



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

● APPELLO AL PARLAMENTO
E AL GOVERNO
SUL CATASTO PATRIMONIALE

● Rinnovo contratto colf,
raggiunto l'accordo

● Deposito cauzionale,
è possibile derogare

● LIBERALIZZAZIONI
Ma nell'uso diverso,
nulla si muove...

● Ritenuta del 4%,
istruzioni agli amministratori

● Al via il Servizio Confedilizia
di visure catastali on-line

● BORSINO IMMOBILIARE
CONFEDILIZIA
Presentata la 2ª edizione

● Prima casa,
ecco l'Irpef mascherata

● Ora i Comuni
vogliono l'Ici progressiva

● Posti auto, la Cassazione
detta il criterio di assegnazione

● Detrazione 36%, ammessa
in caso di usufrutto

● Libertà economica,
Italia sessantesima

● Applausi dal Governo all'Ance,
Confedilizia - invece - "scatenata"

INTESA  SANPAOLO



Lanciato sul mercato italiano il primo ed unico prodotto di questo tipo

"SERVIZIO GARANZIA AFFITTO", IMPORTANTI VANTAGGI PER PROPRIETARI E INQUILINI

- Tutelati i proprietari dal mancato pagamento dell'affitto e delle spese condominiali
- Gli inquilini eviteranno di versare il deposito cauzionale
- Garanzie fideiussorie - a prima richiesta - a condizioni agevolate
- Per tutte le tipologie di contratto di locazione (abitative e non)

Intesa Sanpaolo e Confedilizia (Confederazione Italiana Proprietà Edilizia) hanno stipulato una convenzione a livello nazionale per offrire agli associati "Servizio Garanzia Affitto". Questa convenzione, inizialmente applicata alla Rete Banca Intesa, sarà estesa al più presto all'intero Gruppo.

Il nuovo prodotto - **primo ed unico, per le caratteristiche che lo contraddistinguono, sul mercato italiano** - nasce con l'obiettivo di rispondere all'esigenza sociale, fortemente avvertita tra i **proprietari immobiliari, di tutelarsi dal rischio di mancato pagamento del canone di affitto, delle spese condominiali nonché del corrispettivo per gli eventuali periodi di occupazione dell'immobile dopo la scadenza del contratto.**

"Servizio Garanzia Affitto" rappresenta inoltre un importante **vantaggio per l'inquilino, che non dovrà più versare anticipatamente** la somma prevista a titolo di **deposito cauzionale**; somma che potrà essere utilmente impiegata, ad esempio, per il trasloco o per arredare i nuovi locali.

"Servizio Garanzia Affitto" prevede infatti il rilascio di una **fideiussione - a condizioni particolarmente agevolate** - a richiesta del potenziale inquilino ed a favore del proprietario dell'immobile in locazione.

La garanzia fideiussoria - che scatterà a prima richiesta da parte del locatore - sostituisce il deposito cauzionale tradizionale (tre mensilità del canone di locazione annuale) e consente al proprietario, in caso di morosità dell'inquilino per ogni somma da lui dovuta, di ottenere un importo fino a 12 mensilità del canone locativo iniziale, salvaguardando il proprietario stesso in modo più significativo.

Dal punto di vista tecnico, infine, i contratti di locazione (sia ad uso abitativo che ad uso non abitativo) sono sottoposti ad una condizione sospensiva che conferisce agli stessi efficacia e decorrenza al rilascio della fideiussione. Per i contratti di locazione ad uso abitativo, la durata della garanzia è pari all'intera durata del contratto maggiorata di un anno (compresi i periodi di occupazione) mentre per quelli ad uso non abitativo la durata della garanzia è prevista in dieci anni.

Tutte le informazioni su "Servizio Garanzia Affitto" sono disponibili presso le sedi territoriali della Confedilizia e gli sportelli di Intesa Sanpaolo - Rete Banca Intesa.

Il Presidente incontra Sangalli

Il Presidente confederale – accompagnato nella capitale dal nostro Responsabile per i Rapporti sindacali, Gardella – ha incontrato a Roma (e poi a Piacenza) il Presidente della Confcommercio, Sangalli. Col Segretario generale ha invece partecipato all'Incontro promosso dai Riformatori liberali sulla Riforma elettorale. È pure intervenuto alla 60ª Assemblée annuale della Confetra e, alla Luiss, alla Lezione "The Economics of Internet Search" tenuta da Hal R. Varian, dell'Università della California. Sempre nella capitale, Sforza Fogliani è intervenuto al Convegno Igi "L'arbitrato, il precontenzioso e l'avvalimento nel project financing" e alla Giornata di studio dell'Istituto Acton sul tema "Solidarietà e giustizia contributiva".

La dott. Egidi, della Sede centrale, ha partecipato alla trasmissione televisiva di Raitre "Geo & Geo", trattando delle "Stranezze Ici 2006".

Per le bollette più chiare c'è da aspettare ancora

Una delibera dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas aveva promesso l'arrivo di bollette elettriche e del gas più chiare dall'1.1.'07 (cfr. Cn nov. '06). Ora, un'altra delibera della stessa Autorità (n. 267/'07) rinvia la promessa all'1.4.'07, per i clienti del mercato vincolato, ed all'1.7.'07, per i clienti del mercato libero.

Detrazione 36%, ammessa in caso di usufrutto

Il genitore che acquisti il diritto di usufrutto sull'immobile e che abbia sostenuto interamente la relativa spesa, ha diritto di beneficiare della detrazione Irpef del 36% per gli interventi di manutenzione e ristrutturazione, entro l'importo fatturato.

È quanto afferma l'Agenzia delle entrate – rispondendo ad uno specifico quesito – nella Risoluzione 9.1.'07, n. 1.

IL PUNTO SU...

Deposito cauzionale, è possibile derogare

"Dopo la parziale abrogazione dell'articolo 79 legge 392/'78 e nel quadro più attenuato del regime delle nullità previste dall'articolo 13 della legge di riforma, la dottrina prevalente ritiene legittime le clausole derogative dell'articolo 11, salvo che si tratti di pattuizioni surrettilmente destinate a riconoscere un canone maggiore in favore del locatore rispetto a quello risultante dal contratto scritto e registrato". Così, Antonio Mazzeo, *Le locazioni nella legislazione speciale*, pag. 28. In questi termini è anche la nostra opinione, pur con le riserve del caso per la mancanza – in argomento – di esauritiva giurisprudenza (che – in via cautelare – vanno sempre rappresentate).

La sentenza 19.8.2003, n. 12117, non è a nostro avviso invocabile, facendo riferimento ad un periodo contrattuale precedente all'entrata in vigore della legge 431/'98, così come risulta dallo stesso quinto motivo dedotto da parte ricorrente nel ricorso per Cassazione, che invoca la "falsa applicazione dell'art. 79 legge n. 392 del 1978", come noto abrogato – quanto all'uso abitativo – dall'art. 14 della legge 431/'98.

Approvato il modello per la tassazione sostitutiva delle plusvalenze immobiliari

Con Provvedimento 12.1.'07, l'Agenzia delle entrate ha approvato il modello per la comunicazione da parte dei notai dei dati relativi alle cessioni immobiliari per le quali è applicabile l'imposta sostitutiva del 20% sulle relative plusvalenze. Si tratta – in seguito alle modifiche apportate da ultimo con la Finanziaria (cfr. Cn *genn.* '07) – delle 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.

Fidaldo, rinnovo contratto colf, raggiunto l'accordo

Accordo raggiunto per il rinnovo del Contratto collettivo nazionale per i collaboratori familiari. Lo ha reso noto la Fidaldo, la Federazione italiana dei datori di lavoro domestico aderente a Confedilizia.

L'intesa – raggiunta a quasi due anni dalla scadenza del precedente contratto – "prevede una riclassificazione dei lavoratori e ne specifica ulteriormente le mansioni". È stata inoltre "data l'opportunità di stipulare, per determinate tipologie di lavoratori, rapporti in regime di convivenza con orario ridotto a 30 ore settimanali rispetto alle normali 54 ore".

Le retribuzioni sono state adeguate ai correnti valori di mercato, l'orario di lavoro dei conviventi resta invariato a 54 ore mentre per quelli assunti non in regime di convivenza l'orario viene fissato in 40 ore settimanali con idonei correttivi. Ulteriori novità riguardano la possibilità – data ora anche a questo comparto – di assumere due lavoratori secondo lo schema del "lavoro ripartito", che prevede che per un unico posto di lavoro vi siano due lavoratori solidalmente responsabili.

Infine, per quanto concerne gli Enti bilaterali del settore (quali la Cassa Malattia colf), le parti sociali, "ritenendoli essenziali per lo sviluppo dello stesso", si sono impegnate a farli divenire operativi al più presto, "tramite anche la firma di un apposito regolamento entro il 30 aprile 2007".

Secondo la Fidaldo, il nuovo Contratto – che decorrerà dall'1 marzo 2007, a valere sino al 28 febbraio 2011 – rappresenta "un valido mezzo di tutela e garanzia dei datori di lavoro che, applicandolo, possono trovare in esso tutti gli strumenti necessari per una corretta gestione di ogni tipo di collaborazione domestica di cui avessero bisogno".

Viva soddisfazione per il raggiunto accordo ha espresso anche il dott. Renzo Gardella, presidente di Assindatcolf, l'associazione di settore della Confedilizia che a sua volta aderisce alla Fidaldo.

Giancarlo Cerutti presidente Sole-24 ore

Giancarlo Cerutti è il nuovo presidente del Sole-24 ore. Succede a Innocenzo Cipolletta, dimissionario.

Il Presidente confederale ha espresso al neopresidente i vivi rallegramenti, ed auguri, della Confederazione.

APPUNTAMENTI

Mipim a Cannes

Dal 13 al 16 marzo, al Palais des Festivals di Cannes, 18ª edizione del Mipim, la grande fiera internazionale del Real Estate e dello sviluppo urbano.

Attesi 25mila visitatori circa. Allestiti 450 stand, su una superficie di 24mila mq.

Costi chilometrici, tabelle Aci

Il S.O. n. 233 alla G.U. del 12.12.'06 pubblica le "Tabelle nazionali dei costi chilometrici di esercizio di autovetture e motocicli elaborate dall'Aci", riconosciute – com'è noto – dall'Agenzia delle entrate.

Base normativa: art. 3, comma 1, D. Lgs. 2.9.'97 n. 314.

LIBERALIZZAZIONI

Nell'uso diverso, nulla si muove...

Il Governo ha approvato un decreto legge ed un disegno di legge in materia di "liberalizzazioni". Al momento di andare in macchina, non sono ancora noti i testi ufficiali né dell'uno né dell'altro. Ne riferiremo sul prossimo numero. Si sa fin d'ora, comunque, che ancora una volta non si è neppure sfiorata la normativa delle locazioni sull'uso diverso.

"Mi illudevo – ha dichiarato all'Ansa il Presidente confederale – di trovare nei provvedimenti approvati dal Consiglio dei ministri qualcosa che rimuovesse la sclerotizzazione che caratterizza quel tipo di locazioni, come Mario Monti denunciò già anni e anni fa: un sistema normativo che espelle i giovani dal mercato, impedendo il rinnovo delle aziende e consegnando le attività commerciali alla grande distribuzione. Ma ancora una volta, nulla s'è mosso".

OBIETTIVO CASA

Una nuova proposta per gli sfratti


CORRADO SFORZA FOGLIANI*

DOPO la clamorosa bocciatura, da parte del Senato, del decreto legge sfratti, il Consiglio dei ministri ha varato un disegno di legge in materia (ora, all'esame della Camera) che risente di una impostazione estremista che non ha precedenti (se non nel decreto legge decaduto). Dovrebbe infatti operare per una durata e per un'estensione territoriale che nessun provvedimento di blocco, dall'approvazione della Costituzione in poi, ha mai avuto. In particolare, eliminando la paradossale imposizione di una durata novennale ai contratti in corso, viene incontro a una delle pregiudiziali che ne avevano decretato la fine al Senato. Ma rimane intatta l'altra pregiudiziale pure votata dal Senato sul presupposto — sancito dalla Corte costituzionale — che il blocco degli sfratti, oltre che essere previsto per un periodo transitorio e limitato, debba anche avere un carattere di neutralità per la proprietà. Se si considera che la sofferenza sfratti è circoscritta, secondo lo stesso governo a poco più di 20.000 casi, molti dei quali concatenati, lascia interdetti (davanti al nuovo testo) che tale situazione venga presa a pretesto per modificare surrettiziamente un quadro normativo che non piace alla sinistra radicale, ma che in Parlamento conseguì invece, nel 1998, una larga condivisione. Se davvero si ha a cuore la sofferenza sfratti, e solo quella, si dovrebbe pensare ad un provvedimento che si limiti alla sospensione, e basta, delle esecuzioni là dove effettivamente necessario, depurando il testo governativo di ogni norma non strettamente funzionale allo scopo. E in particolare: quelle che ripristinano le Commissioni sfratti già cassate da tutta una serie di decisioni della giurisprudenza amministrativa. E quelle che resuscitano una graduazione degli sfratti che i tribunali e i giudici dell'esecuzione hanno già in più sedi e più volte dichiarato incompatibile con la modifica della legge dell'equo canone varata in materia nel 2004.

* presidente Confedilizia

da QN 21.1.'07



APPELLO AL PARLAMENTO E AL GOVERNO

La Camera dei deputati sta esaminando un disegno di legge governativo che prevede la messa a regime di un Catasto di valori (che censisca, cioè, il valore delle case) anziché di un Catasto di redditi (che censisca quindi — com'è sempre stato — i normali canoni di locazione ritraibili da una casa, in un regolare mercato).

La (promessa) invarianza di gettito sarebbe, a questo punto, una semplice chimera. L'ICI, intanto, si troverebbe automaticamente ad avere una nuova base imponibile (triplicata, pressoché ovunque, rispetto all'attuale), e la stessa cosa avverrebbe per tutte le altre imposte (registro, ecc.) commisurate al valore catastale degli immobili. Per le imposte sui redditi, invece, i valori censiti verrebbero tradotti in redditi (rendite) attraverso coefficienti stabiliti dal Governo, senza alcun riferimento — se non teorico — alla realtà (in mancanza, appunto, del censimento anche dei redditi, nelle diverse zone). Il Catasto — a questo punto — potrebbe anche essere tranquillamente abolito, con enorme risparmio di spese pubbliche: sarebbe, infatti, solo un'opinione, uno specchietto per le allodole. Ogni Governo che volesse (o dovesse) fare cassa, non avrebbe che da modificare quei coefficienti, senza neppure scomodarsi a modificare — pubblicamente, e soprattutto palesemente — le aliquote delle imposte.

Chi non paga le tasse — e in particolare chi gode di privilegi e agevolazioni fiscali sconosciute alla proprietà diffusa — ovviamente non ha preoccupazione alcuna. Per questo, sull'argomento di un Catasto-truffa si è osservato finora — anche da parte di molta stampa — un rigoroso (e fragoroso) silenzio.

Ma chi alla fine del mese fa i conti — proprietario, anche, della sua sola prima casa —, non può che chiedere ai membri del Parlamento e del Governo, ad uno ad uno, di considerare che i valori hanno una valenza meramente virtuale (si realizzano, infatti, solo se si venda un immobile, e in questa sede vanno tassati) nonché di adoperarsi perché al Catasto venga conservata una sua funzione oggettiva. Perché, in poche parole, venga rispettata — sulla base del principio costituzionale della supremazia della legge rispetto alla discrezionalità del Governo, di ogni Governo — quella certezza del diritto e dei tributi che, in uno Stato di diritto, sola può assicurare la condivisione del dovere fiscale.

Le organizzazioni promotrici e firmatarie del presente documento — rappresentative dell'intero mondo immobiliare e di milioni e milioni di benemeriti risparmiatori — chiedono che (in attesa di una moderna riforma del Catasto in senso probatorio, la vera rivoluzione che il Paese attende, anche in funzione dei risparmi — pubblici e privati — che comporterebbe) venga confermata la (tuttora vigente) previsione del DPR 23.3.1998 n. 138 (presidente del Consiglio, on. Prodi; ministro delle Finanze, on. Visco) che stabilisce la revisione delle tariffe d'estimo "facendo riferimento ai valori e ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare", così disponendo comunque — appunto attraverso il censimento anche dei valori — di riferimenti certi, e trasparenti, ai fini dell'imposizione fiscale sulle compravendite di immobili.

Le organizzazioni promotrici e firmatarie lamentano inoltre la gravità della norma contenuta in Finanziaria che obbliga gli agenti immobiliari al pagamento, in solido con i propri clienti, dell'imposta di registro per le scritture private non autenticate di natura negoziale (preliminari ecc.). Per la prima volta in Italia, una categoria è tenuta per legge a provvedere al pagamento delle imposte per i propri clienti.

Le organizzazioni promotrici e firmatarie fanno appello ai parlamentari e al Governo, alla loro sensibilità, al loro senso dello Stato e del diritto. Per salvare, appunto, lo Stato di diritto.

L'Appello sopra riportato è stato sottoscritto da numerose Organizzazioni rappresentative dell'intero mondo immobiliare.

Detrazione Irpef per l'acquisto dell'immobile grezzo

In caso di acquisto di un immobile allo stato grezzo, ossia non ancora ultimato, può essere applicata la detrazione Irpef relativa agli interessi passivi sui mutui contratti per la "costruzione" di una unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, ma non l'analoga detrazione prevista per gli interventi di ristrutturazione.

La detrazione spetta a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro sei mesi dalla data di fine lavori e a partire dal periodo di imposta in cui è utilizzato a tale scopo.

È quanto afferma l'Agenzia delle entrate — rispondendo ad uno specifico quesito — nella Risoluzione 9.1.'07, n. 1.

Verifiche ascensori sempre soggette a Iva

Le verifiche periodiche su ascensori e montacarichi, previste dalla legge (art. 13 d.p.r. n. 162/'99) sono assoggettate agli ordinari obblighi Iva, a prescindere dalla natura giuridica del soggetto che rende il servizio. Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione 19.12.'06, n. 19/E.

Tenuto conto della molteplicità dei soggetti sia pubblici sia privati che operano nel settore, l'eventuale esclusione da Iva delle prestazioni rese dai soggetti pubblici — aggiunge l'Agenzia — determinerebbe una significativa distorsione della concorrenza.

La Cassazione sull'onere del locatore di ottenere autorizzazioni amministrative

"Salvo patto contrario non è onere del locatore ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato: pertanto, nel caso in cui il conduttore non ottenga la suddetta autorizzazione non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al locatore, quand'anche il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche del bene locato".

Lo ha precisato la Corte di Cassazione, con riguardo alla locazione di un immobile ad uso non abitativo, nella sentenza n. 20831 del 26.9.'06.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Arosio: "Oggi si può acquistare casa con più sicurezza"

Comprare casa diventa più sicuro. Arriva infatti un vero e proprio *vademecum* con il chiaro intento di mettere in guardia i consumatori dai falsi agenti immobiliari. La novità è che a redigerlo è stata la Fiaip, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali che rappresenta circa 11mila agenti in tutta Italia. Sono cinque gli aspetti che ogni acquirente di un immobile deve osservare durante le trattative. Anzitutto, l'abilitazione professionale dell'agente immobiliare; come si fa? "Semplice – spiega Franco Arosio, Presidente della Fiaip – basta farsi mostrare il tesserino e verificarne gli estremi".

Già, perché per svolgere questa professione ci si deve iscrivere a un apposito Ruolo tenuto presso le Camere di Commercio, iscrizione che avviene, sia per chi svolge l'attività privata che per una società, al superamento di un esame. Non solo, l'agente immobiliare deve dotarsi di una polizza assicurativa per responsabilità professionale a beneficio della sua clientela. Attenzione, dunque, agli abusivi: chi non è iscritto non può svolgere l'attività e in caso di segnalazione rischia di pagare una sanzione pecuniaria tra i 500 e i 2mila euro. Pertanto, avvocati, commercialisti e architetti non possono svolgere l'attività di venditore immobiliare a meno che non rinuncino all'iscrizione nel proprio Albo.

Secondo la Federazione degli Agenti Immobiliari, i consumatori devono avere occhi aperti anche sulla modulistica. La legge, infatti, prevede che l'agente immobiliare utilizzi appositi moduli depositati presso le Camere di Commercio perché proprio queste vigilano sulla correttezza dei moduli usati. Perciò, è molto importante controllare accuratamente che sui documenti di incarico, proposta di acquisto, locazione vi siano gli estremi di deposito oltre ai dati di iscrizione all'Albo dell'agente immobiliare.

Più scrupolosa ancora la Fiaip, che ha elaborato i suoi moduli in collaborazione con le principali associazioni di consumatori. L'intermediario immobiliare deve operare sempre con correttezza, vale a dire con imparzialità ed equidistanza dalle parti. Per questo, il primo compito di ogni agente è di fornire una corretta valutazione di mercato dell'immobile; nel caso poi gli venga affidato l'incarico, deve accertarsi in tempo della situazione giuridica, urbanistica e legale dell'immobile e deve poi presentare al possibile cliente tutte le informazioni in suo possesso. Senza per questo tralasciare tutte le informazioni relative ai costi e alle incombenze fiscali e legali che comporta la compravendita. Per quanto invece riguarda il compenso, non esiste una legge che stabilisca l'importo della provvigione, che viene perciò decisa liberamente tra cliente e agente; tuttavia, le Camere di Commercio periodicamente redigono degli importi indicativi.

Dal 2007, poi, la provvigione pagata è detraibile dalle imposte fino alla concorrenza di mille euro, mentre tra le misure anti-evasione, è stato imposto di dichiarare il compenso percepito negli atti di vendita con i relativi dati di iscrizione al Ruolo degli agenti immobiliari in modo da evitare che l'attività di intermediazione possa venire esercitata da abusivi. Insomma, poche regole da seguire, ma efficaci per evitare fregature.

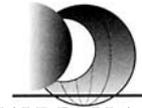
Fonte: *Miaeconomia.it*

ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Scigni di memorie

"Scigni di memorie. Gli archivi familiari nelle dimore storiche bolognesi": questo il titolo della preziosa pubblicazione dell'Adsi – Sezione Emilia-Romagna (presieduta da Francesco Cavazza Isolani), edita in occasione delle Giornate europee del Patrimonio.

Documenti e storia dei Palazzi Bevilacqua, Fava, Isolani e Pepoli Vecchio oltre che di Villa Hercolani a Belpoggio.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Prelazione e riscatto – *Denuntiatio* - Forma scritta – Necessità

Per la comunicazione della proposta di alienazione del fondo al coltivatore o al confinante, ai fini dell'esercizio da parte loro della prelazione, è richiesta la forma scritta *ad substantiam*, sicché sono inidonee forme diverse e particolarmente la forma orale. L'articolo 8 della legge n. 590 del 1965, infatti, prevede uno schema negoziale che realizza la vicenda traslativa attraverso la notificazione di una proposta e una dichiarazione unilaterale recettizia di accettazione. Peraltro la forma scritta della comunicazione assolve a esigenze di tutela e di certezza, garantendo al terzo acquirente, in caso di mancato esercizio della prelazione dello *deliberandi* a disposizione del coltivatore, la sicurezza della vendita stipulata con il proprietario e sottraendolo al pericolo di essere assoggettato al retratto del coltivatore pretermesso.

Cass., sezione III, sent. 27 novembre 2006 n. 25135

Prelazione e riscatto – *Denuntiatio* – Preliminare di vendita di fondo in comproprietà – Sottoscritto da uno solo dei promettenti venditori – Notifica all'avente diritto alla prelazione – Decorrenza dei termini per l'esercizio della prelazione – Esclusione.

In tema di prelazione agraria la comunicazione di un contratto preliminare di vendita di un fondo in comproprietà che risulti sottoscritto unicamente da uno solo dei comproprietari, senza la contestuale proposta di alienazione al conduttore da parte di tutti i soggetti legittimati, non consente al conduttore l'esercizio del diritto di prelazione di cui all'articolo 8 della legge 25 maggio 1965 n. 590, che presuppone una ferma decisione di vendita del fondo impegnativa per tutti i proprietari. Deriva da quanto precede, pertanto, che la notificazione di un tale preliminare (non sottoscritto da tutti i comproprietari) non è idoneo a far decorrere i termini entro i quali l'avente diritto alla prelazione deve esercitare, a pena di decadenza, la stessa.

Cass., sezione III, sent. 27 novembre 2006 n. 25141



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Immobili storici, Comune e Soprintendenza

Il Comune, quando esercita le proprie attribuzioni regolamentari in tema di decoro urbano sugli immobili, nell'eventualità di un vincolo storico-artistico che interessa l'immobile, non può prescindere dal considerare le competenze che l'ordinamento attribuisce alle Soprintendenze competenti per settore; esso ha quindi l'alternativa o di denunciare all'autorità statale lo stato di cattiva conservazione dell'immobile al fine di provocarne i poteri conservativi e repressivi, ovvero di coinvolgere previamente la Soprintendenza competente per territorio sugli interventi edilizi ritenuti necessari per la conservazione del bene e il suo decoro.

(Tar Toscana, sent. n. 2789, 15.6.'06)

Ville venete, on line

"Una sola chiave per aprire le porte di 4.217 ville venete". È questo lo slogan con il quale è stato presentato il portale www.villevenete.net, lo strumento che consente di mettere in rete, e quindi proiettare sul palcoscenico mondiale, alcuni dei molti tesori storico-architettonici del Veneto. Il progetto, illustrato in un roadshow in molte città italiane e approdato anche a Roma, è stato promosso dalla regione Veneto tramite l'Istituto regionale ville venete, Sviluppato Italia Veneto, il Centro studi Palladio, la Fondazione Mazzotti e l'Università Iuav di Venezia.

Nadia Qualarsa, presidente dell'Istituto, ha sottolineato come l'idea, nata tre anni fa con una previsione di spesa di 1,2 milioni di euro, cofinanziati dalla Ue, si sia basata soprattutto sulla collaborazione tra pubblico e privato, tesa a risolvere i vari problemi in tema di accessibilità e manutenzione delle strutture. L'iniziativa, ha spiegato la presidente, è operativa con l'accesso entro fine anno delle prime 150 ville, ed è destinata a interfacciarsi con Italia.it, il portale unificato del turismo italiano.



Denunce di assunzione e cessazione solo in via telematica

Dall'1.2.'07 – per effetto della Finanziaria 2007 – le comunicazioni di assunzione e cessazione dei rapporti di lavoro nei confronti dell'Inail possono essere trasmesse esclusivamente per via telematica.

Con la Circolare 16.1.'07, n. 2, l'Inail ha comunicato che le comunicazioni in questione possono essere inviate tramite il sito dell'Istituto (www.inail.it), l'indirizzo di posta elettronica dell'Inail stesso (dna@inail.it) o, per coloro che sono abilitati, tramite collegamento telematico con l'Anagrafe tributaria.

Informative Tfr

L'anticipo all'1.1.2007 della riforma della previdenza complementare e le nuove modalità di destinazione del Tfr previste nella Finanziaria per il 2007 (cfr. Cn gen. '07), comportano la necessità per i datori di lavoro – fra cui i condomini – di informare i lavoratori sulle varie possibilità previste dalla legge.

Infatti, nel semestre dall'1.1.'07 al 30.6.'07, ogni lavoratore dipendente (già in forza al 31.12.'06) dovrà decidere se destinare o no il proprio Tfr maturando ad un Fondo di previdenza complementare; mentre i lavoratori assunti dopo la data anzidetta dovranno scegliere entro 6 mesi dall'assunzione. L'opzione di aderire o meno ad un Fondo di previdenza complementare potrà avvenire in forma esplicita ovvero in maniera tacita mediante il cosiddetto silenzio-assenso.

Al fine di favorire una corretta applicazione della nuova normativa, i datori di lavoro sono tenuti a fornire ai propri dipendenti un'informativa di carattere generale unitamente ai moduli per consentire l'espressione della scelta, i cui modelli sono in corso di diffusione da parte dei Ministeri dell'economia e del lavoro.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Ritenuta del 4%, istruzioni agli amministratori

La Confedilizia ha trasmesso a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori – oltre che alle proprie Associazioni territoriali – una nota illustrativa della disposizione della Finanziaria 2007 con la quale al condominio sono state attribuite le funzioni di sostituto di imposta anche con riferimento ai contratti di appalto di opere e servizi.

La nota – disponibile sul sito Internet confederale e che è stata pubblicata integralmente anche sul sito Internet del quotidiano *Italia Oggi* (quotidiano che ne ha pure data ampia notizia) – affronta i principali problemi interpretativi scaturiti dalla nuova previsione. Ogni altra istruzione operativa può essere attinta presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.



HOMELINK ITALIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Un film sullo scambio casa

Lo scambio casa approda al cinema. Il sito di Homelink Italia annuncia con soddisfazione l'uscita in Italia di "L'amore non va in vacanza" (*The holiday*, nel titolo originale), film americano che racconta di due donne che decidono – grazie ad un annuncio su Internet, proprio la modalità con cui opera Homelink in tutto il mondo – di scambiarsi l'abitazione per le vacanze (una negli Usa, l'altra in Inghilterra) e che grazie a questa scelta vedono sconvolte in positivo le proprie vite.

Una ulteriore testimonianza – nota l'organizzazione – di come stia prendendo piede questa modalità di viaggio.



Cosa fare adesso per assumere collaboratori domestici bulgari e rumeni

Di fronte all'avvenuta liberalizzazione nel settore domestico (cfr. Cn gen. '07) per i cittadini rumeni e bulgari, le famiglie che adesso vogliono assumere una colf, una badante oppure una baby sitter proveniente dalla Romania o dalla Bulgaria, si chiedono quali documenti debbano essere richiesti all'aspirante collaboratore e quali adempimenti burocratici debbano poi essere compiuti in fase di assunzione o successivamente (per esempio, in caso di licenziamento o dimissioni del dipendente).

L'Assindatcolf mette a disposizione di tutti i datori di lavoro interessati le proprie sezioni territoriali – i cui indirizzi sono reperibili sul sito dell'Associazione (www.assindatcolf.it) oppure al numero verde 800.162.261 –, che potranno non solo rispondere a tutti gli interrogativi anzidetti, ma anche illustrare la disciplina contrattuale applicabile e seguire tutto lo svolgimento del rapporto lavorativo con consigli ed aiuti concreti.

Denuncia di assunzione via telefono

I datori di lavoro domestico sono per il momento esclusi dall'obbligo di invio telematico all'Inail delle comunicazioni di instaurazione e cessazione del rapporto di lavoro – introdotto dalla Finanziaria 2007 e operativo dal mese di febbraio – ma non possono più utilizzare gli altri mezzi finora utilizzati (posta, fax, consegna manuale).

Secondo la Circolare Inail 16.1.'07, n. 2, "nell'attesa di adattare i programmi alle esigenze del particolare settore di utenza", per i soli rapporti di lavoro relativi alle colf ed alle badanti, i datori di lavoro privati possono effettuare la Dna (Denuncia nominativa degli associati) tramite *Contact Center* (numero verde 803.164).

L'Assindatcolf a Ballarò

Il Segretario nazionale di Assindatcolf – Teresa Benvenuto – è stata intervistata dalla trasmissione di Raitre Ballarò sui costi che debbono sopportare le famiglie italiane, in qualità di datori di lavoro domestico, quando assumono una badante per provvedere all'assistenza degli anziani.

Dibattito sull'immigrazione

L'Assindatcolf ha partecipato ad un incontro organizzato dalla Fondazione Ismu (ente che promuove studi e ricerche "sulla società multietnica e multiculturali) e dal Centro Studi Unioncamere di Roma.

L'incontro ha visto rappresentanti delle parti sociali e dell'associazionismo familiare confrontarsi sul ruolo dell'immigrazione nel mercato del lavoro italiano.

Aggiornati gli importi dei contributi Inps

L'Inps ha aggiornato gli importi dei contributi orari relativi al 2007 da corrispondere all'istituto per i collaboratori domestici (colf, badanti ecc.).

Si segnala che i nuovi importi - riportati nella tabella sottostante - sono in vigore dall'1.1.'07 e che tutti i datori di lavoro interessati devono quindi provvedere al pagamento dei prossimi contributi trimestrali (scadenza 1.4.'07) avvalendosi dei valori aggiornati.

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF	Contributo orario senza CUAF *
Rapporti di lavoro di durata inferiore alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 6,83	1,27 (0,30)	1,23 (0,30)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 6,83 fino a € 8,34	1,43 (0,34)	1,39 (0,34)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 8,34	1,75 (0,42)	1,70 (0,42)
Rapporto di lavoro oltre le 24 ore settimanali	0,92 (0,22)	0,90 (0,22)

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

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convegno sulla discriminazione

Il Segretario nazionale, Adolfo Gardenghi, ha partecipato al convegno "Immigrati e lavoro: esperienze, studi e politiche contro la discriminazione", organizzato nell'ambito dell'iniziativa comunitaria Equal del progetto Ahead (Accompanying Handicraft Entrepreneurs Against Discrimination).



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il Fimpe 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 Raiuno, "Dieci minuti di...", nel corso della quale è stata illustrata la convenzione FIMPE TUTELA LEGALE, per la quale – considerato il notevole interesse riscontrato – è stato programmato un piano di sviluppo, con condizioni particolari per gli associati alla Confedilizia.

Convenzione tutela legale, alcune caratteristiche

- La convenzione assicurativa opera a favore degli aderenti che, in conseguenza di fatti ed atti relativi alla conduzione e/o proprietà della unità abitativa costituente la propria dimora abituale (domicilio), o secondaria (previa estensione) si trovino implicati in procedimenti di responsabilità civile o penale; più precisamente la garanzia si riferisce ai seguenti casi:
- controversie per danni extracontrattuali subiti da abitazione e arredi dell'assicurato per fatto illecito di terzi
 - controversie per danni extracontrattuali cagionati a terzi per fatto illecito dell'assicurato
 - difesa penale dell'assicurato per delitto colposo o contravvenzione
 - difesa penale dell'assicurato per delitto doloso (a condizione che l'assicurato sia prosciolto in istruttoria o assolto con sentenza passata in giudicato, esclusa ogni altra forma di estinzione)
 - controversie relative alla proprietà e/o locazione dell'unità immobiliare costituente la dimora abituale dell'assicurato (o secondaria, previa estensione)
 - controversie insorgenti da addebiti non dovuti praticati dall'amministrazione condominiale
 - vertenze contrattuali derivanti da contratti con fornitori di prestazioni di manutenzione e/o trasformazione (senza aumento dei volumi)
 - spese conseguenti ad arbitrato

Per conoscere – in modo più particolareggiato – condizioni, limitazioni, modalità e contributi di adesione, è disponibile il sito www.fimpe.it, con possibilità di chiedere materiale e chiarimenti a info@fimpe.it o alla Sede centrale.

Per gli associati Confedilizia, materiale informativo presso le Associazioni Territoriali.

ASPESI

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

Prezioso Presidente Consulta Immobiliare

È Ambrogio Prezioso il nuovo presidente della Consulta Immobiliare di Aspesi-Ance, l'organismo costituito dal sistema delle imprese di costruzione di Ance, l'Associazione nazionale dei costruttori edili e di Aspesi, l'Associazione nazionale tra Società di promozione e sviluppo Immobiliare.

Prezioso, che ricopre anche la carica di presidente dell'Acen (l'Associazione dei costruttori di Napoli), succede a Gianfranco Pavan. Vicepresidente è stato confermato Gualtiero Cualbu.

L'organismo, costituito due anni fa, ha l'obiettivo di affermare e rafforzare il ruolo dei promotori costruttori e dei promotori puri come principali protagonisti dei processi di trasformazione urbana in un momento in cui i grandi mutamenti del mercato immobiliare hanno portato alla discesa in campo di nuovi protagonisti legati alla finanza, ai servizi e alla gestione.

Che dire della censura di Fabrizio Luscino? Ogni età ha narrato e continuerà a narrare che da lui fu rimosso dall'ordine senatorio Cornelio Rufino, due volte console e anche dittatore, poiché si era impossessato di vasi d'argento del peso di dieci libbre, in tal modo mostrandosi amante del lusso e, come tale, essendo di cattivo esempio.

Valerio Massimo



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Confcasalinghe a Buona domenica

Il 15 gennaio Sabrina Brazzà ha partecipato – in rappresentanza della Confcasalinghe – a Buona Domenica, la trasmissione di Canale 5 condotta da Paola Perego.

La sig.ra Brazzà, assieme ad esponenti del mondo dello spettacolo e della politica quali Simona Izzo, Elisabetta Gardini, Maria Antonietta Coscioni, Rita Bernardini, Tiziana Rocca, Eva Catizzone e Lisa Dalla Via, è intervenuta per trattare i temi "Le donne hanno una marcia in più?" e "Femminilità: forza o debolezza?". All'interessante dibattito hanno preso parte anche i giornalisti Emanuela Falcetti, Massimo Maffei e Alessandro Rostagno.

Confcasalinghe a Fratelli di test

Un nutrito gruppo di "suocere/casalinghe" – presentato da Confcasalinghe – si è confrontato con altre categorie, su alcuni test di carattere generale nel nuovo show del sabato sera dal titolo "Fratelli di test", condotto da Carlo Conti.

Catasto patrimoniale impossibili i ricorsi

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Il disegno di legge del governo per la messa a regime di un catasto patrimoniale, che ai fini fiscali censisca i cresciuti valori, anziché i diminuiti redditi, è stato ampiamente criticato dal Servizio studi della Camera. Che ha, fra l'altro, rilevato come la delega proposta sia generica. Ma dove la confusione raggiunge il massimo livello è con la previsione della «ridefinizione della composizione e delle funzioni delle Commissioni censuarie provinciali e centrale, nelle loro specifiche competenze».

A tal proposito, gli uffici della Camera hanno fatto notare ciò che gli estensori della norma governativa proposta forse ignoravano. Che le Commissioni censuarie (organi dell'Agenzia del territorio) hanno dal '71 solo competenze consultive, di amministrazione attiva e di controllo amministrativo. Le funzioni decisorie in ordine ai conflitti derivanti dall'applicazione delle disposizioni in materia catastale sono attribuiti a organi diversi, a cominciare dalle Commissioni tributarie, che hanno funzione giurisdizionale.

La materia deve quindi essere ripensata ex novo, facendo leva non sulle Commissioni censuarie (organi dell'Amministrazione), ma sui competenti organi giurisdizionali indipendenti, se si vuole davvero fare opera di deflazione del contenzioso e, soprattutto, rispettare civili canoni che, in uno Stato di diritto, non dovrebbero neppure essere messi in discussione. Già avremo i Comuni che, sempre secondo quanto ha voluto questo governo, parteciperanno in modo diretto alla formazione degli estimi, così autofissandosi la base imponibile dell'Ici, la loro maggiore entrata tributaria. Ora, non vogliamo neanche riconoscere in modo chiaro ai cittadini il sacrosanto diritto di ricorrere ad un giudice indipendente per far giudicare l'esattezza o meno delle valutazioni degli organi catastali?

La verità è che si dovrebbe, prima di tutto, riformare le Commissioni tributarie, stabilendo che delle loro sezioni che giudicano in materia catastale non possano far parte i componenti delle stesse designati dai Comuni. In secondo luogo, non si può non attribuire ai Tar, che giudicano delle controversie relative alla determinazione ed alla revisione delle tariffe d'estimo, anche una giurisdizione di merito, comprensiva della possibilità di disporre i mezzi di prova di cui all'articolo 27 del regio decreto 17.8.1907 numero 642. Non sarà una riforma gradita all'Agenzia del territorio, ma equità e giustizia impongono di superare neghittosità, insufficienze e non confessate volontà di agire indisturbati, senza effettive possibilità di controllo da parte di altri.

*presidente Confedilizia

Privacy, entro il 31 marzo va redatto il Dps

Coloro che trattano dati sensibili o giudiziari sono tenuti a redigere, entro il prossimo 31 marzo, il "Documento Programmatico per la Sicurezza" (Dps).

Infatti, il Codice sulla privacy prevede che entro il 31 marzo di ogni anno, il titolare del trattamento di dati sensibili o di dati giudiziari debba redigere – anche attraverso il responsabile privacy, se designato – un documento programmatico sulla sicurezza contenente idonee informazioni riguardo al trattamento di tali dati.

Accessione di beni immobili

La compravendita di un terreno su cui insistono delle costruzioni non espressamente menzionate nell'atto, comporta, per il principio dell'accessione, il trasferimento automatico di dette costruzioni, salvo il caso che il venditore, contestualmente alla cessione, non costituisca un diritto di superficie a favore proprio o di terzi.

Lo ha precisato la Cassazione, con la sentenza n. 24679 del 21.11.'06.

Rinuncia conduttore a un diritto eventuale

È ammissibile la rinuncia del conduttore a un diritto futuro e eventuale, come ad esempio quello al risarcimento del danno in caso di mancata utilizzazione dell'immobile agli usi personali per il quale il locatore abbia chiesto la risoluzione anticipata del contratto. Una tale rinuncia non è soggetta alla sanzione di nullità di cui all'articolo 79 della legge n. 392 del 1978 (nel testo all'epoca in vigore).

Cass., sezione III, sent. 9 novembre 2006 n. 23897

Progeo 9, direttive dall'Agenzia territorio

L'Agenzia del territorio ha fornito, con la Circolare n. 1 del 15.1.'07, direttive in relazione alle innovazioni contenute nella nuova versione della procedura Progeo 9, "al fine di una corretta ed uniforme utilizzazione, per la predisposizione ed approvazione degli atti di aggiornamento della cartografia catastale e dei corrispondenti archivi censuari".

Confedilizia: la prospettiva del Catasto patrimoniale scoraggia l'investimento immobiliare

Presentata la seconda edizione del Borsino immobiliare

La Confedilizia ha presentato i risultati di "Un anno di quotazioni del Borsino immobiliare Confedilizia", raccolti in una apposita pubblicazione.

Il Borsino immobiliare Confedilizia rileva, ogni semestre, i valori di compravendita degli immobili adibiti ad uso abitativo di 103 province (46 città del Nord, 25 del Centro e 32 del Sud). La seconda edizione della pubblicazione riporta i dati che emergono dalla media della rilevazione dei due semestri del 2006. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi e ristrutturati.

Fra i valori massimi di compravendita registrati si segnalano – per le zone centrali – Roma (con una media di 6.050 euro al metro quadro), Milano (5.800 euro mq) e Siena (5.280 euro mq); per le zone semi centrali, Milano (4.650 euro mq), Roma (4.520 euro mq) e Torino (3.900 euro mq); per le zone periferiche, Roma (3.600 euro mq), Siena (3.580 euro mq) e Milano (3.170 euro mq).

Con riferimento alle aree geografiche, i valori massimi medi si registrano al Nord (2.424 euro al metro quadro); seguono il Centro (2.022 euro mq) e il Sud con le isole (1.716 euro mq). Per i valori minimi è sempre il Nord a registrare il prezzo medio più alto (1.014 euro mq), seguito dal Centro (1.000 euro mq) e dal Sud ed isole (848 euro mq).

Le previsioni del Borsino immobiliare della Confedilizia, che redige i propri dati in base alle informazioni che vengono raccolte attraverso le rilevazioni di oltre 200 sedi territoriali, sono per un forte ridimensionamento dell'investimento immobiliare da parte degli investitori istituzionali e privati (con conseguente ripercussione sui prezzi delle transazioni), già manifestatosi con la sola prospettiva – per i forti aumenti sull'imposizione fiscale che esso provocherebbe – della messa a regime di un Catasto patrimoniale (di valori, cioè, anziché di redditi), forte ridimensionamento destinato a protrarsi almeno fino a che la situazione in proposito non si chiarisca in Parlamento.



IMPORTANTE

Al via il Servizio Confedilizia di visure catastali on-line

Si segnala – a seguito, anche, delle anticipazioni e notizie già pubblicate in proposito (cfr. *Cn* sett. e nov. '06) – che la Sede centrale ha stipulato con la Direzione centrale dell'Agenzia del Territorio un'apposita convenzione per l'istituzione di un Servizio di visure catastali on-line.

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

Per usufruire del Servizio è sufficiente che l'iscritto si rechi presso la propria Associazione e, sul modulo all'uopo predisposto, specifichi il tipo di immobile, il tipo di visura e i criteri in base ai quali desidera impostare la ricerca. La Sede centrale provvederà a raccogliere le informazioni richieste ed a trasmetterle all'interessato subito dopo il tempo occorrente per accedere alla Banca dati dell'Agenzia del Territorio.

Si precisa che tale Servizio è per i soci interessati (che per effetto dell'art. 2, comma 67, d.l. 262/'06 non sono tenuti a versare alcun tributo di legge per le visure richieste) completamente gratuito.

Nuove norme relative ai cani

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale l'ordinanza del Ministero della salute del 12.12.'06 ("Tutela dell'incolumità pubblica dall'aggressione di cani") che impone una serie di prescrizioni ai proprietari ed ai detentori di cani.

In particolare tale provvedimento vieta l'uso dei collari elettrici e "gli interventi chirurgici destinati a modificare l'aspetto di un cane, o finalizzati ad altri scopi non curativi," come il taglio della coda, delle orecchie o la recisione delle corde vocali; proibisce qualsiasi operazione di selezione o di incrocio tra razze con lo scopo di sviluppare l'aggressività degli animali e inoltre prescrive ("analogamente a quanto previsto dall'art. 83, comma 1, lettere c e d) del regolamento di polizia veterinaria approvato con decreto del Presidente della Repubblica 8 febbraio 1954, n. 320") l'uso della museruola o del guinzaglio nei luoghi aperti al pubblico e l'uso sia della museruola che del guinzaglio nei locali pubblici e sui pubblici mezzi di trasporto.

In più, il provvedimento in parola impone a coloro che posseggono o detengono cani particolarmente aggressivi di stipulare una polizza assicurativa di responsabilità civile per danni contro terzi.

A tal fine, l'ordinanza riporta, in allegato, l'elenco delle razze canine e di incroci di razze a rischio di aggressività: American Bulldog, Cane da pastore di Charplanina, Cane da pastore dell'Anatolia, Cane da pastore dell'Asia centrale, Cane da pastore del Caucaso, Cane da Serra da Estrella, Dogo Argentino, Fila brasileiro, Perro da canapo majoero, Perro da presa canario, Perro da presa Mallorquin, Pit bull, Pit bull mastiff, Pit bull terrier, Rafeiro do alentejo, Rottweiler, Tosa inu.

L'ordinanza (il cui testo integrale può essere dalle Associazioni territoriali interessate richiesto alla Sede centrale) non prevede specifiche sanzioni.

Come già rilevato in occasione di un analogo provvedimento sull'argomento (cfr. *Cn* gen'06), la validità – ai fini della conseguente obbligatorietà del provvedimento stesso, se non recepito nei regolamenti comunali – del richiamo, nell'ordinanza in parola, al regolamento nazionale di polizia veterinaria che detta norme per la profilassi della rabbia destinate ai Sindaci, sarà presto – deve ritenersi – sottoposta a verifica giudiziale.

Domenici: "Bisogna superare l'Ici"

La ricomposizione dei tributi sugli immobili per superare l'Ici o la redistribuzione del prelievo fiscale sulla casa. È la richiesta dei Comuni emersa dalla riunione del comitato direttivo Anci, a Roma. "Bisognerebbe prevedere per i Comuni - ha spiegato il presidente Leonardo Domenici - la compartecipazione dinamica a un grande tributo erariale, o la necessità di avere tributi propri, attraverso una ricomposizione, sotto la responsabilità dei Comuni, di tutti i tributi relativi agli immobili, anche con la possibilità di un progressivo superamento dell'Ici".

"Che qualcosa si muova, ci fa piacere. L'attuale situazione di pressione fiscale (specie comunale) sulla casa, è infatti insostenibile", ha dichiarato il Presidente confederale, a proposito di quanto sostenuto da Domenici, subito peraltro aggiungendo: "Ma si tratta di vedere dove i Comuni vogliono andare. Finora, ogni modifica si è sempre tradotta in un aggravio ulteriore per la proprietà. Molti amministratori comunali aspirano addirittura all'Ici progressiva, e il fatto che il Governo abbia previsto che nella dichiarazione dei redditi vada indicato l'importo pagato per l'Ici non è, al proposito, un buon segno".

I censori Camillo e Postumio punirono con l'imposizione di una tassa da versare all'erario coloro che erano giunti a vecchiaia ancora celibi; ritennero degni di ulteriore pena quanti osassero lamentarsi di una così giusta disposizione.

Valerio Massimo

Fondo sostegno alle locazioni, pubblicato il D.M.

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministero delle Infrastrutture del 10.11.'06 che ripartisce tra le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano - in attuazione dell'art. 11 l. 431/98 - le risorse relative all'anno 2006 assegnate dalla legge 23.12.'05 n. 266 (legge finanziaria 2006) al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

Catasto, errore coinvolgere i Comuni Sul 20% per i redditi da locazione, lettere varie "Concordo con la Confedilizia sugli sperperi comunali" Anche i Quartieri metteranno tasse?

Sul *Resto del Carlino* (17/12), così scrive Peppino Introcaso, di Pesaro: "Indubbiamente Prodi commette un grosso errore coinvolgendo i Comuni nella gestione del catasto, in funzione sia del suo aggiornamento che della lotta all'evasione nel settore degli immobili. Il governo chiederà una delega per la revisione degli estimi che partirà dopo il passaggio della gestione del catasto agli enti locali. È un provvedimento che porterà ad una grossa e continua spremitura dei poveri cittadini che saranno spesso chiamati a far fronte ad aumenti di tasse, senza una motivazione e senza alcuna regola. Occorre allora che i sindacati si facciano sentire immediatamente, prima che questo pasticcio diventi realtà".

LE LETTERE DEL MESE

Nuovi estimi, vecchia fregatura: un governo "catast(o) rofico"

Crede che uno dei peggiori danni arrecati ai contribuenti italiani consista nella duplice circostanza del passaggio del Catasto ai Comuni e della base patrimoniale scelta in luogo di quella reddituale. In tal modo, i Comuni, resi voraci per gli appetiti scatenati dai previsti incrementi dell'Ici, potranno sbizzarrirsi nell'aumentare gli estimi, mentre i futuri governi potranno variare i coefficienti secondo le esigenze di cassa, disponendo per la prima volta di un catasto (incostituzionalmente) patrimoniale.

Mariano Tripepi - Reggio Calabria

da *Secolo d'Italia* 20.12.'06

Sulla casa c'è anche la «tassa di scopo»

Non bastava l'Ici che ogni anno erode il valore del bene, compreso quello della prima casa. No. Ci hanno messo pure la «tassa di scopo», un altro balzello.

Ai Comuni basta la scusa di una qualsiasi opera pubblica e subito la si fa pagare ai proprietari di case, compresa quella abitata con un aumento ad hoc dell'imposta sugli immobili.

Dopo qualche anno se ne approva un altro per un'altra opera pubblica.

Ovviamente l'opera pubblica serve a tutti i cittadini, ma la pagheranno solo alcuni di loro. Pensate solo ai proprietari di una casa di villeggiatura chiamati a finanziare un asilo nido di cui non usufruiranno mai.

Annalisa Verdecchi, Roma

da *il Resto del Carlino* 9.1.'07

Fisco e servizi

Lo Stato di un Paese civile dovrebbe garantire ai suoi cittadini il funzionamento di giustizia, sanità, scuole, università, strade agibili, trasporti aerei e ferroviari. Tutto questo senza opprimere con un fisco esagerato, ma utilizzando bene le risorse. In Italia, al contrario, un fisco esagerato e quasi nulla che funziona in modo decente.

Massimo Monti
e-mail

da *24ore* 7.1.'07

Milziade Santucci, di Roma, scrive al *Tempo* (18/12): "Qualcuno dovrebbe spiegarmi perché mai ci sia tanta volontà astiosa di colpire la proprietà della casa. I comuni ricorrono all'Ici e fra un po' alla gestione diretta del catasto. Lo Stato adotta leggi sempre più dure e gravose, l'Europa emana direttive che generano sempre maggiori spese".

Argomentata lettera di Gianluigi Melesi (indirizzo e mail) sul *Corriere della Sera* (20/12): "La mancata riforma della disciplina di tassazione dei redditi da locazione di immobili costituisce l'ennesima occasione persa in direzione dell'equità e soprattutto di una vera svolta della politica fiscale. Il governo dice che mancano due miliardi a copertura di un regime di ritenuta secca al 20% in luogo di una inclusione di tali redditi nel reddito personale. In realtà rinunciare a questi due miliardi significa premiare chi sino ad ora ha pagato tutte le imposte su tutti gli affitti e perciò con aliquote molto maggiori, e, al contempo incentivare, grazie anche a controlli rigidi, l'emersione di chi non ha pagato neanche un centesimo.

Quindi un premio per chi è onesto con una diminuzione di imposte, una equità e una misura di giustizia".

Questa la lettera di Gianfranco Stivaletti (senza indirizzo) sul *Tempo* (2/1): "Concordo con la critica della *Confedilizia* dello sperpero di denaro pubblico dei comuni italiani in occasione delle feste in piazza la notte del 31 dicembre. In tempi di magra noi cittadini potremmo benissimo «fare da soli» scendendo in strada con spumante, bicchieri di carta e magari un lettore di Cd. Quella degli auguri per strada è da sempre una consuetudine di alcune Capitali, specie nel mondo anglosassone, dove i «botti» e l'incivile usanza di buttare dalla finestra la roba vecchia sono pressoché sconosciuti. Perché non cominciamo con una petizione popolare ai vari sindaci per un migliore uso dei soldi delle tasse comunali?".

Ancora sul 20%. Maristella Ronzani, di Roma, scrive al *Tempo* (3/1): "Non si capisce perché nella Finanziaria non sia stata introdotta la tassazione unica sui redditi da locazione. Eppure, prima delle elezioni Prodi l'aveva promesso. C'è qualcuno che può spiegarmi perché chi investe in immobili da affittare sia tassato due volte, tre volte, o anche più, rispetto a chi investe in Bot, in obbligazioni, in azioni?".

Lettera di Giorgio Frasca, di Roma, al *Tempo* (5/1): "Il Presidente della Repubblica ha ribadito la necessità dell'equità e dell'uguaglianza. Ma per alcune categorie le nuove tasse sono solamente una mazzata senza nessuna possibilità di rivalsa. Tutti: commercianti, artigiani, liberi professionisti, comprese le industrie, con l'aumento delle tasse compenseranno le maggiori spese, aumentando i costi delle prestazioni. Ma tutti coloro che prima guadagnavano 100 continueranno a guadagnare 100. L'aumento delle tasse dovrebbe toccare tutti allo stesso modo, colpendo chi si rivale sul consumatore. Questo Stato è socio dei piccoli proprietari immobiliari col 50% di tasse sulle pigioni, senza anticipare nessun capitale. Si potrebbe dire che se lo Stato rinunciava alle sue tasse, i canoni d'affitto scenderebbero del 50%".

Sul *Corriere della Sera* (8/1) questa lettera di Paolo Bressano (indirizzo e mail): "Si è parlato della patrimoniale che Bertinotti avrebbe voluto istituire. In realtà cos'altro è l'Ici? È profondamente ingiusta in quanto non colpisce il reddito ma il semplice possesso di un'abitazione. Tra le tante cose sbagliate di questo periodo spicca l'aggiornamento del valore catastale, e il conseguente aumento dell'Ici. Eppure non dovrebbe essere difficile capire che l'aumento del valore dell'immobile, specie della prima abitazione, è del tutto virtuale, in quanto si concretizza al momento della vendita. Che senso ha tassare un patrimonio il cui aumento è virtuale? Solo la cecità dei politici può ignorare il fatto che aumentare l'imposta sull'abitazione, è atto di profonda ingiustizia. Molti anziani si troveranno in difficoltà, alcuni saranno costretti a vendere la loro casa nell'impossibilità di far fronte alle spese".

Stesso numero dello stesso quotidiano, così scrive Lorenzo Cuniberti (indirizzo e mail): "Chi con sacrifici e rinunce ha acquistato in passato un'abitazione in cui vivere ora si vede aumentare l'Ici. L'aumento di valore si realizzerebbe alla vendita dell'abitazione ma non significa affatto aumento di reddito. Può capitare che l'anziano che non ce la fa a tirare avanti si veda costretto a vendere la casa e adattarsi a una più modesta. Bel rispetto per gli anziani, bella giustizia sociale. Se poi si pensa che tutto questo avviene mentre non c'è stato il minimo provvedimento per ridurre sprechi e privilegi, c'è proprio da trarre amare considerazioni".

Ancora sul *Corriere della Sera* (10/1), questa lettera di Fulvio Taglietti (indirizzo e mail): "C'è bisogno di soldi? La casa è il bene che meglio si presta a essere tassato. Si è accorto il presidente del Consiglio degli aumenti di tasse che graveranno sulla casa con i nuovi estimi catastali? Ma la risposta è la stessa: il Paese deve ripartire...".

Il *Giornale* (11/1) pubblica questa lettera di Roberto Viscardi (Lecco): "Facendo seguito agli esempi mostrati al Tg5 e a Rai2 vorrei lanciare un appello ai giornali e ai partiti in merito a una iniziativa per segnalare a coloro che non lo avessero ancora capito che dovremo pagare almeno il doppio dell'Ici attuale. Questo perché (molto furbescamente) sono stati raddoppiati i valori catastali degli immobili sebbene il coefficiente Ici sia rimasto uguale. Perciò smettiamola di credere a questi giochi di parole e guardiamo ai fatti...".

Jeannette Pallas (indirizzo e mail) scrive al *Corriere della Sera* (11/1): "Per settantenni o ottantenni con pensioni minime (e ce ne sono tanti) che possiedono un appartamento, o una casetta con un piccolo terreno adibito ad orto per avere cibo da mangiare, la tassa Ici non è affatto logica, e questo nuovo aumento sulla tassa che sta per arrivare è un vero flagello. Se non la possono pagare cosa faranno? Hanno tutti la forza fisica e quella finanziaria per un trasloco? Ci sono forse case per anziani a sufficienza per accoglierli? Già dal tempo di Socrate la logica richiedeva un dialogo fra tutti coloro che avevano vari punti di vista!".

"G.d.O." questa la sigla di una lettera al *Carlino* (17/1): "Che i Comuni mettano a bilancio le entrate derivanti dalle multe stradali, ma che lo faccia anche la Provincia mi sa demoniaco. Chissà se anche i Quartieri potranno farlo un domani. Ma se, con l'entrata in vigore delle Regioni, le Province dovevano sparire, che cosa faranno di tutti questi soldi?". Lilla Bianchi di Bologna scrive anche lei al *Carlino*, lo stesso giorno: "Berlusconi aveva promesso (e forse ci sarebbe riuscito) di portare le misere pensioni a 800 euro ma avrebbe abolito l'infame Ici sulla prima casa. Per me 300 euro annui, quasi 26 al mese: qualche pasto decente in più dei frequenti «pane e latte»".

Sfogo di una napoletana. Graziella Iaccarino scrive al *Giornale* (18/1): "Se la motivazione adottata è «il miglioramento della qualità urbana e ambientale» della città, l'Ici a Napoli dovrebbe diminuire e non aumentare date le condizioni in cui versa la metropoli per la spazzatura, la camorra, scippi, rapine, morti ammazzati, lo stato del manto stradale e dei lampioni, e infatti molti napoletani pensano di andarsene in altri luoghi più abitabili, alcuni lo hanno già fatto, altri si stanno trasferendo. È un aumento Ici sbagliato!".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Finanziaria pesante

Dopo la lettura solo di alcuni commi della Finanziaria in tutti i sensi, mi sento sempre più un limone da spremere e da gettare, perché poi non potrò più dare il prezioso succo. Povera Italia, che fine faremo?

Vincenza Monti
e-mail

da 24ore 9.1.'07

Ambiente e bugie

Non sopporto più il catastrofismo ambientalista. Trent'anni fa i giornali strillavano per l'imminente glaciazione, ora si grida alla siccità e al caldo...

Luigi Fressoia
Perugia

da 24ore 17.1.'07

PROPRIETARI DI CASA,

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

È UN MODO
PER FARCI SENTIRE

La parola *impegno*, sgradevole a udirsi, mantenne sani i costumi della nostra città; mentre la parola *quiete*, con la sua dolcezza, li macchiò di moltissimi vizi.

Valerio Massimo

Libertà economica: Italia sessantesima

Italia sessantesima in libertà economica: è questo il verdetto della classifica annuale della libertà economica, l'*Index of Economic Freedom* elaborato dalla Heritage Foundation di Washington DC e dal *Wall Street Journal*, con la collaborazione di alcuni think tank europei fra cui, per l'Italia, l'Istituto Bruno Leoni.

Sui 157 Paesi del mondo presi in esame l'Italia si situa fra Perù, Bulgaria e Madagascar (che hanno un punteggio di poco inferiore) e Namibia, Belize, Slovenia e Kuwait (che sono più liberi del nostro Paese). Le prime tre economie al mondo, per grado di libertà, sono Hong Kong, Singapore ed Australia. Gli Stati Uniti sono classificati al quarto posto, mentre le economie più libere del vecchio continente sono Inghilterra (sesta) ed Irlanda (settima).

Sui 41 Paesi considerati parte dell'area geografica europea, l'Italia viene classificata al 28mo posto per la libertà economica.

Il punteggio complessivo (che riunisce indicatori di dieci diverse "libertà") del nostro Paese è più elevato di 0,2 punti percentuali rispetto all'anno scorso, il che riflette soprattutto la diversa metodologia utilizzata nella stesura dell'*Index* (compilato sulla base di dati forniti dalle grandi istituzioni internazionali). Il *ranking* dell'Italia è lo stesso dell'Uganda.

L'Indice descrive – tra l'altro – così, sinteticamente, la situazione italiana: "La libertà dall'intervento dello Stato, i diritti di proprietà e la libertà dalla corruzione sono relativamente deboli. La spesa pubblica e le aliquote fiscali raggiungono livelli straordinariamente elevati al fine di finanziare un pervasivo stato assistenziale. Se raffrontata a quella di altri Paesi, la corruzione non è particolarmente grave, ma è elevata per un'economia avanzata".

NOVITÀ IN LIBRERIA



Il nuovo *Codice del condominio*, aggiornato con le disposizioni della Finanziaria. Ne è autore – con Stefano Maglia – il Presidente confederale

PANORAMA ECONOMY

Alloggi popolari e affitti

La situazione del mercato locativo è, per i ceti a disagio abitativo, critica. Ma non perché manchino alloggi di edilizia economica e popolare. Questa sarebbe infatti più che sufficiente sol che fosse ben governata. In mano alle Regioni, è invece occupata al 70% da abusivi, da senza titolo e da morosi professionali. E chi ne avrebbe veramente bisogno non vi ha accesso. Nonostante gli alti canoni al locatore non resta nulla. Per questo, è sempre più difficile trovare alloggi in locazione. Il rimedio sta nell'allargare le opportunità e la convenienza ad affittare. Anziché costruire alloggi popolari bisogna distribuire a chi ne ha davvero bisogno dei buoni affitti, spendibili sul libero mercato. A una politica di questo genere bisogna affiancare un effettivo sostegno ai contratti agevolati e ai contratti transitori e per studenti. Finché la proprietà sarà tassata per il valore degli immobili, e non per quanto gli stessi rendono, non si avrà mai la rinascita di un vero mercato e una vera possibilità di affittare a prezzi accessibili.

Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

GIURISPRUDENZA CASA

Il conduttore non può ridursi il canone

La Cassazione ha ribadito in una sentenza (n. 13133/06, inedita) un suo orientamento consolidato a proposito dell'obbligazione del conduttore di corresponsione del canone di locazione. "Al conduttore - ha detto il Supremo Collegio - non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Nella specie, il conduttore, dopo che l'immobile era stato lesionato dalla caduta di un albero sul tetto, aveva continuato a utilizzarlo mantenendovi i mobili e altri oggetti nelle stanze non danneggiate dal sinistro".

Inadempimento del conduttore, criteri prestabiliti sulla sua gravità

La Cassazione ha emesso una sentenza (n. 8418/06, inedita) nella quale ha confermato i suoi principii in ordine alla valutazione della gravità del comportamento del conduttore inadempiente. "A seguito dell'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978 n. 392 - ha detto la Suprema Corte - la valutazione, quanto al pagamento del canone, della gravità e dell'importanza dell'inadempimento del conduttore in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto, non è più rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente mediante previsione di un parametro ancorato - ai sensi degli artt. 5 e 55 della stessa legge (non abrogati dalla successiva legge 9 dicembre 1998, n. 431) - a due elementi: l'uno di ordine quantitativo afferente al mancato pagamento di una sola rata del canone o all'omesso pagamento degli oneri accessori per un importo superiore a due mensilità del canone; l'altro di ordine temporale relativo al ritardo consentito o tollerato, fermo restando, tuttavia, ai fini della declaratoria di risoluzione del contratto, il concorso dell'elemento soggettivo dell'inadempimento costituito dall'imputabilità della *mora debendi* a dolo o colpa grave del debitore".

Niente sanatoria morosità, per l'uso diverso

Precisa sentenza della Cassazione (n. 12121/06, inedita) sull'uso diverso, con la quale viene esclusa la sanatoria in giudizio della morosità, nell'uso non abitativo. "In tema di morosità del conduttore nel pagamento del canone di locazione, in ragione dell'esclusione dell'applicabilità del procedimento di sanatoria previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978 n. 392 alle locazioni non abitative, va affermato - ha detto il Supremo Collegio - che consentire al conduttore, in tale tipo di locazioni, comportamenti consistenti nel rinviare a suo piacimento il pagamento del canone, sia pure tre volte nell'ambito di un quadriennio, costringendo il locatore a reagire attraverso il processo per ottenere l'adempimento, non vale ad eliminare il contenzioso ma a favorirlo e può determinare conseguenze economiche di non indifferente rilievo". La Cassazione ha così proseguito, nella sua decisione: "La norma di cui al citato articolo 55 della legge 27 luglio 1978 n. 392 mira a tutelare i soggetti che assumono in locazione un immobile per adibirlo al soddisfacimento di primarie esigenze di vita, ma, proprio per tali limiti, non è estensibile ad altre categorie di soggetti, quali i conduttori di locazioni ad uso produttivo e commerciale".

Delibere condominiali, come interpretarle

La Cassazione ha dettato in un'importante sentenza (n. 4501/06, inedita) le regole di interpretazione delle delibere condominiali. Ecco gli importanti principii direttivi fissati: "Le delibere assembleari del condominio devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 e seguenti cod. civ., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti e della conservazione degli effetti dell'atto, che impone all'interprete di attribuire alle espressioni letterali usate un qualche effetto giuridicamente rilevante anziché nessun effetto o un significato meramente programmatico".

Canone pagato con vaglia, attenzione

La Cassazione è tornata (sent. n. 1226/06, inedita) ad occuparsi di un vecchio tema, questa volta peraltro aggiungendo alla consueta conclusione alcuni fondamentali corollari. Ecco la massima della decisione: "L'invio di un vaglia postale per effettuare il pagamento del canone di locazione non ha efficacia liberatoria se esso non venga accettato dal creditore locatore. Tuttavia, l'efficacia liberatoria può ravvisarsi qualora la pregressa e prolungata (nella specie, per oltre un anno anteriormente al periodo in cui era sorta contestazione) accettazione dei canoni nella forma suddetta manifesti tacitamente il consenso del locatore, quale creditore, ai sensi dell'art. 1197 cod.civ., alla prestazione diversa da quella dovuta, con la conseguenza che tale comportamento del creditore esclude lo stato soggettivo di colpa del debitore inadempiente e, quindi, la sua mora, idonea a consentire la risoluzione del contratto".

Spese anticipate dall'amministratore, rimborso

Esatta, e chiara, precisazione della Cassazione (sent. n. 7498/06, inedita) in materia di rimborso delle spese anticipate dall'amministratore. "In tema di condominio negli edifici - ha detto la Suprema Corte - poichè il reddito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 cod.civ., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condòmini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condòmini (e quindi il condominio) - che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre il risarcimento dell'eventuale danno - devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore da ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita".

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

APPUNTAMENTI

A Milano la III edizione dell'EIRE

Dal 22 al 25 maggio 2007 si svolgerà, presso i padiglioni 2-4 della Fiera di Milano, la terza edizione dell'Expo Italia Real Estate. La manifestazione, che è il principale evento italiano dedicato al settore immobiliare, costituisce una vetrina qualificata per gli investitori, gli sviluppatori e in genere per tutti i protagonisti del mercato immobiliare, nonché l'ambito privilegiato per le amministrazioni pubbliche e per i proprietari di aree o patrimoni immobiliari.

Per info: tel. + 39 02 319 119 11, fax + 39 02 336 087 33, mail: italiarealestate@gestione-fiere.com.

A Varsavia l'ICSC European Conference

Dal 25 al 27 aprile si svolgerà presso l'Hilton di Varsavia la Conferenza europea del Consiglio Internazionale dei Centri Commerciali.

La manifestazione del 2007, dal tema "Un'Europa, molti mercati", vedrà la presenza delle maggiori organizzazioni dei Centri commerciali europee che si confronteranno sulle possibilità di sviluppo del mercato del centro e dell'est Europa, nonché sulle nuove sfide e strategie che riguardano tutto il comparto.

Info: www.icsc.org

UN PO' DI STORIA

Tutela proprietari nella Milano anni trenta

Nel volume *Négociers la ville*, la ricercatrice francese Alice Ingold si sofferma su alcuni aspetti della proprietà edilizia a Milano negli anni trenta del Novecento, particolarmente sulle tormentate vicende legate agli espropri per la copertura dei Navigli cittadini.

Nell'opera, pubblicata dall'École Française de Rome e dalle Éditions de l'École des Hautes Études en Sciences sociales (pp. 422, 18 fotografie f. t.), più volte viene citata l'azione svolta dalla Confedilizia dell'epoca a tutela dei proprietari di casa, anche attraverso il proprio mensile *La Propriété edilizia italiana*.

Applausi del Governo all'Ance

Confedilizia, invece, "scatenata"

Nell'audizione alla Commissione Finanze della Camera, l'associazione dei costruttori Ance ha chiesto agevolazioni fiscali a favore dei propri associati, in buona sostanza. Ha chiesto, cioè, di introdurre nuovi elementi (limitazione cedolare 20% per i soli immobili di nuova costruzione o incisivamente ristrutturati) di discriminazione fiscale a favore dei potenti e a carico della proprietà diffusa. Nel contempo, ha dato il via ad una riforma del Catasto in senso patrimoniale inaccettabile in un sistema di tassazione finora uniformato al criterio di una redditività certa, e seriamente accertata. L'Ance, insomma, vorrebbe tempi ancora più grami per la proprietà non speculatrice. Ci auguriamo che la proposta dell'associazione non trovi terreno fertile in Parlamento, ma è bene che chi si rivolge ai costruttori per farsi una casa, lo sappia.

Comprensibile, naturalmente, che il Sottosegretario Grandi si sia affrettato ad apprezzare il beneplacito dell'Ance al Catasto patrimoniale: insieme a quest'ultima dimentica, però, che nessuno fra coloro che si battono contro il Catasto patrimoniale vuole tasse discrezionali o comunque ingiuste o, addirittura, l'evasione. Per ottenere gli scopi che l'Ance proclama, basta dare attuazione alla riforma catastale varata da Prodi e Visco nel 1998: censire, cioè, sia i valori che i redditi (come ha correttamente chiesto - va detto - l'Associazione dell'industria edilizia Assoimmobiliare). Chi vuole, invece, censire solo i valori, lo fa per altri motivi, perché il Catasto patrimoniale non dà nessun affidamento sul fatto di tassare i redditi reali.

Ancora una cosa. Nell'applaudire l'Ance, il Sottosegretario sopra citato ha invece criticato l'atteggiamento "scatenato" tenuto sul Catasto patrimoniale "da altri" (che saremmo poi noi, la Confedilizia). E noi, lungi dall'impaurirci (del resto, non riceviamo dal Governo nessun contributo, o finanziamento) ne siamo fieri. Vuol dire che Confedilizia fa il proprio dovere, fino in fondo.

Catasto patrimoniale con fine ideologico

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Dietro l'idea del governo di mettere a regime un Catasto patrimoniale, ci sono neghittosità ed inefficienze di chi preferisce censire i valori (operazione molto più facile), piuttosto che i redditi (più difficile). Ma c'è anche una forte carica ideologica, che vede nella proprietà non il presidio della libertà individuale e la molla prima di ogni reale progresso, ma l'espressione di una ricchezza solo da redistribuire, attraverso l'imposizione tributaria.

Non si può dire altrimenti davanti ad ogni imposta ordinaria di carattere patrimoniale, necessariamente e progressivamente espropriativa, come insegnano gli economisti e come chiunque facilmente intuisce. E anche davanti al progetto di un Catasto patrimoniale (che implicitamente vuole tassare la proprietà in quanto tale, essendo la riconduzione dei valori censiti a redditi solo un espediente dialettico), non si può non dire che siamo di fronte a un fittizio paravento di quella che sarebbe comunque la verità vera: la tassazione, appunto, del bene in quanto proprietà di qualcuno.

Ma la tassazione in via ordinaria del patrimonio è un'iniquità per definizione, giustificata solo ideologicamente e da una certa ideologia. I valori, infatti, sono un'espressione della proprietà del tutto virtuale: essi si realizzano, in concreto, solo se si procede alla vendita del bene interessato. E in quella sede, semmai, devono essere tassati, come avveniva proprio con l'Invim, nell'ambito di un ordinamento tributario che aveva una sua logica anche redistributiva ma equa, e quindi nell'ambito di un ordinamento non teso - come oggi si vuole vieppiù fare, basti dire che il finanziamento pressoché esclusivamente tributario degli enti locali fa perno sull'Ici - solo a mettere le mani nei portafogli dei cittadini, per poter continuamente dilatare la spesa pubblica. Chiunque, del resto, che ragioni, e voglia ragionare, capisce che quando si va al supermercato a fare la spesa, nella borsa non si hanno i valori, ma il frutto di quanto i beni rendono.

Il concetto costituzionale dell'imposizione fiscale basato sulla «capacità contributiva», e quindi sulla capacità reddituale, non è che il corollario di questa semplice considerazione. Ma è, nello stesso tempo, anche la ragione sostanziale per la quale il Catasto patrimoniale non può che essere voluto da chi è portatore di una profonda carica ideologica, radicale e, in buona sostanza, antiproprietaria.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 20.1.'07

La bussola della casa

zona	BRINDISI		RIETI		VARESE	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	700	1.300	730	2.300	1.000	3.200
semicentro	550	1.000	800	1.930	850	2.600
periferia	450	950	500	1.350	700	1.800
	CAMPOBASSO		UDINE		VITERBO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.600	3.100	705	2.500	800	1.660
semicentro	1.050	1.900	560	1.800	700	1.220
periferia	850	1.500	460	1.490	600	1.780

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.

Uso diverso, Istat intermedio

Con riguardo alle locazioni di immobili destinati a uso non abitativo, per l'aggiornamento del canone di locazione, dovuto solo se pattuito e dal mese successivo alla richiesta, non necessariamente avanzata in forma scritta, l'articolo 32 della legge 392/1978, come modificato dall'articolo 1 della legge 118/1985, pone come dato, sul quale operare annualmente l'aggiornamento, il canone iniziale, con le conseguenze che a tale canone di partenza occorre far riferimento in occasione degli aggiornamenti annuali, considerando unitariamente la variazione verificatesi per tutto il periodo considerato e che, ai soli fini di questo calcolo, è ininfluente che per qualche annualità intermedia non sia stato richiesto in precedenza l'aggiornamento, in quanto tale mancata richiesta impedisce solo l'accoglimento della domanda degli aggiornamenti arretrati.

Cass., sezione III, sent. 8 novembre 2006 n. 23836

Dati personali, una guida pratica

Nonostante la relativa giovinezza delle norme sulla tutela dei dati personali, si moltiplicano giurisprudenza e dottrina, non sempre uniformemente e non sempre perspicuamente. Utile, dunque, il vasto manuale di un vero esperto della materia Alessandro del Ninno, *La tutela dei dati personali*, pubblicato da Cedam (pp. XXXIV + 930), che si sofferma sulle disposizioni dello specifico codice (d. lgs. 196/03) con ampi commenti.

Recesso inquilino e pagamento canoni

In tema di locazione di immobili urbani, la esercitata facoltà di recesso da parte del conduttore diviene produttiva di effetti giuridici, con la cessazione del rapporto locatizio, alla scadenza del termine semestrale di preavviso previsto in contratto. Il conduttore, pertanto, indipendentemente dal momento (anteriore alla scadenza del detto preavviso) di materiale rilascio dei locali, rimane obbligato alla corresponsione dei canoni sino alla cessazione *de iure* del contratto e, cioè, per sei mesi, a decorrere dalla data del preavviso.

Cass., sezione III, sent. 27 novembre 2006 n. 25136



Vincenzo Visco
(foto Lapresse)

“ La prima casa è esente da Irpef ”

Parola del vice ministro dell'Economia Vincenzo Visco. Pronunciata nei giorni scorsi, quando il problema è stato sollevato. Ma con le vecchie norme dal 2001 esisteva una deduzione fiscale pari alla rendita catastale che di fatto rendeva l'abitazione principale esente da Irpef. E ora, con il meccanismo delle detrazioni, la rendita catastale rientra nel reddito complessivo del contribuente e genera imposta. Se il legislatore è in buona fede emanerà una specifica sull'esenzione della prima casa. Ma per ora le cose stanno così. Ecco un esempio di quel che potrebbe succedere al contribuente medio

Il peso del mattone

La situazione

Si ipotizza un contribuente con reddito da lavoro dipendente di 20.000 euro, un'abitazione principale con rendita di 1.000 euro, un figlio a carico al 100%. La detrazione base di lavoro dipendente è 1.338 e quella base per figlio a carico è 800. Confrontiamo i calcoli con e senza prima casa

Reddito complessivo con abitazione principale

Detrazione lavoro dipendente: (55.000-21.000)/40.000 = 0,8500
 0,8500x1.338=1137,30 euro (Detrazione annuale realmente spettante)
 Detrazione figlio a carico (95.000-21.000)/95.000 = 0,7790
 0,7790x800=623,20 euro (Detrazione annuale realmente spettante)

Reddito complessivo senza abitazione principale

Detrazione lavoro dipendente: (55.000-20.000)/40.000 = 0,8750
 0,8750x1.338=1170,75 euro (Detrazione annuale spettante)
 Detrazione figlio a carico (95.000-21.000)/95.000 = 0,7895
 0,7895x800=631,60 euro (Detrazione spettante)

L'effetto

L'abitazione principale incide nel calcolo delle detrazioni per un importo annuo di 41,85 euro



LE AMARE SORPRESE DELLA FINANZIARIA

Prima casa, ecco l'Irpef mascherata

Il reddito dell'abitazione principale torna a incidere sulle imposte



di CORRADO FORZA FOGLIANI*

LA FINANZIARIA 2007 contiene una forte penalizzazione per i proprietari di casa, che per effetto della stessa pagheranno più imposte rispetto a tutti gli altri contribuenti.

La nuova tegola sulla casa non è, questa volta, evidente, ma nascosta in uno dei 1.364 commi della Finanziaria, quello che prevede la trasformazione delle deduzioni dal reddito per carichi di famiglia, lavoro e pensione in detrazioni d'imposta, variabili in funzione del reddito complessivo del singolo contribuente.

Ed è proprio il riferimento al reddito complessivo ad introdurre quella che è stata giustamente definita come una tassa indiretta sulla casa.

Il meccanismo introdotto dal governo prevede infatti che l'importo effettivamente spettante delle nuove detrazioni - sostitutive, come detto, delle deduzioni in vigore fino al 31 dicembre 2006 - venga calcolato sul reddito complessivo del contribuente. In sostanza, maggiore è il reddito complessivo (costituito dai vari redditi, da lavoro o di altra natura) e minori sono le detrazioni.

Nella definizione di «reddito complessivo», però, rientra anche la rendita relativa all'abitazione principale, con le relative pertinenze, che pur rimanendo formalmente esente (e quindi non direttamente tassata ai fini Irpef), verrà utilizzata come base di riferimento per il calcolo delle detrazioni. Essa, pertanto, sarà decisiva per determinare l'entità delle riduzioni di imposta. Con la conseguenza che il proprietario della «prima casa» avrà un reddito più alto sul quale calcolare le detrazioni e, di conseguenza, pagherà più Irpef (anche in termini di addizionali locali) rispetto ad un contribuente che proprietario di «prima casa» non sia.

La lettura della norma - pur complicata - rende evidente tale effetto. Essa prevede che in presenza, ad esempio, di redditi di lavoro dipendente, la detrazione sia pari a 1.338 euro, «se il reddito complessivo è superiore a 15.000 euro ma non a 55.000 euro», aggiungendo che «la detrazione spetta per la parte corrispondente al rapporto tra l'importo di 55.000 euro, diminuito del reddito complessivo, e l'importo di 40.000 euro».

SI IPOTIZZINO allora due contribuenti, entrambi titolari di redditi di lavoro dipendente pari a 50.000 euro lordi annui, ma uno solo dei due proprietario anche dell'abitazione principale, avente una rendita catastale di 2.000 euro. Ebbene, poiché la disposizione prevede che la detrazione dimi-

nuisca proporzionalmente al crescere del reddito complessivo, risulta chiaro come la presenza nel reddito complessivo della rendita catastale dell'abitazione principale porti ad una maggiore imposizione fiscale per il proprietario di «prima casa». Restando all'esempio, a parità di redditi da lavoro (50.000 euro lordi annui), il contribuente proprietario dell'abitazione principale avrà una detrazione di 100,35 euro (55.000-52.000/40.000=0,075x1.338=100,35), mentre l'altro contribuente avrà una detrazione di 167,25 euro (55.000-50.000/40.000=0,125x1.338=167,25). Il proprietario dell'abitazione principale avrà

dunque una minore detrazione d'imposta (e, quindi, una maggiore tassazione) del 40%.

SI TRATTA di una tassa occulta e iniqua. Occulta, perché - come detto - formalmente viene mantenuta in vita la norma che dispone l'esenzione Irpef dell'abitazione principale, ma di fatto il proprietario di casa avrà un carico tributario superiore rispetto a tutti gli altri contribuenti Irpef.

Iniqua, perché nei fatti torna a trovare applicazione una forma di tassazione ormai unanimemente riconosciuta come vessatoria: quella che colpisce ai fini delle imposte sui redditi una manifestazione di ricchezza del tutto virtuale come è quella rappresentata dalla rendita catastale dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Tassazione che si aggiunge - giova ricordarlo - all'imposizione patrimoniale costituita dall'Ici.

Insomma, come se non bastasse la scure sugli immobili rappresentata dalla messa a regime di un Catasto patrimoniale (di valori, cioè, anziché di redditi) - contenuta nel disegno di legge governativo che la prossima settimana tornerà all'esame della Camera dei Deputati - i proprietari di casa si ritroveranno una tassa in più già nella prossima dichiarazione dei redditi.

* presidente Confedilizia

IL NODO
Senza deduzione l'imponibile complessivo diventa più alto

Immobili da costruire, fissato l'importo del contributo obbligatorio

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministero della giustizia del 31.10.'06 che fissa, per il 2007, al cinque per mille la misura del contributo obbligatorio a carico dei costruttori tenuti all'obbligo di procurare il rilascio e di provvedere alla consegna della fideiussione di cui all'art. 2, d.lgs n. 122/05.

Tale percentuale, da calcolarsi sull'importo complessivo di ciascuna fideiussione rilasciata, è destinata a finanziare il Fondo di solidarietà per gli acquirenti di immobili da costruire, istituito dall'art. 12 dello stesso decreto legislativo.

ESPERTO DI DIRITTO

Alemanno on.

In una nota all'Ansa (19.1.'07), l'ex ministro Alemanno (An) ha in sostanza chiesto l'applicazione anticipata del blocco degli sfratti, pur non ancora approvato dal Parlamento.

Richiesta davvero da esperto in diritto, non c'è che dire. Tanto più che lo stesso esponente politico (del centrodestra) ha anche chiesto ad Autorità varie di intervenire urgentemente per far sospendere gli sfratti in corso. Si è però dimenticato di indicare la norma di legge applicabile, forse ricordando una cosa sola, che l'on. Alemanno deve avere ben chiara in testa: che lo Stato di diritto, oramai, è andato a farsi friggere. Evviva.

IN G.U.

Dati sensibili del Ministero giustizia

Il Supplemento Ordinario n. 10/L alla Gazzetta Ufficiale n. 11 del 15.1.'07, pubblica il regolamento del Ministero della giustizia (decreto n. 306 del 12.12.'06) recante "Disciplina del trattamento dei dati sensibili e giudiziari da parte del Ministero della giustizia, adottato ai sensi degli articoli 20 e 21 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 ("Codice in materia di protezione dei dati personali")."

Finanziaria con note

Il Supplemento Ordinario n. 7 alla Gazzetta Ufficiale n. 8 dell'11.1.'07 contiene la ripubblicazione della legge finanziaria 2007 (legge 27.12.'06, n. 296), corredato delle relative note.

RECENSIONI

Gli italiani e la lingua, a cura di Franco Lo Piparo e Giovanni Ruffino, Sellerio ed., pp. 364.

Atti di un convegno svoltosi nel 2003, per commemorare (in maniera alquanto elogiativa) i quarant'anni dall'uscita della *Storia linguistica dell'Italia unita* di Tullio De Mauro, con numerosi interventi su molteplici questioni della lingua italiana di oggi.

Roberto G. Ingersoll, *Orazioni di un miscredente*, a cura di Romolo G. Capuano, Liberilibri ed., pp. XXX + 228.

Vibrati discorsi pronunciati nel secondo Ottocento da un acceso avversario di qualsiasi forma di religione.

DALLE RIVISTE ...

Ora i Comuni vogliono l'Ici progressiva Confedilizia manda in soffitta il libretto casa di Roma La "nuova" imposta sulle successioni L'opposizione all'esecuzione, come innovata

Consulente Immobiliare (n. 782/06) pubblica – oltre che una nota della Confedilizia sulla "mappa delle novità" legislative – uno studio di Franco Guazzone (Mano pesante sugli immobili dal decreto fiscale) ed un altro di Antonio Piccolo (Valori catastali degli immobili e loro effetti fiscali). Sullo stesso numero, Jacopo Astarita illustra – con grande rigore – il contenuto della sentenza del Tar Lazio che, su ricorso della Confedilizia, ha annullato la delibera del Comune di Roma sul libretto casa.

Luigi Bellini tratta su *il fisco* (n. 47/06) della "nuova" imposta sulle successioni introdotta da ultimo dal Governo. Dell'argomento si occupano anche Anita Mauro su *Pratica Fiscale* (n. 1/07), Achille Colombo Clerici su *La proprietà edilizia* (nn. 4-5/06) nonché Angelo Busani e Dario Stevanato sul *Corriere tributario* (nn. 2 e 3/07, rispettivamente). Sul n. 1/07 sempre di quest'ultima rivista segnaliamo lo studio di Dario Deotto relativo alle nuove regole per gli accertamenti sui trasferimenti immobiliari.

"Ora i Comuni vogliono l'Ici progressiva": è il titolo dell'articolo che il Presidente confederale pubblica su *Libro aperto* (n. 47/06) e – al proposito – è da rilevare che proprio (e solo) in questo senso si spiega l'obbligo introdotto con la Finanziaria di indicare, sulla dichiarazione dei redditi, anche l'importo dell'Ici corrisposto.

D & G dedica al trasferimento d'azienda (con formulari e appendice normativa) il supplemento al n. 46/06 della rivista stessa. La sentenza della Cassazione che ha stabilito la competenza del giudice del luogo dove si trova l'immobile a giudicare dalle liti condominiali è commentata da Nunzio Izzo su *il Corriere giuridico* (n. 12/06).

Su *rassegna forense* (n. 2/06), approfondito studio di Alarico Mariani Marini sull'espropriazione per pubblica utilità ("un percorso tormentato, tra leggi e sentenze").

Alessandra Angiuli illustra compitamente su *i Contratti* (n. 12/06) i contenuti della decisione della Cassazione sul mutamento della destinazione urbanistica in relazione ad una decisione ex 2932 cod. civ. per esecuzione specifica di un contratto preliminare.

Della giurisdizione e dell'atto impugnabile in materia di tariffa rifiuti si occupa, con Raffaello Lupi, Antonio Tocci e Matteo Busico su *Dialoghi di diritto tributario* (n. 9/06).

Di *Immobili & proprietà* (n. 12/06) segnaliamo l'articolo di Giuseppe Lepore su "Immobili storico-artistici e società commerciali".

Il Presidente confederale pubblica su *Nuova Rassegna* (n. 1/07) uno studio su vari problemi di diritto immobiliare (in particolare, a proposito di farmacie e aree metropolitane).

Osservazioni sul procedimento catastale di classamento degli immobili sviluppa Mario Trimeloni su *la Finanza locale* (n. 12/06).

"L'interpretazione" "costituzionalmente orientata" "dell'onere di registrazione delle locazioni": così si intitola la nota a sentenza che Antonio Scarpa pubblica su *Giurisprudenza di merito* (n. 12/06).

Dell'occupazione usurpativa in relazione alla giurisprudenza della Cassazione si occupa Roberto Conti sulla *Rivista amministrativa* (n. 2/06).

Per concludere, la rivista *dell'esecuzione forzata*. Che nel suo n. 3/06 pubblica uno studio di Francesco De Santis sulla vendita forzata immobiliare dopo le riforme ed un altro di Alberto A. Romano sulla nuova opposizione all'esecuzione dopo la legge che l'ha innovata.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Ai lettori

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

Ringraziamo i nostri affezionati (ed attenti) lettori. Ma non si tratta di errori: le testate vengono pubblicate esattamente quali sono. E molte riviste (forse, solo per complicarsi – e complicarci – la vita) usano l'iniziale minuscola, che noi – quindi – correttamente rispettiamo. Come rispettiamo ogni altra "stranezza" (maiuscole e minuscole varie ecc.) che compaia nei titoli delle riviste citate.

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

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 e lavoratori autonomi, 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.

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

Lo scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente – continuamente aggiornato – sul sito www.confedilizia.it

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - 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

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

Molestia di diritto, puntualizzazione della Cassazione

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 2531 del 7.2.'06, ha definito la molestia di diritto per la quale, ai sensi dell'art. 1585 c.c., il proprietario deve garantire l'inquilino e tenerlo indenne.

In particolare, la Suprema Corte ha osservato che "la molestia di diritto, per la quale è stabilito l'obbligo di garanzia del locatore, si verifica quando un terzo, reclamando sul bene locato diritti reali o personali in conflitto con le posizioni accordate al conduttore dal contratto locativo, compia atti di esercizio della relativa pretesa implicanti la perdita o la menomazione del godimento del conduttore, con la conseguenza che, qualora la molestia non possa essere riferita alle posizioni accordate dal locatore sulla cosa locata," ma riguardi "altre autonome situazioni di godimento dello stesso conduttore, non giustificate dalla specifica detenzione autonoma derivante dal contratto di locazione, si versa in ipotesi diversa da quella disciplinata dalla norma di cui all'art. 1585 c.c."

Modello unico informatico: avvio del servizio in via sperimentale

In relazione all'avvio in forma sperimentale del servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale relativo agli atti di aggiornamento del Catasto terreni (cfr. Cn gen. '07), l'Agenzia del territorio, con Circolare n. 2 del 15.1.'07, ha provveduto a regolamentare le modalità di abilitazione del professionista all'inoltro dei documenti informatici, le modalità di pagamento dei tributi sugli atti inoltrati, nonché le modalità di interazione tra il professionista e l'Ufficio provinciale territorialmente competente nelle fasi di accettazione e trattamento dei documenti stessi.

Attraverso l'adozione di una specifica procedura operativa, vengono disciplinate anche le modalità interne agli Uffici per l'attuazione del servizio.

Esclusione pattizia dei contatti diretti con il pubblico

"Qualora sia contrattualmente stabilita una destinazione dell'immobile locato ad attività che non comportino il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, e il conduttore reclami il riconoscimento della sua tutela privilegiata consistente nel diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale e nel diritto di prelazione e di riscatto in caso di alienazione dell'immobile locato, affinché la non corrispondenza tra la realtà effettiva e il contenuto pattizio del contratto possa assumere rilevanza, occorre che il conduttore faccia valere la simulazione relativa, configurabile nel caso in cui risulti simulata la volontà delle parti di stabilire la destinazione dell'immobile locato ad attività che non comportino il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori e dissimulata la volontà contraria, ovvero che chieda l'applicazione del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile provando la sussistenza dei presupposti previsti dall'articolo 80 della legge 392/1978."

Lo ha stabilito la Cassazione, con la sentenza n. 20331 del 20.9.'06

CONDOMINIO

Posti auto, la Cassazione detta il criterio di assegnazione

È illegittima la delibera condominiale, adottata a maggioranza, che, nello stabilire il criterio di uso del garage comune condominiale, attribuisca ai condòmini la scelta del posto macchina secondo il criterio del valore degli appartamenti.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con sentenza n. 26226 del 7.12.'06, precisando che "la quota di proprietà di cui all'art. 1118 cod. civ., quale misura del diritto di ogni condòmino, rileva relativamente ai pesi e ai vantaggi della comunione; ma non in ordine al godimento che si presume uguale per tutti", come prevede l'art. 1102 cod. civ. Ne deriva che, ove i posti macchina non siano equivalenti per comodità d'uso, il criterio da seguire, nel disaccordo delle parti, è quello indicato da quest'ultima norma, la quale "impedisce che alcuni comproprietari facciano un uso della cosa comune, dal punto di vista qualitativo, diverso rispetto agli altri".

Discutibili obblighi per i proprietari nella legge umbra sul turismo

È entrata in vigore la legge regionale dell'Umbria 27.12.'06, n. 18, "Legislazione turistica regionale". Essa definisce (art. 48, c. 1) "case ed appartamenti locati ad uso turistico" le unità abitative ammobiliate "date in locazione a turisti, senza la fornitura di servizi aggiuntivi" con contratti "aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi". Si pretende di inibire al singolo proprietario (art. 48, c. 2) la locazione di oltre due immobili a turisti. Non solo. Si fa obbligo al proprietario (art. 54, c. 8) di comunicare al Comune, entro il 1° ottobre di ogni anno, un elenco di caratteristiche dell'immobile che s'intende locare, perfino indicando "i prezzi decorrenti dal 1 gennaio dell'anno successivo": gl'inadempienti sono soggetti ad una sanzione amministrativa da 300 a 500 euro (art. 62, c. 12).

Come nel caso di una simile legge regionale veneta (cfr. Cn magg. '00) e di un'analogia legge regionale emiliana (cfr. Cn ott. '04), la Confedilizia ritiene che obblighi possano sussistere soltanto per chi, avendo nella Regione *de qua* la disponibilità di unità abitative, svolga – come richiesto dalla legge – attività imprenditoriale, per tale intendendosi, in linea con la tradizionale nozione civilistica, l'attività organizzata, svolta in modo professionale, in cui il complesso dei servizi aggiuntivi offerti sia rilevante per qualità o quantità, tanto da prevalere sulla causa tipica della locazione, non potendosi legare tale qualifica – contrariamente alla previsione legislativa anzidetta – alla sola circostanza della disponibilità di unità abitative arredate a uso turistico.

Si deve rilevare che la nuova legge regionale dell'Umbria si presta a censure di ordine costituzionale. Si ritiene, infatti, che le Regioni non possano legiferare sulla semplice locazione a fini turistici di un immobile, ove il locatore non sia imprenditore. Non si comprende, ad esempio, quale sarebbe la fonte normativa che consentirebbe alla Regione Umbria di porre limiti temporali alla locazione turistica, posto che questa può svilupparsi anche per un solo giorno oppure per più anni, essendo essa disciplinata dal codice civile (cfr. art. 1, c. 2, della legge 431/98).

All'operosità e all'impegno vanno aggiunti gli esempi sull'ozio, anche se questo può sembrarne l'opposto. Naturalmente non quell'ozio che fa svanire la virtù, bensì quello che la rafforza. Il primo, infatti, deve essere evitato anche dai pigri; l'altro desiderato talvolta anche da chi è molto attivo: dagli uno perché non conducano una vita da ignavi; dagli altri perché, dopo un'opportuna pausa di lavoro, possano tornare più vigorosi alle nuove fatiche.

Valerio Massimo

Solone, vedendo un suo amico gravemente sofferente, lo condusse sull'acropoli e lo esortò a volgere in ogni direzione lo sguardo sulle costruzioni sottostanti. Quando si accorse che quello l'aveva fatto: "Rifletti ora" gli disse "quanti lutti vi siano stati un tempo, ci sono ora, e ci saranno in futuro, in queste case, e smetti di piangere sulle avversità degli uomini come se fossero soltanto tue". Con queste parole di consolazione, intese dimostrare che le città sono miserevoli recinti di sventure umane.

Valerio Massimo

L'Areopago, veneranda assemblea di Atene, soliva indagare scrupolosamente su che cosa facesse ogni Ateniese e con quali mezzi si sostenesse, affinché i cittadini, sapendo di dover rendere conto del proprio modo di vivere, si attenessero all'onestà.

Valerio Massimo

Sulpicia, sebbene la madre Giulia con molta attenzione vigilasse su di lei affinché non raggiungesse in Sicilia il suo sposo proscritto dai triumviri, nondimeno sotto le spoglie di una schiava e in compagnia di due ancelle e altrettanti servi, riuscì ugualmente a fuggire e a raggiungerlo; fedele al marito perseguitato, non esitò a proscrivere se stessa per essergli vicina.

Valerio Massimo

I nostri avi durante i conviti cantavano, accompagnandosi con la cetra, le egregie opere degli antenati, al fine di rendere la gioventù desiderosa di imitarle. Che cosa di più splendido e più utile di questa gara? La gioventù tributava l'onore dovuto all'età canuta, i vecchi accompagnavano coloro che oltrepassavano la soglia dell'età operosa alimentando il loro fervore.

Valerio Massimo

GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

Consiglio di stato, sezione quarta, sentenza n. 8262 del 30 dicembre 2006

Costruzione abusiva in spregio delle distanze legali.

Il condono edilizio cede il passo al mancato rispetto delle distanze di legge tra gli edifici. Se la costruzione abusiva non rispetta le distanze legali la concessione in sanatoria rimane infatti preclusa. Lo ha stabilito la quarta sezione del Consiglio di stato con la sentenza n. 8262, depositata lo scorso 30 dicembre 2006 (consultabile per intero sul sito internet www.dirittoegiustizia.it). Nel caso in questione i giudici di palazzo Spada hanno respinto il ricorso di due cittadini che si erano visti annullare la concessione in sanatoria poiché l'edificio di loro proprietà non rispettava le distanze minime legali. Il Tar Abruzzo, accogliendo il ricorso dei vicini di casa, aveva infatti annullato il condono. Il Consiglio di stato, nel confermare detta decisione, ha osservato che l'obbligo di rispettare le distanze di legge deve essere osservato a maggior ragione nel caso di costruzioni abusive, anche qualora sia intervenuta la relativa sanatoria amministrativa, i cui effetti non pregiudicano in alcun modo i diritti dei terzi. Pertanto, il proprietario del fondo contiguo leso dalla violazione delle norme urbanistiche o delle distanze ha tutto il diritto di chiedere e ottenere la demolizione dell'edificio, nonostante la concessione in sanatoria. In conclusione, secondo la quarta sezione del Consiglio di stato, i diritti dei terzi precludono la concessione edilizia in sanatoria.

da *ItaliaOggi* 12.1.'07

I giovani tributavano alla vecchiaia un onore così alto e ragguardevole come se le persone anziane fossero padri comuni di tutti gli adolescenti. Perciò essi, nel giorno in cui il senato si riuniva, accompagnavano sempre fino alla Curia qualche senatore loro congiunto o amico del padre e rimanevano fermi davanti alle porte ad aspettare per riaccompagnarli a casa.

Valerio Massimo

Quella bomba del Catasto

di CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Francesco Forte in un suo studio ("Il mito del Catasto basato sui valori immobiliari") definisce il Catasto patrimoniale come una stramberia. Eppure, il governo sta decisamente andando avanti, su questa strada.

Il Catasto patrimoniale che il governo Prodi vuole mettere

a regime, è un tipico strumento per fare cassa (quando ci sarebbe invece bisogno - per mettere seriamente ordine, e in modo duraturo, nella finanza pubblica - di "affamare la bestia", cioè la spesa improduttiva). Soprattutto, il Catasto patrimoniale è uno strumento per far cassa come e in qualsiasi modo si voglia, essendo la fiscalità immobiliare - con un Catasto così impostato (unico, in Europa) - rimessa a coefficienti di redditività discrezionali, arbitrari, privi di qualsiasi riferimento oggettivo, non a caso fissati dall'Esecutivo e basta, e neppure - di fatto e nel merito - impugnabili. Una bomba ad orologeria che, se passasse il disegno del Governo, si scaricherebbe su tutte le categorie. In merito, c'è anche un problema di costituzionalità. «Il principio base di una economia che rispetta la proprietà privata e il risparmio - scrive ancora Forte - è quello che anche le imposte sul patrimonio si pagano con il reddito che dà 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». Ed è appunto quel che ha già detto anche la Corte Costituzionale, nel '94, mettendo 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 rifacessero, porterebbero ad una sostanziale progressiva erosione del bene». La verità è che, se l'obiettivo unico non fosse solo quello di fare cassa e basta, ci sarebbe in Italia da pensare a passare decisamente ad 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. Ma questa, che sarebbe la vera "rivoluzione" da fare nell'interesse dei cittadini, non è minimamente all'ordine del giorno. All'interesse dei cittadini, chi ci fa caso? Interessa il Catasto patrimoniale e basta, perché fa fare soldi per mantenere la "bestia".

*Presidente Confedilizia

Catasto patrimoniale, costituzionalità dubbia

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Ricevuta in audizione alla Commissione Finanze della Camera in rappresentanza della proprietà edilizia, la Confedilizia ha sottolineato gli aspetti di merito che rendono improponibile la messa a regime di un Catasto patrimoniale (basato, cioè, sul censimento dei valori, ricondotti poi a redditi - e quindi a rendite catastali - attraverso coefficienti discrezionali ed arbitrari fissati dall'Esecutivo, piegabili in qualsiasi momento da qualsiasi Governo a esigenze di cassa).

Ma altrettanto gravi sono gli aspetti di (perlomeno) dubbia costituzionalità di un Catasto patrimoniale. In proposito, va osservato come la Corte costituzionale, sin dalla sent. n. 263 del 1994 (non smentita dalla sent. n. 211 del 1998), abbia 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 rifacessero, porterebbero ad una sostanziale progressiva erosione del bene".

Tale rilievo - ha sostenuto il professor Vittorio Angiolini, Ordinario di Diritto Costituzionale all'Università di Milano - fu ritenuto superabile, nella precitata sent. n. 263/1994, per due precisi motivi.

In primo luogo, sul presupposto della transitorietà della disciplina relativa al Catasto patrimoniale introdotta nel 1990 ("è importante rilevare - è testualmente detto nella sentenza della Corte - la transitorietà della disciplina denunciata, superata [rectius: che sarà

superata], a partire dal 1995, 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, perché 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 con la legge n. 431 del 1998 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 di una base "patrimoniale", adottando un criterio che la stessa giurisprudenza costituzionale ha reputato problematico per giungere alla determinazione dei redditi effettivi, e che va contro un canone di obiettività da sempre posto a fondamento dell'organizzazione catastale.

La Confedilizia, in buona sostanza, si è augurata in audizione che l'approfondimento che la Commissione Finanze farà porti, quantomeno, al ripristino del saggio criterio - per la revisione del Catasto - del riferimento ai "valori e redditi medi", così come del resto tuttora prevede il vigente D.P.R. n. 138/98 (a suo tempo varato con presidente del Consiglio Prodi e ministro delle Finanze Visco).

*presidente Confedilizia

RECENSIONI

Julie Allard, Antoine Garapon, *La mondializzazione dei giudici*, pref. di Carlo Guarnieri, Liberilibri ed., pp. XX + 130.

Il processo di globalizzazione investe anche il mondo giudiziario, rendendo più rilevante il problema della responsabilità dei magistrati.

Federica Saini Fasanotti, *La gioia violata*, pref. di Sandro Fontana, Ares ed., pp. VIII + 302.

Una tragica catena di crimini di guerra perpetrati da truppe alleate e jugoslave nella seconda guerra mondiale contro gli italiani: episodi noti e dimenticati di gravi violenze contro prigionieri, civili, militari, donne.

Nicola Rao, *La fiamma e la celtica*, Sperling & Kupfer ed., pp. 410, 16 tavv. f.t.

Sessant'anni di storia della destra italiana, dal 25 aprile '45, al consolidamento del Msi, fino alle più recenti vicende di An, con ripetuti sguardi alle peculiari vicende dei gruppi extraparlamentari.

Il libro rosso dei martiri cinesi, a cura di Gerolamo Fazzini, pref. del cardinale Giuseppe Zen, S. Paolo e Pime ed., pp. 272, 16 tavv. f.t.

Testimonianze e resoconti autobiografici delle tragedie da decenni vissute dai cattolici nella Cina comunista, tra persecuzioni e torture, espulsioni e carcere, intromissioni politiche e oppressioni di ogni genere, nell'inutile tentativo di responsabili del regime di stroncare la fede cattolica.

Ripensando Paolo Sarpi, a cura di Corrado Pin, Ateneo Veneto ed., pp. XVI + 760.

Atti di un proficuo convegno internazionale di studi nel 450° anniversario della nascita (1552) di fra Paolo Sarpi, consultore della Repubblica di Venezia nel difficile momento della scomunica inflittale da Paolo V.

Mauro Giancaspro, *L'importanza di essere un libro*, intr. di Guido Garufi, Liberilibri ed., pp. XX + 82.

Originale rappresentazione teatrale fra libri e umani, scritta con palese e simpatica difesa del valore e del fine che i libri hanno.

James Lucas, *La caduta della Germania nazista*, Hobby & Work ed., pp. 318.

Gli ultimi giorni di vita del Terzo Reich, dopo la scomparsa di Hitler, analizzati fronte per fronte, guardando soprattutto alla tragedia dei civili tedeschi e alle ultime battaglie combattute con eroismo, nonostante la fine prossima, dalle truppe.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e ordini del giorno che ci riguardano

Il deputato Marras, del Gruppo di Forza Italia, è il primo firmatario di una proposta di legge con la quale si chiedono agevolazioni fiscali per l'accesso all'abitazione da parte dei nuclei familiari indigenti residenti nei Comuni con popolazione superiore a 200.000 abitanti. Lo stesso deputato è primo firmatario di una proposta di legge quadro sulla qualità architettonica.

Dal senatore Ripamonti (Verdi) proviene un disegno di legge volto ad istituire una commissione parlamentare di inchiesta sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.

Norme per favorire la conversione in proprietà delle affittanze alberghiere è il tema di una proposta di legge presentata dal deputato Chicchi (Ulivo).

Dal deputato D'Agro proviene una proposta di legge di modifica all'art. 7 del d.lgs. n. 504/92, in materia di esenzione Ici degli immobili realizzati tramite concessioni di lavori pubblici.

Norme a tutela dei diritti individuali e collettivi in materia di sicurezza ed igiene del lavoro sono il tema di una proposta di legge del deputato Capotasti (Udeur).

Con un ordine del giorno accolto dal Governo, il deputato Beltrandi (Rnp) impegna il Governo a valutare la possibilità di intervenire sull'esenzione dall'Ici per gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali, tra cui gli enti ecclesiastici (destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie ecc.), al fine di escludere che possano derivare, anche in via di fatto, privilegi fiscali a favore di determinati soggetti nell'esercizio di attività di carattere commerciale, anche nel caso in cui queste non abbiano carattere esclusivo.

La mollezza dei Campani si rivelò utilissima alla nostra città: infatti, avvolgendo fra le proprie lusinghe l'invincibile Annibale, lo restitui ai soldati romani in condizione da poter essere vinto. Fu quella mollezza - con i ricchi banchetti, l'abbondanza dei vini, la fragranza degli unguenti, gli amori lascivi - a indurre alla pigrizia e ai piaceri un capo accortissimo e un esercito invincibile.

Valerio Massimo

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variatione dicembre 2005 - dicembre 2006	1,7 %	1,27 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variatione dicembre 2004 - dicembre 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	Dato pubblicato dall'ISTAT
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 %
Variatione dicembre 2005 - dicembre 2006	2,1 %

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

Citazioni

FATTI E DETTI MEMORABILI

VALERIO MASSIMO



Le frasi di Valerio Massimo riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume "Fatti e detti memorabili", traduzione a cura di Luca Canali, ed. medusa.

SERVIZIO GARANZIA AFFITTO

Una fidejussione bancaria (che ti garantisce di più) al posto del deposito cauzionale

INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE CONFEDILIZIE LOCALI E PRESSO TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA



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

Anno 17
Numero 2

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 27 gennaio 2007