata prorogata per l'anno 2006 anche la possibilità di usufruire dell'aliquota Iva agevolata del 10% per le prestazioni che hanno per oggetto gli

interventi di recupero edilizio per manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e opere di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

Sui beni cosiddetti significativi (indicati dal d.m. 29.12.'99), l'aliquota agevolata si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni.

L'Iva agevolata non si applica alle cessioni di beni, sia nei confronti del prestatore d'opera che del committente; alle cessioni di beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori; alle prestazioni di natura professionale quali, progettazione, consulenza, eccetera; alle prestazioni di servizi resi in subappalto alla ditta che segue i lavori.

Viene inoltre stabilito che le agevolazioni per il 2007 spettano a condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura.

Proroga agevolazioni su gasolio, GPL, teleriscaldamento e metano

Art. 1, c. 394, lettere c), d), e), f)

Vengono prorogate al 31.12.'07 (rispetto al precedente termine del 31.12.'06): le agevolazioni sul gasolio e sul GPL impiegati nelle zone montane e in altri specifici territori nazionali; le agevolazioni per le reti di teleriscaldamento alimentate con biomassa ovvero con energia geotermica; le disposizioni in materia di aliquote di accisa sul gas metano per combustione per usi civili; le agevolazioni sul gasolio e sul GPL impiegati nelle frazioni parzialmente non metanizzate di comuni ricadenti nella zona climatica E.

Previdenza complementare

Art. 1, cc. 749-750

Dall'1.1.'07 – per effetto delle norme in esame – è partito il semestre entro il quale tutti i lavoratori in forza a tale data dovranno decidere se lasciare il maturando Tfr al datore di lavoro (condominio o singola proprietà, nel caso dei portieri e degli altri dipendenti da proprietari di fabbricati) oppure se destinarlo alle forme pensionistiche complementari. Coloro che vengono assunti dopo l'1.1.'07 devono fare la propria scelta entro il semestre successivo all'assunzione.

Per i lavoratori dipendenti iscritti ad un ente di previdenza obbligatoria successivamente al 29.4.'93, la scelta sulla destinazione del Tfr riguarda l'intero Tfr maturando; mentre per i lavoratori iscritti ad un ente di previdenza obbligatoria in data antecedente al 29.4.'93, è prevista la possibilità di destinare alle forme di previdenza comple-

mentare anche solo una parte del Tfr maturando (l'art. 83 del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati prevede la destinazione di una quota minima non inferiore al 50%).

Il lavoratore, in ogni caso, deve effettuare la propria scelta tramite specifica dichiarazione scritta indirizzata al proprio datore di lavoro (si ribadisce che tale dichiarazione scritta deve essere fatta anche se il lavoratore sceglie di mantenere il Tfr presso il datore).

Il datore di lavoro - quando non abbia alle proprie dipendenze più di 50 addetti - in caso di silenzio assenso del lavoratore ovvero nel caso in cui lo stesso entro il 30.6.'07 (oppure entro 6 mesi dall'assunzione) non esprima alcuna indicazione in proposito al proprio Tfr, trasferisce il Tfr futuro alla forma pensionistica prevista dagli accordi o Contratti collettivi o territoriali. Al proposito, si ricorda che il Ccnl dei dipendenti da proprietari di fabbricati prevede l'adesione a FON.TE (cfr. Cn lug. '04) o ad altra forma collettiva individuata con un diverso accordo aziendale, se esistente.

La scelta esplicita (tramite la summenzionata dichiarazione scritta) o tacita (tramite il meccanismo del silenzio-assenso) di avvalersi della previdenza complementare è irrevocabile (anche se si può cambiare il Fondo prescelto dopo un biennio dall'iscrizione), mentre la scelta di trattenere il Tfr presso il datore di lavoro può essere sempre modificata.

Anche in caso di conferimento del proprio Tfr alle forme di previdenza complementare, il lavoratore potrà richiedere al Fondo cui ha aderito l'anticipazione della posizione individuale maturata fino a quel momento nelle diverse percentuali e nei tempi previsti dalla legge per sostenere, per esempio, spese sanitarie oppure per l'acquisto e per la ristrutturazione della prima casa di abitazione per sé e per i figli.

30 giorni prima della scadenza dei 6 mesi utili per effettuare la scelta, il datore deve comunicare al lavoratore, che ancora non abbia presentato alcuna dichiarazione, le necessarie informazioni sulla forma pensionistica alla quale sarà trasferito il Tfr futuro in caso di silenzio assenso.

Ulteriori notizie in merito - anche relative al FON.TE - verranno date nel prossimo numero di *Confe-dilizia notizie*.

Obbligo del documento unico di regolarità contributiva

Art. 1, cc. 1175-1176

Dall'1.7.'07, i benefici normativi e contributivi previsti dalla normativa in materia di lavoro e legi-

slazione sociale sono subordinati al possesso da parte del datore di lavoro del documento unico di regolarità contributiva. Entro il 31.3.'07 il Ministero del lavoro e della previdenza sociale definirà, con apposito decreto, le modalità di rilascio, i contenuti analitici del documento unico di regolarità contributiva nonché le tipologie di pregresse irregolarità da non considerarsi ostative al rilascio del documento in questione.

Aumentano le sanzioni in materia di lavoro

Art. 1, cc. 1177-1178

Sono quintuplicati gli importi relativi alle sanzioni amministrative previste per la violazione di norme in materia di lavoro, legislazione sociale, previdenza e tutela della sicurezza e salute nei luoghi di lavoro entrate in vigore prima dell'1.1.'99, ad eccezione dell'omessa istituzione ed omessa esibizione dei libri di matricola e di paga, per le quali violazioni viene prevista una sanzione da euro 4.000 a euro 12.000.

Comunicazione per l'instaurazione del rapporto di lavoro

Art. 1, c. 1180

Importante disposizione per condomini datori di lavoro e datori di lavoro domestico.

A partire dall'1.1.'07, la comunicazione al Centro per l'impiego deve essere inviata entro il giorno antecedente alla data di inizio del rapporto - e non più nei 5 giorni successivi - per l'instaurazione di varie tipologie di rapporti di lavoro come il lavoro subordinato e la collaborazione coordinata e continuativa.

Cessato obbligo di comunicazione in Questura per inizio rapporto lavoro con extracomunitario

Art. 1, c. 1184

Altra importante disposizione per condomini datori di lavoro e datori di lavoro domestico.

Scompare l'obbligo di comunicare entro 48 ore alla Questura l'assunzione, per qualsiasi causa, di un cittadino extracomunitario. L'obbligo di comunicazione alla Questura, sempre entro le 48 ore, resta per coloro che, a qualsiasi titolo, danno alloggio od ospitano un cittadino extracomunitario (come nell'ipotesi della colf convivente).

Assicurazione contro gli infortuni domestici

Art. 1, c.1257

Si porta al 27% (rispetto al precedente 33%) la soglia minima di invalidità permanente utile alla casalinga (ed ai soggetti a questa assimilati) per ottenere una rendita in caso di infortunio occorso durante lo svolgimento dei lavori domestici.

OBBIETTIVO CASA

Dalle visure all'anagrafe tributaria

Istruzioni per l'uso



**CORRADO
SFORZA
FOGLIANI ***

E' STATO pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il provvedimento dell'Agenzia delle entrate 2.10.06 che disciplina le modalità di trasmissione all'Anagrafe tributaria dei dati relativi ai contratti di somministrazione di luce, acqua e gas da parte degli enti erogatori di tali servizi. Tali comunicazioni devono contenere anche i dati catastali identificativi degli immobili presso i quali le utenze sono attivate. Ciò in ossequio a quanto disposto dall'art. 1, comma 333, della Finanziaria 2005, che ha previsto l'obbligo a carico degli enti interessati di acquisire tali dati all'atto della sottoscrizione dei contratti di somministrazione ovvero — per i contratti in essere a tale data — in occasione del rinnovo o della modificazione dei contratti stessi. E' pure stato pubblicato in Gazzetta un altro provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate in pari data che fissa i tempi e le modalità con cui gli uffici comunali devono inviare all'Anagrafe tributaria i dati relativi al ricevimento e al rilascio di atti in materia edilizia. Con lo stesso si rende esecutivo quanto disposto dall'articolo 1, comma 332, della Finanziaria 2005, che aveva istituito l'obbligo per gli uffici comunali di comunicare all'anagrafe tributaria i dati contenuti nelle denunce di inizio attività, nei permessi di costruire e negli altri atti di assenso da essi rilasciati. E' da ultimo stato pubblicato in Gazzetta il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio 12.10.06, che disciplina le modalità di richiesta e di erogazione dei servizi di visura. In particolare, il provvedimento dispone che, per accedere al servizio di visura presso gli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, è necessario presentare apposita richiesta conforme al modello predisposto dalla stessa Agenzia, con indicazione delle generalità e del codice fiscale del richiedente.

*presidente Confedilizia

da QN 10.12.'06

Verso un catasto patrimoniale-truffa?

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Il decreto del presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 numero 138 varato dal governo Prodi, con ministro delle Finanze Visco, dispone la revisione generale degli estimi «facendo riferimento ai valori e ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare».

In più di 8 anni non se n'è fatto niente, e ora - stesso presidente del Consiglio e stesso ministro - si vuole disporre (come prevede un disegno di legge collegato alla Finanziaria, quello sulle deleghe tributarie) la messa a regime di un catasto patrimoniale (di valori anziché di redditi, quindi), con «coefficienti di redditività», fissati dall'esecutivo.

Come si possa - seriamente - pensare di ricondurre i valori a redditi con coefficienti validi per tutto il territorio nazionale (se l'esperienza in materia non è già abbastanza eloquente) o validi per singole regioni o zone, è un mistero. A meno che, come pare di capire, il catasto patrimoniale non sia - come già si comincia a chiamarlo - un semplice «catasto truffa»: il censimento dei redditi, infatti, porta direttamente alle rendite catastali, senza possibilità di giocare dentro. Il censimento dei valori - ciò che si propone di fare, quindi - comporta invece che esso vada ridotto a redditi e a rendite, attraverso coefficienti, determi-

nati ovviamente da chi governa. Che è proprio quel che si vuole: solo il catasto di valori permette, infatti, di determinare i coefficienti e, quindi, le rendite, secondo le esigenze di cassa del momento. Con un tratto di penna, insomma, si alzano le imposte in un battibaleno, come e dove si vuole. Che una norma del disegno di legge presentato al Parlamento premetta (o, meglio, prometta) che tutto, comunque, avverrà nell'invarianza del gettito, è poco più di una battuta. Chi ci crede, alzi la mano. Del resto, decisiva è al proposito l'osservazione che per rimediare a possibili storture nel classamento catastale (i soliti esempi di Piazza di Spagna invocati dai «patrimonialisti» e da tutti gli assessori comunali che vogliono far soldi e basta) non c'è bisogno di riformare il catasto, né, tantomeno, di una revisione generale (e non per zone, o microzone) degli estimi. Revisioni che nella versione della Finanziaria approvata alla Camera, oltretutto, non si capisce neppure più con chiarezza da chi sarebbe fatta, e cioè se ancora dall'Agenzia del territorio o addirittura dai Comuni direttamente (in questo caso, con un colossale conflitto d'interesse, per via dell'Ici, di cui gli enti perceptorii stabilirebbero la base imponibile).

*presidente Confedilizia

da il Giornale 2.12.'06

Acquisti e locazioni turistiche: le presenze degli stranieri

Non c'è solo la Toscana ad attirare investimenti immobiliari esteri. Se, infatti, la presenza inglese sulle colline fiorentine o senesi è secolare e negli ultimi anni diventata diffusa, da almeno due lustri è stata affiancata da tedeschi, questi ultimi acquirenti pure in zone come le Langhe piemontesi. Il fenomeno è esteso in vaste plaghe, dalle masserie in Puglia, alle montagne abruzzesi, alle coste liguri. Ormai, anzi, la presenza di proprietari stranieri è quasi ovunque consolidata, prioritariamente in zone di soggiorno, ma non solo.

Quali le motivazioni? Secondo una ricerca svolta dall'Ufficio studi della Confedilizia, prevalente (il 45%) è l'utilizzo diretto e ricorrente, per scopi turistici, anche più volte nel corso dell'anno. In oltre un quarto dei casi (il 27%) l'acquisto è finalizzato alla locazione: si tratta, insomma, di un investimento immobiliare. Circa nel 25% dei casi si nota un dichiarato duplice uso: in parte per soggiorno proprio, in parte per locazione turistica, normalmente riservata a connazionali per i periodi non usati. Insignificanti (il 3%) residui o mancate motivazioni.

Ma vuole davvero aiutare il ceto debole degli inquilini?

17:51 29-11-06

FINANZIARIA: FERRERO, ALIQUOTA UNICA SU AFFITTI E' SBAGLIATA

(ANSA) - ROMA, 29 NOV - L'aliquota fiscale unica sugli affitti al 20% "e' sbagliata". Lo ha detto il ministro della solidarietà sociale, Paolo Ferrero, intervenendo alla Conferenza Nazionale sulla Casa organizzata dall'Anci.

"Non si capisce - ha detto il ministro - la logica di voler uniformare la tassazione sulle rendite fondiarie, che e' in totale contraddizione con il programma dell'Unione".

L'aliquota unica, secondo Ferrero, non risolve il problema: "affittare al nero - ha spiegato - conviene di piu', mentre sarebbe piu' utile costruire un sano conflitto di interessi attraverso detrazioni fiscali e sostegno al reddito degli inquilini".

"E' sbagliato - ha concluso Ferrero - mettere i soldi su cose che non servono, meglio sarebbe riaprire l'offerta pubblica di alloggi". (ANSA).

AB/LP
29-NOV-06 17:51 NNNN

RECENSIONI

Adam Smith, *Ricerche sulla natura, e le cagioni della ricchezza delle nazioni*, a cura di Aldo Pietro Amati e Rosario Patalano, Libro Aperto ed., pp. XXII + 250.

Antologia del più noto e classico fra i testi fondamentali del pensiero economico, segnatamente del liberismo: a quasi due secoli e mezzo dalla sua apparizione, resta un testo sul quale riflettere e da cui apprendere.

40° Rapporto sulla situazione sociale del Paese 2006, Censis ed., pp. XXIV + 694, 32 foto f. t.

La ripresa economica e le variazioni sociopolitiche svoltesi nell'anno trascorso, alla ricerca di reali processi di crescita compiuti dalla società italiana.

Alessandro Barbero, *Barbari*, Laterza ed., pp. XVIII + 378.

Una descrizione del magmatico mondo di immigrati, profughi e deportati nell'Impero Romano: come per secoli la grande costruzione politica e militare seppe reggere l'immigrazione.

Massimo Mucchetti, *Il baco del Corriere*, Feltrinelli ed., pp. 184.

L'autore, vicedirettore del *Corriere della sera*, esamina il groviglio d'interessi economici, finanziari, politici e strategici che ruotano intorno alla proprietà del quotidiano.

Angelo Luminoso, *La compravendita*, V ediz., Giappichelli ed., pp. XIV + 482.

Un manuale sui più vari aspetti della vendita, molti dei quali relativi alle compravendite immobiliari, compreso un capitolo sulla tutela degli immobili da costruire.

Marco Cacciottolo, *All'ombra del potere*, Le Lettere ed., pp. 156

Analisi comparata della comunicazione politica: strategie per ottenere il consenso e consulenti politici, attraverso il ruolo di radio, televisione e internet.

Paolo Stella Richter, *I principi del diritto urbanistico*, II ediz., Giuffrè ed., pp. VI + 172.

L'abbiccì del diritto urbanistico, i principi fondamentali della legislazione statale, in un testo aggiornato con recenti pronunce della Corte costituzionale e con il codice del paesaggio.

Roberto Cecchi, *I beni culturali testimonianza materiale di civiltà*, Spirali ed., pp. 236.

Riflessioni sul patrimonio culturale italiano, alla ricerca delle cause di dissesti ed errori, con una ricca appendice di documenti di rilievo, sovente ricordati, ma poco conosciuti direttamente.

Laura Chimienti, *Lineamenti del nuovo diritto d'autore*, VII ediz., Giuffrè ed., pp. XLIV + 1.102.

Una ricca banca dati della legislazione sul diritto d'autore, con vasti spunti dottrinali che tengono conto dei nuovi e importanti provvedimenti usciti nel 2006.

CONFEDILIZIA SERVIZI



Calendario a muro della Confedilizia dedicato, quest'anno, ai Palazzi d'Italia



Agenda tascabile Confedilizia. Disponibile, quest'anno, in 2 edizioni: una, per gli amministratori condominiali del Registro nazionale e, un'altra, per i legali del Coordinamento Confedilizia. Entrambe recano l'elenco delle Sedi territoriali, con responsabili e recapiti



Pubblicazione - destinata alle Associazioni territoriali della Confedilizia - distribuita alla Conferenza organizzativa svoltasi in dicembre a Roma

Catasto probatorio: vediamo a che cosa serve

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Il governo sta portando avanti la scelta di mettere a regime un catasto patrimoniale (di valori, quindi, anziché di redditi). In audizione alla Commissione finanze della Camera (che l'ha convocata in rappresentanza della proprietà edilizia), la Confedilizia ha già espresso tutta la propria ferma contrarietà.

Gli argomenti esposti sono stati tanti: da un palese vizio di costituzionalità - rispetto al catasto terreni, che sarebbe mantenuto reddituale - a tanti altri, e in particolare a una constatazione che da sé la dice lunga, e cioè che saremmo l'unico Paese d'Europa ad avere un siffatto catasto. Ma su tutte le considerazioni una - in particolare - prevale: quella che il catasto di valori dovrebbe poi essere convertito in catasto di redditi (perché questi, e solo questi, devono essere tassati) attraverso coefficienti fissati dal governo.

Il gioco (per fare impunemente cassa, senza neppure scomodarsi a modificare le aliquote delle imposte) sarà, così, presto fatto: basterà modificare questi coefficienti, e automaticamente si modificherà la base imponibile delle imposte e, quindi, l'imposizione tributaria. Un sistema che, in un Paese civile e in uno Stato di diritto, non dovrebbe neppure essere pensato (non si dice, realizzato).

Se questo di fare cassa (a man salva, e surrettiziamente) non fosse la reale ragione della proposta del Catasto patrimoniale, ci sarebbe ben altro da fare in materia. Ci sarebbero, certo, da eliminare alcune storture (in materia di classamento) per le quali non è però necessario mettere a regime un Catasto patrimoniale, ma ci sarebbe soprattutto da impostare - come tempo fa, meno pressati da esigenze di pubblica finanza, si pensava in effetti di fare - un Catasto probatorio. Che assommi, cioè, le attuali finalità (fiscali) del Catasto, con quelle - di assicurare la certezza dei rapporti giuridici e dei diritti - del Servizio Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie dei Registri immobiliari).

Questa, che sarebbe la vera «rivoluzione» da fare nell'interesse dei cittadini, non è - paradossalmente - minimamente all'ordine del giorno. Quando la finanza pubblica fa acqua da tutte le parti (e ciò nonostante non ci si mette di buzzo buono ad «affamare la bestia», e cioè la spesa pubblica non produttiva o extrainstituzionale), corrono brutti tempi per le riforme (vere).

*presidente Confedilizia

LA CASA Condizionatori con decoro



CORRADO SFORZA FOGLIANI *

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

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

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

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

* Presidente Confedilizia

Lo scadenziario 2007 del propri

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, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di dicembre 2006.

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 2006, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

20 Gennaio 2007 - Sabato

Tassa smaltimento rifiuti (Tarsu)

Ultimo giorno per la presentazione al Comune della denuncia delle superfici tassabili per le quali nel 2006 è iniziata l'occupazione o la detenzione nonché delle denunce integrative o modificative.

Per gli adempimenti relativi alla tariffa rifiuti, dovuta nei Comuni che l'hanno istituita in sostituzione della Tarsu, si rinvia alle relative disposizioni locali.

31 Gennaio 2007 - Mercoledì

Tosap - Versamento

Ultimo giorno per il pagamento annuale o rateale (rata di gennaio) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

16 Febbraio 2007 - Venerdì

Inail - Dichiarazione retribuzioni

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2006.

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di gennaio 2007, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2006 e all'anticipo 2007.

Versamento saldo imposta sostitutiva TFR

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

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di gennaio 2007 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2007, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

28 Febbraio 2007 - Mercoledì

Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore), da parte del condominio, della certificazione riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2006 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

16 Marzo 2007 - Venerdì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2007.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di febbraio 2007 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2007, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Inail - Dichiarazione retribuzioni per via telematica

Ultimo giorno per la presentazione per via telematica da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2006.

2 Aprile 2007 - Lunedì

Trasmissione dichiarazione sostituti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio - da effettuarsi per via telematica - della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Mod. 770 semplificato) relativa all'anno 2006.

18 Aprile 2007 - Mercoledì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previ-

denziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di marzo 2007.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di marzo 2007 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2007, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Aprile 2007 - Lunedì

Irpef - Presentazione Mod. 730 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2007 (redditi 2006) al sostituto d'imposta, da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale soggetto.

Tosap - Versamento rata

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

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

16 Maggio 2007 - Mercoledì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di aprile 2007.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di aprile 2007 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2007, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Maggio 2007 - Giovedì

Irpef - Presentazione Mod. 730 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2007 (redditi 2006) al Caf (Centro di assistenza fiscale), da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale ente.

18 Giugno 2007 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di maggio 2007.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di maggio 2007 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2007, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Ici - Versamento acconto

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata per il 2007, pari al 50% dell'imposta comunale sugli immobili calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2006.

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2007 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2006 ed in acconto per il 2007.

2 Luglio 2007 - Lunedì

Irpef - Presentazione Mod. Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione, da parte delle persone fisiche e delle società di persone, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2007 (redditi 2006) a banche e poste.

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno (salvo diverse disposizioni del Comune) per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino a banche e poste la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2006.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la presentazione a banche e poste - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2006 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

etario di casa e del condominio

16 Luglio 2007 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di giugno 2007.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di giugno 2007 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2007, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Luglio 2007 - Martedì

Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2007 (redditi 2006).

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno (salvo diverse disposizioni del Comune) per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino per via telematica la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2006.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2006 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Tosap - Versamento rata

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

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

16 Agosto 2007 - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previ-

denziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di luglio 2007.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di luglio 2007 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2007, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

17 Settembre 2007 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di agosto 2007.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di agosto 2007 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2007, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Ottobre 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, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di settembre 2007.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di settembre 2007 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2007, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Ottobre 2007 - Mercoledì

Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamen-

to della rata di ottobre della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

16 Novembre 2007 - Venerdì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 2007.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2007 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2007, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Novembre 2007 - Venerdì

Irpef - Versamento seconda rata acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2007 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

17 Dicembre 2007 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di novembre 2007.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di novembre 2007 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2007, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Versamento acconto imposta sostitutiva TFR

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'im-

posta sostitutiva, a titolo di acconto, sulle rivalutazioni dei fondi per il trattamento di fine rapporto maturate nell'anno 2007.

Ici - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2007 (imposta totale dovuta per il 2007 al netto dell'importo del versamento della prima rata). I soggetti non residenti in Italia possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 3%.

31 Dicembre 2007 - Lunedì

Benefici tributari per recupero patrimonio edilizio

Ultimo giorno per poter effettuare le spese che consentono di usufruire delle agevolazioni tributarie previste in materia di recupero del patrimonio edilizio (detrazione Irpef 36% e Iva al 10%).

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

Eventuali variazioni saranno riportate nello scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio, presente - continuamente aggiornato - sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

Lo scadenziario 2007 del datore di lavoro domestico

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.

Marzo 2007

Certificazione della retribuzione

Entro questo mese è utile rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2006 ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

10 Aprile 2007 - Martedì
Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2007.

Denuncia di assunzione*

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre gennaio-marzo 2007.

Giugno - Settembre 2007
Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi. Si ricorda che sulla base del vigente CCNL il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati fra le parti.

10 Luglio 2007 - Martedì
Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2007.

Denuncia di assunzione*

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre aprile-giugno 2007.

10 Ottobre 2007 - Mercoledì
Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2007.

Denuncia di assunzione*

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre luglio-settembre 2007.

Dicembre 2007
Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

* Il datore di lavoro, quando assume un nuovo lavoratore domestico, deve effettuare una denuncia di assunzione anche all'Inail. Tale adempimento deve essere effettuato entro le ore 24 del giorno dell'assunzione (circa il computo del termine, cfr. Cn dic. '03). È necessario inviare la comunicazione di assunzione, il giorno antecedente l'assunzione stessa, anche al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento) competente per territorio. Se si assume un lavoratore extracomunitario convivente si deve provvedere, entro le 48 ore, ad effettuare la comunicazione in Questura; sempre in caso di assunzione di lavoratore extracomunitario si deve inviare - entro 5 giorni - contratto di soggiorno, compilato, su apposito modulo, allo Sportello unico per l'Immigrazione (costituito presso la Prefettura o presso la Direzione provinciale del lavoro, a seconda della città). In caso di interruzione del rapporto di lavoro, il versamento dei contributi deve essere effettuato entro 10 giorni dalla data di cessazione del servizio, comunicando contestualmente all'Inps - nell'apposito spazio previsto nello stesso bollettino di versamento - la data di cessazione anzidetta. Sempre in caso di cessazione del rapporto, si debbono fare le relative comunicazioni all'Inail, al Centro per l'Impiego, e, per i lavoratori extracomunitari, allo Sportello unico per l'Immigrazione.

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

La bufala dello sfitto

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

La leggenda metropolitana dello «sfitto» continua a circolare, avallata da giornalisti disinformati, da sindacalisti interessati e da amministratori locali demagoghi. L'esistenza d'immobili destinati alla locazione e lasciati volontariamente liberi recherebbe soltanto danno al proprietario, non si capisce a quale fine: recare dispetto a un potenziale inquilino? Chi ha investito in un appartamento per trarne un reddito ha una sola strada: metterlo sul mercato. Altrimenti, l'imposizione fiscale lo colpisce in maniera ancor più espropriativa, soprattutto con le - diffusissime - aliquote maggiorate dell'Ici. Esiste, semmai, una quota di sfitto involontario: immobili che non trovano inquilino, case bisognose di lavori di ristrutturazione, negozi rimasti vuoti e non appetiti. Quest'ultimo fenomeno è particolarmente grave in certe periferie e anche in zone intermedie delle maggiori città, oltre che in molti centri minori.

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

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

E in questa situazione - pensate un po' - la Camera ha iniziato questa settimana in Commissione Finanze (relatrice on. Donatella Mungo, Rifondazione comunista) l'esame del disegno di legge governativo che prevede la messa a regime di un Catasto patrimoniale (basato, cioè, sui valori degli immobili, invece che sui loro redditi).

* presidente di Confedilizia

da il Giornale 9.12.06

Alla base della scelta di uno dei due sistemi fondamentali del pensiero economico, liberismo e socialismo, non stanno delle considerazioni scientifiche, ma una scelta filosofico-morale.

Sergio Ricossa

Acquirenti immobili da costruire

Con riferimento al d.lgs. n. 122/05 recante norme sulla tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, si ricorda che presso la Sede centrale della Confedilizia è operativo da tempo il servizio "Acquirenti immobili da costruire", disponibile al numero di telefono 06.6793489, e che l'analogo servizio "Consulenza acquirenti di immobili da costruire e controllo polizze" è attivo presso le Associazioni territoriali.

Presso le Associazioni è anche possibile consultare un'agile pubblicazione dal titolo "La tutela degli acquirenti degli immobili da costruire", predisposta dalla Confedilizia per rispondere all'esigenza di quanti sono interessati all'acquisto di questo genere di immobili ma non hanno ancora chiare le novità introdotte dalla legge in loro favore. Essa contiene, infatti, una versione aggiornata del prontuario sulla polizza fideiussoria diffuso dalla Confedilizia all'indomani dell'introduzione delle nuove norme di garanzia per gli acquisti "sulla carta", uno schema di contratto preliminare di vendita di immobile da costruire con tutti gli elementi minimi previsti dal d.lgs. n. 122/05, utili informazioni sul Fondo vittime fallimenti immobiliari e, infine, tutti i testi normativi di riferimento.

Ulteriori informazioni sull'argomento sono disponibili sul sito confederale (www.confedilizia.it).

DIRITTO & ROVESCIO

Il generale **Gianalfonso D'Avossa** che, essendo in pensione, può dire ciò che pensa, ha ricordato che l'attuale gabinetto del ministro della difesa conta 220 persone. Ai tempi di Andreotti ne bastavano 25. Questo aneddoto conferma il convincimento del premio Nobel dell'economia, **Milton Friedman**, che, se non si affama la bestia, lo stato continua ad aumentare il suo appetito e a divorare sempre più risorse di tutti a beneficio dei suoi amici. Solo plafonando il prelievo fiscale si costringe lo stato a fare scelte oculate. In caso contrario, prosegue sulla via della spesa spensierata che, per un politico, è sempre la più facile. Ma che, per il paese, è la più deleteria.

da ItaliaOggi 16.12.06

BELL'ITALIA

Poste, aumento strisciante

E' di questi giorni, un aumento a dire poco vergognoso credo anche illegale, le poste italiane hanno aumentato del 30% tutte le affrancature. Il giochetto è semplice: tutta la posta è diventata prioritaria. E se non c'è più una posta ordinaria, qualcuno può spiegare la «priorità» su che cosa!? Due righe, così, di getto, solo uno sfogo. Non credo abbiano altro effetto.

Rosella Martucci

da *La Stampa* 17.6.'06



Poste italiane, solita fregatura

MARIO FULCHERI, Mondovì (CN)

Cinquant'anni fa fu soppressa la terza classe dei treni. Le carrozze di terza continuarono a circolare, ma con la scritta "seconda classe" e con le tariffe, più care, della seconda. Adesso sopprimono la posta ordinaria, ci scrivono sopra "posta prioritaria", la fanno pagare di più, ma la celerità di corrispondenza rimarrà la stessa. Mezzo secolo fa furono fregati gli utenti del servizio ferroviario; oggi, gli utenti del servizio postale. Sempre fregatura rimane.

da *la Padania* 7.6.'06

Le poste italiane sgrammaticate

Abolendo la posta ordinaria, le Poste italiane dovrebbero almeno fare i conti con la grammatica. «Prioritaria» è infatti comparativo di maggioranza, quindi deve avere il confronto con una categoria diversa da sé, che è appunto quella ordinaria. Se quest'ultima è soppressa, lo diventa lei. Dunque la nuova unica possibilità si deve chiamare ordinaria, non più prioritaria: e la frode sta solo nell'aumento di tariffa.

Francesco Giovanni

da *La Stampa* 16.6.'06

Sfoghi, e solo sfoghi. Alle Poste, oramai, il servizio postale non interessa più niente. Interessa fare Banca. E lo Stato glielo permette.

Gli altruisti a oltranza mi fanno paura anche quando dichiarano di voler aiutare me. Vogliono il mio bene, ma sono loro a definire il mio bene, e non si preoccupano se io sono d'accordo o no. Non capiscono che ciascuno voglia vivere a modo suo. Sono convinti di sapere meglio di me quel che mi conviene. Non hanno dubbi, conoscono la verità perfetta che non conosco io. Conoscono il "bene comune" e si sentono in diritto di impormelo, che mi garbi o no.

Sergio Ricossa



46 MILIONI DI EURO: LA BONIFICA IN EMILIA LA PAGANO SOPRATTUTTO I CONTRIBUENTI URBANI

Contribuenza agricola (irrigazione esclusa) euro	Numero contribuenti agricoli (irrigazione esclusa)	Contribuenza extragricola euro	Numero contribuenti extragricoli
35.264.531,57	398.060	46.454.677,97	1.254.556

Fonte: Assessorato reg. agricoltura a interrogazione Parma

Secondo i dati ufficiali forniti in Consiglio regionale, i contribuenti extragricoli dei Consorzi di bonifica in Emilia-Romagna pagano oltre 46 milioni di euro annui di contributi, vale a dire il 57% del totale dei contributi versati da tutti i consorziati, esclusi i pagamenti per l'irrigazione.

Ciò significa che **la bonifica la pagano soprattutto i contribuenti urbani**.

La Confedilizia si batte affinché la contribuenza di bonifica venga ricondotta ad equità e non sia più pagata in larga misura da proprietari d'immobili urbani, i quali **non traggono alcun beneficio dalla bonifica**, perché non ricevono dalla bonifica un aumento di valore del loro immobile (solo quando ci sia un aumento di valore il contributo è legittimo).

Confedilizia Emilia-Romagna

Quali sono le responsabilità dell'amministratore?

E' compito dell'amministratore di condominio disciplinare l'uso dei beni comuni e assicurare che i condomini possano farne uso in modo paritario (art. 1130 cod. civ.). Che succede se viene attivato (e mantenuto) uno scarico civile di fognatura condominiale senza aver ottenuto le prescritte autorizzazioni? O, più in generale, se l'assemblea omette o rifiuta di deliberare necessari lavori di messa a norma o adeguamento di beni o impianti comuni? L'amministratore incorre in responsabilità (o concorso di responsabilità) per le rilevanti sanzioni amministrative previste? In tali casi può vietare l'uso dei beni o impianti irregolari, il cui uso espone a sanzioni?

La Cassazione (sent. 23.3.'06, n. 6567) ha chiarito come tra i poteri dell'amministratore non sia compreso anche quello di vietare del tutto l'uso di beni o impianti comuni, tanto più nei casi in cui ciò si tradurrebbe, come nella specie, nell'impossibilità per i singoli condomini di godimento dei beni di proprietà esclusiva. L'amministratore è quindi solo un esecutore delle deliberazioni dell'assemblea, senza tuttavia dover anche rispondere, sul piano personale, dell'eventuale inerzia deliberativa dei condomini. L'aver tempestivamente informato e convocato l'assemblea, organo nel quale si forma la volontà del condominio, e per di più adottato l'unica misura urgente consentita nella particolare situazione d'emergenza verificatasi (procedere allo spurgo delle vasche di decantazione degli scarichi), successivamente attivandosi, prima di rassegnare le dimissioni, anche sul versante amministrativo (richiesta di sanatoria), costituiscono elementi più che sufficienti ad escludere una responsabilità personale dell'amministratore.

[Pier Paolo Bosso - Confedilizia]

da *La Stampa* 13.11.'06

Alle origini del capitalismo ci sono persone, imprenditori, che decidono di assumersi un rischio e che si sentono portati per questa assunzione di responsabilità: tecnicamente si chiama propensione al rischio. E il rischio è proprio quello del profitto, che è la differenza tra i costi che l'imprenditore, senza alcuna certezza anticipa, e i ricavi che sono posticipati e, naturalmente, incerti.

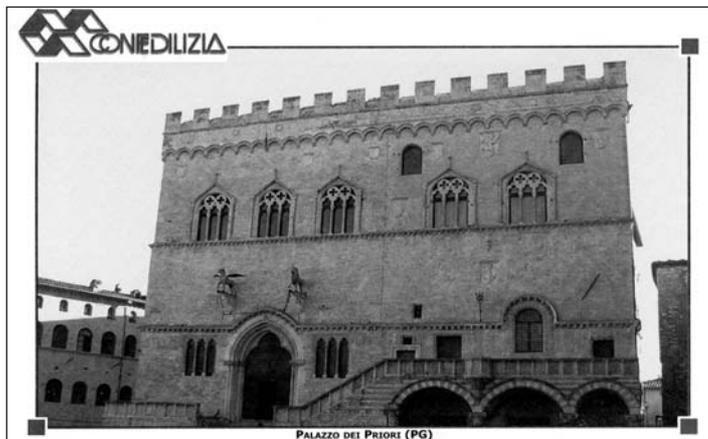
Sergio Ricossa

Nelle televendite di immobili la semplice telefonata non impegna all'acquisto

L'art. 2 del d.lgs 31.7.'05, n. 177, in materia radiotelevisiva, definisce televendita "ogni offerta diretta trasmessa al pubblico attraverso il mezzo televisivo o radiofonico allo scopo di fornire, dietro pagamento, beni o servizi, compresi i beni immobili, i diritti e le obbligazioni". Tale forma di vendita è suscumbibile nella fattispecie dell'offerta al pubblico di cui all'art. 1336 c.c. e se ha ad oggetto beni immobili non può essere conclusa telefonicamente stante l'obbligo, sancito a pena di nullità dall'art. 1350 c.c., di ricorrere alla forma scritta per i contratti che trasferiscono la proprietà di tali beni o comunque costituiscono, modificano o trasferiscono diritti reali su di essi. Alla telefonata dovrà quindi necessariamente seguire un impegno scritto; diversamente nessun obbligo potrà ravvisarsi in capo a chi abbia espresso solo verbalmente il proprio interesse all'acquisto.

Occorre ricordare, però, che una volta che la proposta di acquisto sia stata accettata o il preliminare sottoscritto, eventuali ripensamenti non potranno non essere privi di conseguenze, dal momento che la compravendita di immobili, negoziata a distanza o comunque fuori dai locali commerciali, è espressamente esclusa dalle garanzie in tema di recesso che il Codice del consumo riconosce a favore dell'acquirente. E ciò, in un periodo in cui i programmi televisivi sono continuamente interrotti da televendite di ogni genere, è opportuno che sia tenuto sempre bene a mente.

CONFEDILIZIA SERVIZI



PALAZZO DEI PRIORI (PG)

Agenda da tavolo Confedilizia

centimetri 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA
via Borgognona 47 - 00187 Roma
Presidenza e Segreteria generale
06.6793489 p.a. - fax 06.6793447

Uffici operativi
06.69942495 p.a. - fax 06.6796051

Uffici amministrativi
06.6798742 p.a. - fax 06.69797107

Uffici Organizzazioni collegate
06.6781122 p.a. - fax 06.69380292

Uffici Enti bilaterali
06.44251191 p.a. - fax 06.44251456

CONFEDILIZIA

GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE
1 M. s. Madre S. Dio	1 G. s. Ventana v. 1	1 G. s. Albino	1 O. delle Palme
2 M. s. Basilio v.	2 V. Pres. N. Sig. 2	2 V. s. Angela C.	2 L. s. Francesca
3 M. s. N. di Gesù	3 S. s. Biagio v.	3 S. s. Cunegonda	3 M. s. Irene
4 D. Angia F.	4 O. s. Maria M.	4 O. s. Quaresima	4 M. s. Sordani
5 A. Amalia	5 M. s. Agata	5 L. s. Adriano	5 S. s. Vincenzo
6 Epitimia	6 M. s. Paolo Mik	6 M. s. Agnese B.	6 S. Pietro v.
7 Batt. di Gesù	7 M. s. Pio E.	7 M. s. Porfirio	7 S. Giovanni B.
8 S. Severino	8 G. s. Gerolamo E.	8 G. s. Giovanni	8 O. Pasqua di R.
9 M. s. Gregorio IX	9 V. s. Apollonia	9 V. s. Francesca	9 L. degli Angeli
10 M. s. Agostino	10 S. s. Scolastica	10 S. s. Simplicio	10 S. Stanislao
11 O. s. Ignazio	11 N. s. Lourdes	11 O. s. Quaresima	11 S. Zeno
12 V. s. Arcadio	12 S. s. Eulalia v.	12 L. s. Luigi Dono	12 S. Marino
13 S. s. Ilario	13 M. s. Cristina S.	13 M. s. Sabasia	13 V. s. Valentino
14 S. Felice M.	14 M. s. Valentino	14 M. s. Maltilde F.	14 D. di Albas
15 S. Eliso	15 G. s. Faustino	15 G. s. Luisa ved.	15 S. Bernadette
16 M. s. Marcelino	16 V. s. Giuliana v.	16 V. s. Iario	16 S. Antonio
17 S. Antonio	17 S. s. Donato	17 S. Felice	17 M. s. Aniceto
18 G. s. Margherita	18 O. s. Simeone v.	18 O. s. Quaresima	18 M. s. Galindo
19 V. s. Germanico	19 L. s. Corrado	19 L. s. Giuseppe	19 S. Leone IX
20 S. Sebastiano	20 M. s. Eufrosino	20 M. s. Anacora	20 S. Agnese M.
21 M. s. Agnese v.	21 M. s. Le Ceneri	21 M. s. Nicola F.	21 S. Anselmo
22 S. Gaudentio	22 O. s. Carl. s. Pietro	22 O. s. Iria	22 S. Carlo
23 M. s. Emerenz. v.	23 V. s. Policarpo	23 V. s. Iunio	23 S. Giorgio
24 M. s. Francesco	24 S. s. Sergio	24 S. Caterina S.	24 M. s. Fidele m.
25 S. con. s. Paolo	25 O. s. Quaresima	25 V. Quaresima	25 S. Marco ev.
26 V. s. Tito	26 S. Alessandro	26 L. Annunciaz.	26 M. s. Marcellino
27 M. s. Angela M.	27 M. s. Gabriele	27 M. s. Ruperto	27 S. Zia
28 O. s. Iorinasso	28 M. s. Romano ab.	28 M. s. Sisto II p.	28 S. Pietro Ch.
29 S. Valerio	29 G. s. Simeone	29 G. s. Simeone	29 S. Caterina S.
30 S. Martina v.	30 S. Giovanni ab.	30 S. Giovanni ab.	30 L. s. Pio v.p.
31 M. s. Giov. B.	31 S. s. Beniamino	31 S. s. Beniamino	

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

Calendarietto tascabile Confedilizia

Signor _____
nat a _____ il _____
residente a _____ in _____
è iscritt al _____
REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA
al n. _____
Roma,
CORAM Coordinamento Registro Amministratori
Il Presidente
CONFEDILIZIA
Il Presidente
www.confedilizia.it

Diploma che viene rilasciato a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori, firmato in originale dal Presidente federale e dal responsabile del CORAM-Coordinamento Registro Amministratori delle Confedilizie locali

Gli sprechi legali sono più pericolosi perché di solito si ammantano di scuse "sociali" e giungono talvolta a farsi eleggere. In altre parole: i criteri per separare gli sprechi dall'attività corretta nel settore pubblico sono divenuti nebulosi, di ardua applicazione, anche per la prevalente situazione di monopolio, che ivi esiste, e sistematicamente viziati dall'esagerare il beneficio immediato e dal trascurare il danno postposto. In pratica, qualunque spesa fornisce a qualcuno un beneficio immediato, per cui basta che il beneficiario lamenti un "bisogno" socialmente riconosciuto perché il soccorso appaia equo.

Sergio Ricossa

Attenzione ai fabbricati che fronteggiano le strade

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

I fabbricati ed i muri fronteggianti le strade devono essere conservati in modo da non compromettere l'incolumità pubblica e da non arrecare danno alle strade ed alle relative pertinenze. Lo stabilisce l'articolo 30 del D. Lvo 30.4.1992 n. 285 (nuovo Codice della strada), il cui articolo 2 definisce le strade come le aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali. L'osservanza delle disposizioni citate è punita con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 357 ad euro 1.433.

L'omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina è invece sanzionata dall'articolo 677 del Codice penale, che punisce il proprietario (o chi per lui tenuto) che «ometta di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo», con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 154 a euro 929. La stessa sanzione è prevista, dalla citata norma, per chi

ometta di rimuovere il pericolo cagionato dall'avvenuta rovina di un edificio o di una costruzione. Se poi dai fatti di cui s'è detto derivi pericolo per le persone, la pena è dell'arresto sino a 6 mesi o dell'ammenda non inferiore ad euro 309.

Nei casi previsti dal Codice della strada, «e salvi i provvedimenti che nei casi contingibili ed urgenti possono essere adottati dal sindaco a tutela della pubblica incolumità», il prefetto - sentito l'ente proprietario o concessionario - «può ordinare e stabilisce sempre il citato articolo 30, al suo comma 2 - la demolizione o il consolidamento a spese dello stesso proprietario dei fabbricati e dei muri che minacciano rovina, se il proprietario, nonostante la diffida, non abbia provveduto a compiere le opere necessarie». In caso di inadempienza nel termine fissato - recita il comma 3 - «l'autorità competente ai sensi del comma 2 provvede d'ufficio alla demolizione o al consolidamento, addebitando le spese al proprietario».

*presidente Confedilizia

da il Giornale 14.10.'06

STORIA DI COPERTINA

CASA & TASSE/1 | UNA GIUSTA RIFORMA O UNA PATRIMONIALE?

RISCHIAMO LA CATASTOFE

Il governo ha nascosto nel Disegno di legge per il riordino fiscale un fortissimo aumento degli estmi catastali. Promettendo che il gettito tributario «non crescerà». Ma i proprietari di immobili sono convinti del contrario.

di STEFANO CAVIGLIA

Tira un'aria nervosa fra il governo Prodi e quell'80% circa di italiani che possiedono una casa. Dopo il ritorno dell'imposta di successione, il via libera ai Comuni ad alzare l'imposta comunale sugli immobili (Ici) e l'aumento delle tasse per chi compra e vende un tetto prima di cinque anni, la tensione esplose proprio sul tema che richiederebbe maggiore concordia: la riforma del Catasto. Il governo la presenta come una necessità per razionalizzare e rendere efficiente un'anagrafe che ormai è effettivamente più che obsoleta, mentre le associazioni di categoria la vedono come un nuovo mostro fiscale e gridano allo scandalo della «patrimoniale mascherata».

Il testo della discordia si nasconde nel «Disegno di legge delega per il riordino della tassazione», presentato dal governo in ottobre, e poggia su due pilastri che a dire il vero sembrano inesorabilmente porci in contraddizione tra loro. Da un lato, infatti, il provvedimento prevede l'incoraggio degli estmi catastali al valore patrimoniale della casa, e questo indubbiamente fa ritenere imminente una rivalutazione che tenga conto del boom immobiliare degli anni scorsi; dall'altro il testo assicura, nero su bianco, la «neutralità» dell'operazione sul gettito complessivo, ovvero l'esclusione a priori di aggravii fiscali.

Per il governo dovrebbe bastare questa promessa, inserita fra i criteri ispiratori del disegno di legge, a spazzare il campo da sospetti e polemiche. Ma c'è chi è convinto che la garanzia non sia affatto credibile: «Quello che si sta mettendo a punto» dice a *Economy*, durissimo, il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, che per primo ha lanciato l'allarme, «è un Catasto-truffa, che mette nelle mani dei politi-»

MASCHERE E «RAPINE»

Un'inquadratura del film *Point break*, del 1991, basato sulla storia di una gang di rapinatori che si camuffano come ex presidenti Usa. In alto, la copertina di *Economy* che ne fa una parodia, con la maschera del viceministro Vincenzo Visco.

A Piacenza Una laurea per la casa

■ Amministratori e laureati: a Piacenza (una delle diverse sedi dell'Università cattolica del Sacro Cuore) nasce il corso di laurea in Scienze giuridiche con curriculum specifico in diritto immobiliare. Il curriculum verrà realizzato in collaborazione e con il contributo di Confedilizia.

Per il conseguimento della laurea in Scienze giuridiche di durata triennale si debbono acquisire complessivamente 180 crediti formativi universitari (Cfu), in media 60 per ciascun anno.

I crediti si acquisiscono sostenendo le prove di valutazione previste per i diversi insegnamenti e per le altre attività formative.

A ogni esame viene attribuito un numero di crediti, uguale per tutti gli studenti, e un voto (che viene espresso in trentesimi) che varia a seconda del livello di preparazione.

I Cfu sono conseguiti con il superamento dell'esame. L'esito della prova finale viene espresso in centodecimi.

Fra gli insegnamenti specifici - durante lo svolgersi del triennio - ci saranno anche Economia urbana e dei mercati immobiliari, Diritto tributario immobiliare, Informatica, Diritto della proprietà immobiliare, Diritto condominiale, Diritto della contrattazione immobiliare, Diritto della finanza immobiliare, Economia degli intermediari finanziari, Gestione immobiliare, Diritto immobiliare internazionale.

Le domande d'iscrizione vanno presentate entro il 2 ottobre 2006, che è anche la data d'inizio del corso.

Maggiori informazioni si possono avere telefonando allo 0523.599372 o all'indirizzo web <http://www.unicatt.it/piacenza/>

PRIVACY IN CONDOMINIO

Il Vademecum del palazzo

Punto 1

Il condominio - e per esso assemblea, amministratori, il portiere o altri collaboratori - può trattare soltanto le informazioni personali pertinenti dei partecipanti o di terzi e soltanto nel rigoroso rispetto delle finalità.

Sono trattabili dati anagrafici e indirizzi (ai fini della convocazione d'assemblea o per comunicazioni), le quote millesimali e i dati accessori per calcolarle, i dati necessari per il calcolo di specifici oneri.

Non possono essere trattati dati che non siano correlati ad attività di gestione ed amministrazione delle parti comuni o che non siano strettamente idonei a determinare entrate o uscite dei partecipanti al condominio.

È, ad esempio, vietato che in fogli cartacei o elettronici condominiali siano riportate, vicino a nomi di condomini o inquilini, annotazioni quali: single, capellone, calvo, cugino dell'ex-portiere, "non verrà all'assemblea", "va in vacanza a giugno", "risponde sempre la segreteria"...

Punto 2

Nel condominio ciascun partecipante alle spese può conoscere le spese altrui e può anche conoscere gli inadempimenti altrui sia al momento del rendiconto annuale sia previa richiesta all'amministratore.

Ai partecipanti alle spese va assicurata la trasparenza circa le spese o morosità degli altri partecipanti per cui ogni richiamo alla privacy è, in tal caso, fuori luogo.

Al contrario non si possono divulgare spese o morosità all'infuori di tale ambito. È quindi assolutamente vietato portare a conoscenza del fornitore o di altri terzi i nomi o altri dati di morosi. È vietato sia esporre tali dati in bacheca sia comunicarli a fornitori o altri terzi in qualunque forma e in qualunque circostanza.

Punto 3

I numeri di telefono fisso e di telefono cellulare e l'indirizzo e-mail possono essere utilizzati da amministratore o portiere solo

- se già indicati in elenchi pubblici
- oppure se l'interessato è stato consenziente.

In ogni caso occorre sempre tener presente il principio di proporzionalità circa l'uso di tali numeri, con particolare riferimento a frequenze e ad orari, tenuto presente che il loro utilizzo può essere opportuno in casi di necessità ed urgenza (soprattutto per evitare danni incombenti) mentre occorre massimo discernimento per le attività ordinarie.

Punto 4

Per il trattamento dei dati personali di natura sensibile e per il trattamento dei dati giudiziari occorre che esso sia davvero indispensabile altrimenti è gravemente illecito.

Può sussistere tale ipotesi per i collaboratori, ivi compreso il portiere (sussistendone i presupposti e comunque previa informativa), oppure in altre specifiche fattispecie come nel caso di delibera assembleare per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nel caso sia indispensabile trattare dati sensibili o giudiziari devono essere adottate adeguate cautele al fine di salvaguardare la dignità degli interessati.

Punto 5

Soltanto in presenza di consenso dell'interessato ovvero dei presupposti previsti dall'art. 24 del Codice per la protezione dei dati personali può procedersi a comunicazioni nel rispetto delle finalità e della dignità dell'interessato.

Fuori dei casi predetti non possono essere comunicati a terzi dati personali riferiti ai partecipanti. Né il condominio, né l'amministratore, né il portiere, né il singolo condomino od inquilino che (per ragione del ruolo, per la vicinanza, per la condivisione delle parti comuni o per semplice casualità) viene a conoscenza di un dato personale può farlo conoscere a altro partecipante del condominio o a terzo.

Punto 6

Per salvaguardare la privacy occorre che la conservazione dei verbali assembleari e di prospetti contabili avvenga al riparo di intrusioni di terzi.

Punto 7

Tecnici o consulenti possono partecipare all'assemblea per il solo tempo correlato agli specifici punti dell'ordine del giorno attinente alla loro richiesta consulenza.

Soltanto con l'assenso di tutti i partecipanti è possibile la videoregistrazione dell'assemblea condominiale.

Punto 8

Gli spazi condominiali sono utilizzabili per avvisi a carattere generale ma non per la trattazione di affari che comportano il trattamento dei dati personali o comunque riferibili a singoli condomini.

Sono vietati pertanto avvisi quali: "per le quote per la riparazione della colonna pluviale di Rossi passare in portineria", oppure "si prega la signora Bianchi di non far giocare i figli a pallone nel garage".

Punto 9

I dati riferibili all'intera gestione condominiale possono essere sempre conosciuti direttamente dall'amministratore o da altro rappresentante dei condomini (anche per le utenze: acqua, luce, gas...) e possono a questi essere richiesti da ciascun partecipante del condominio.

Punto 10

Ciascun condomino o altro partecipante può presentare istanza, ai sensi dell'art. 7 del Codice per la protezione dei dati personali, all'amministratore per accedere ai propri dati e nel caso di mancato riscontro può ricorrere al Garante o al magistrato competente.

Per ogni trattamento dei dati non conforme alla normativa o ai provvedimenti del Garante è possibile rivolgere allo stesso Garante reclamo, nelle modalità e forme previste, oppure una segnalazione, indicando comunque ogni elemento conosciuto.

A cura di Giuseppe Fortunato, componente dell'Autorità per la privacy

10 dicembre, giornata internazionale della proprietà

In Italia, proprietà rispettata formalmente, ma violata nei fatti

“Ogni individuo ha il diritto ad avere una proprietà sua personale o in comune con altri. Nessun individuo potrà essere arbitrariamente privato della sua proprietà”.

È richiamandosi a questo principio - sancito dall'articolo 17 della Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo - che l'Uipi (l'Unione internazionale della proprietà immobiliare alla quale aderisce, per l'Italia, la Confedilizia) ha indetto per lo scorso 10 dicembre (nello stesso giorno della firma della Dichiarazione dei diritti dell'uomo), la Giornata internazionale della proprietà.

Il Presidente confederale, nella ricorrenza ha dichiarato all'Ansa:

“Nel momento in cui il diritto alla proprietà privata viene sancito anche in Cina, la cronaca più recente dimostra che in Italia questo diritto, specie con riferimento agli immobili, è più che mai a rischio. Nel giorno in cui a livello internazionale si celebra il diritto alla proprietà privata, è necessario quindi richiamare lo Stato a realizzare nei fatti quello che sulla carta è già sancito: la difesa di un diritto inviolabile e sacro da abusi e soprusi”.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni che ci riguardano

Disposizioni per la salvaguardia e la valorizzazione dell'architettura tradizionale e per la promozione di un nuovo rinascimento urbano sono le tematiche contenute in una proposta di legge presentata dal deputato Rampelli (An).

Il deputato Migliore (Rif. com.) promuove, con una proposta di legge, la riforma della legislazione urbanistica.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro per lo sviluppo economico, i deputati Vannucci e Lulli, del Gruppo parlamentare dell'Ulivo, chiedono di sapere quale sia l'intenzione del Ministero in parola circa l'emanazione del decreto direttoriale relativo alle modalità di svolgimento delle verifiche e i criteri generali delle prescrizioni di adeguamento degli ascensori per il miglioramento della sicurezza degli ascensori installati precedentemente alla direttiva 95/16/CE, nonché quali siano i tempi previsti e le eventuali problematiche impeditive eventualmente intercorse.

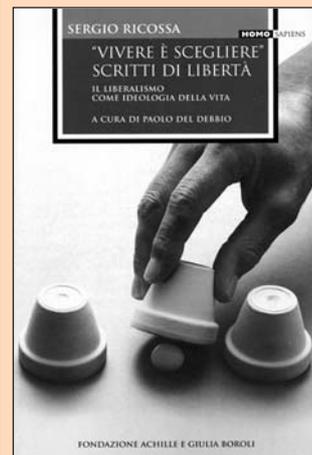
In tema di esecuzione di provvedimenti di rilascio di immobili, il deputato Costa (FI) ha chiesto al Ministro dell'interno di rendere pubblico il testo della circolare (o dell'atto comunque emanato), diffusa a tutte le Prefetture, con la quale si disciplinava l'uso della Forza pubblica nell'esecuzione di provvedimenti di rilascio durante l'estate 2006.

Il Sottosegretario all'economia, Lettieri, rispondendo ad un'interrogazione del deputato Fugatti (LNP) ha precisato che, ai fini delle agevolazioni fiscali in materia di ristrutturazioni e recupero del patrimonio edilizio, le imprese di costruzione, di ristrutturazione immobiliare e le cooperative edilizie che cedono immobili ristrutturati, devono evidenziare, in fattura, sia il costo della manodopera impiegata direttamente, sia quello della manodopera impiegata da eventuali subappaltatori, secondo l'ammontare da questi ultimi comunicato, in quanto il predetto costo rileva, comunque, come costo complessivo della manodopera per l'esecuzione dell'intervento oggetto dell'agevolazione fiscale in materia di patrimonio edilizio.

È sostanzialmente un welfare spendaccione all'origine dell'aumento considerato della spesa pubblica. Un welfare che ha dato troppo generosamente a troppi e non solo a chi ne aveva realmente bisogno provocando, tra l'altro, una deresponsabilizzazione generale sulla spesa pubblica, sulla sua entità, sui suoi danni. Questo aumento andava bloccato in tempo ma la politica, e si capisce bene, ha posticipato il più possibile perché ogni governante ha preferito far compiere quest'opera a chi sarebbe venuto dopo.

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.

Pur con tutte le sue imperfezioni, l'era del capitalismo è la prima nella storia ad avere eliminato la miseria di massa. C'è riuscita non perché aveva intenzioni migliori delle epoche precedenti, ma perché ha lasciato perdere le chiacchiere dei filantropi e dei benpensanti per applicare invece il progresso tecnologico, organizzativo e merceologico. C'è riuscita nonostante l'opposizione dei socialisti e dei comunisti e di tanti altri sedicenti benefattori dell'umanità.

Sergio Ricossa

RECENSIONI

Paul A. London, *Concorrenza*, pref. di Mario Monti, Università Bocconi ed., pp. XXIV + 268.

Alle radici della prosperità americana: il forte aumento della concorrenza, frutto di decenni di lotte politiche bipolari, è considerato all'origine del grande sviluppo degli Stati Uniti negli anni novanta.

Eugenia Tognotti, *L'altra faccia di Venere*, pref. di Giorgio Cosmacini, FrancoAngeli ed., pp. 264.

La storia della sifilide dagli albori dell'età moderna all'Aids: una vicenda di un male diffusosi universalmente, che non è soltanto clinica, ma pure sociale, istituzionale e antropologica.

La parabola del clero, a cura di Luca Dotallevi, Fondazione Giovanni Agnelli ed., pp. XX + 250.

Complesso e variegato studio socio-demografico sui sacerdoti diocesani d'Italia: quanti sono e quanti saranno, come sono distribuiti, quali siano ruoli, invecchiamento, effetti delle trasformazioni interne ed esterne alla Chiesa.

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

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

VARIAZIONE ANNUALE		Data pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variatione giugno	2005 - giugno	2006	2,1 %	1,57 %	
Variatione luglio	2005 - luglio	2006	2,1 %	1,57 %	
Variatione agosto	2005 - agosto	2006	2,1 %	1,57 %	
Variatione settembre	2005 - settembre	2006	2,0 %	1,50 %	
Variatione ottobre	2005 - ottobre	2006	1,7 %	1,27 %	
Variatione novembre	2005 - novembre	2006	1,7 %	1,27 %	
VARIAZIONE BIENNALE		Data pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variatione giugno	2004 - giugno	2006	3,7 %	2,77 %	
Variatione luglio	2004 - luglio	2006	3,9 %	2,92 %	
Variatione agosto	2004 - agosto	2006	3,9 %	2,92 %	
Variatione settembre	2004 - settembre	2006	3,9 %	2,92 %	
Variatione ottobre	2004 - ottobre	2006	3,7 %	2,77 %	
Variatione novembre	2004 - novembre	2006	3,6 %	2,70 %	

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

VARIAZIONE ANNUALE		Data pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variatione giugno	2005 - giugno	2006	2,4 %		
Variatione luglio	2005 - luglio	2006	2,3 %		
Variatione agosto	2005 - agosto	2006	2,3 %		
Variatione settembre	2005 - settembre	2006	2,4 %		
Variatione ottobre	2005 - ottobre	2006	1,9 %		
Variatione novembre	2005 - novembre	2006	2,0 %		

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



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

Anno 17
Numero 1

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma

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

Impaginazione
e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 9 gennaio 2007