



## IL DPCM SUL DECENTRAMENTO CATASTALE CONTRASTA CON LA FINANZIARIA

La bozza di Decreto Presidente del Consiglio (DPCM) predisposta dal Ministero dell'Economia e attualmente in attesa di essere sottoposta alla Conferenza Stato-città e autonomie locali, contrasta con quanto stabilito dalla legge Finanziaria di quest'anno.

È quanto ha rilevato la Confedilizia, che – in proposito – ha trasmesso al Governo ed ai Ministeri interessati una *Nota tecnica* redatta dal proprio Ufficio legale.

La Finanziaria 2007 ha previsto competenze (primarie dello Stato e partecipative per i Comuni) sia nella determinazione dell'estimo del singolo immobile, sia in eventuali future revisioni, così come fa chiaro anche la Relazione al disegno di legge governativo della Finanziaria stessa. Col DPCM predisposto dal Governo, invece, si prevede che i Comuni possano scegliere di determinare da sé soli, con esclusione assoluta dello Stato, il singolo estimo. È una situazione inaccettabile, sol che si consideri che i Comuni hanno nell'Ici la loro maggiore entrata tributaria e che, se il DPCM non venisse cambiato, avrebbero la possibilità di determinare, oltre che le aliquote, anche la base imponibile dell'Ici. Altro che controllati e controllori, qua siamo alla legittimazione dello sfascio di ogni norma di Buongoverno oltre che al completo stravolgimento di quel simulacro di Stato di diritto che ancora ci rimane.

Il testo integrale della *Nota tecnica* trasmesso dalla nostra Organizzazione alle sedi istituzionali può essere scaricato dal sito dell'Organizzazione stessa ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

### All'interno

- 17° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA  
I temi che saranno trattati
- Entro il 18 giugno la prima rata Ici  
Calcolo on line sul sito Confedilizia
- Targhetta amministratore, attenzione alle truffe
- Tavolo sulla casa, scontro sugli affitti
- Irap e professionisti, casi e fattispecie
- Nuove regole per le caldaie
- Fondo nazionale affitti, stanziamento diminuito
- Il libretto per l'affitto di villeggiatura
- Visure catastali on line  
per i Soci Confedilizia
- Blocco sfratti, ecco com'è
- Come spendono i nostri soldi  
Province e Comuni
- Le ottomila stranezze dell'Ici  
raccolte dalla Confedilizia
- Tributo ambientale,  
l'andamento provincia per provincia
- Liberalizzazioni sì.  
Ma solo dove si può (e si vuole)
- Factoring esteso anche agli affitti

## Dibattito in Tv Ferrero-Sforza Fogliani

Il Presidente confederale ha partecipato, in diretta su Rai tre, ad un dibattito sulla politica abitativa con il ministro della Solidarietà sociale, Ferrero, nell'ambito della trasmissione "Primo piano". Ha pure partecipato ad un dibattito, sempre in diretta, con il Segretario generale del Sunia, Pallotta, a Radio popolare, e ad una trasmissione-intervista su Sky ("Speciale meeting", diretta tv). Sforza Fogliani è poi intervenuto – nella capitale – ai Convegni Unioncamere (Comportamenti finanziari e creditizi della società multi-etnica), Ance-Acer-Ordine architetti (Snellimento e semplificazione delle procedure edilizie ed urbanistiche. Quale futuro? Esperienze a confronto), Energetica (Energetica per un futuro sostenibile) e Igi (L'art. 12 del D.L. 7/2007 sulla revoca dell'Alta velocità).

A Milano, il Presidente confederale è intervenuto al Convegno giuridico "Discussioni sul contratto" organizzato dalla Casa editrice Giuffrè e a Treviso ha chiuso i lavori (aperti dal Vicepresidente confederale Vigne) del Convegno di aggiornamento sulle ultime normative del settore immobiliare organizzato dalla locale Confedilizia in collaborazione con la locale Ance. A Novara, Sforza Fogliani ha chiuso i lavori – presieduti dal Presidente dell'Associazione territoriale locale, Maria Marchese Malaspina – di un Convegno su Catasto e Finanziaria organizzato in collaborazione con il locale Collegio geometri ed al quale sono intervenuti anche il Vicepresidente confederale Amerio ed i Presidenti Ape Bosso e Podestà.

Il Vicepresidente confederale Vigne ha partecipato ai Convegni Icmq sulla certificazione energetica degli edifici e sul tema "BenEdificare: la nuova edilizia per il benessere della persona", svoltisi rispettivamente a Bologna e Vicenza.

Il Segretario generale Spaziani Testa ha partecipato ad una tavola rotonda organizzata da Tecnoborsa sul tema "La riforma delle professioni: i nuovi profili dell'immobiliare".

### Osservatorio immobiliare Agenzia territorio, dati non sostitutivi

A richiesta di alcuni lettori circa l'affidabilità (o, addirittura, l'obbligatorietà, come qualcuno si esprime) dei dati delle quotazioni immobiliari contenuti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio, ricordiamo che è la stessa Agenzia a precisare che i dati in questione "non possono intendersi sostitutivi della «stima», ma soltanto di ausilio alla stessa". L'Agenzia precisa anche che i dati "sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea".

Quindi, "l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo stima non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo".

Insomma, e per concludere. L'Agenzia, in buona sostanza, dice questo: che i valori dell'Osservatorio sono solo indicativi. Forse, diciamo noi, non sono neanche censiti sul campo: sono solo (perlomeno, in gran parte) derivati dai valori, attraverso coefficienti di redditività discrezionalmente – di fatto – fissati. Proprio come il Governo vorrebbe fare col nuovo Catasto (patrimoniale).

### Extracomunitari: ripristinato l'obbligo di comunicazione alla P.S.

Con una modifica apportata dalla legge n. 46/07, di conversione del decreto-legge n. 10/07, è stato soppresso il comma del decreto stesso che a far data dal 16.2.07 abrogava l'art. 7 del Testo unico sull'immigrazione, concernente l'obbligo per chiunque a qualsiasi titolo dia alloggio ovvero ospiti uno straniero o apolide o gli cede la proprietà o il godimento di beni immobili, di darne comunicazione scritta entro 48 ore all'autorità locale di pubblica sicurezza (cfr. Cn apr. '07).

A seguito di tale modifica suppressiva, l'obbligo anzidetto è tornato quindi in vigore.

### Il coniuge separato continua a pagare l'Ici anche se la casa è assegnata alla moglie

Il coniuge separato costretto a lasciare la casa di cui è proprietario con l'altro coniuge, assegnatario dell'abitazione e a cui sono stati affidati i figli, rimane obbligato a pagare la propria quota di Ici.

È quanto ha stabilito la Corte di Cassazione con la sentenza n. 6192 dell'1.12.06, sul presupposto che la legge considera soggetti passivi dell'imposta sempre e solo il proprietario ovvero il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile.

### Confedilizia ad Eire, programma eventi

È stato completato il programma dei convegni e degli eventi che avranno luogo nel corso della terza edizione dell'Expo Italia Reale Estate (Eire), il salone immobiliare dedicato al mercato italiano e dell'area mediterranea in programma alla Fiera di Milano dal 22 al 25 maggio e al quale partecipa anche la Confedilizia.

L'opuscolo con il programma completo può essere richiesto alla Sede centrale.

### IN G.U.

#### Strumenti di misura

Il S.O. n. 73/L alla Gazzetta ufficiale del 17 marzo pubblica il D. L.vo 2.3.'07 n. 22 dal titolo "Attuazione della direttiva 2004/22/CE relativa agli strumenti di misura".

Reca allegati specifici, concernenti i contatori dell'acqua, del gas, di energia elettrica attiva, di calore nonché i tassimetri ed altro.

#### Il Presidente a "Striscia la notizia"

Animato contraddittorio, in una trasmissione in diretta su Rai tre, tra il Presidente confederale e un parlamentare di Rifondazione comunista. Al quale ultimo – nella foga di replicare al Presidente – è scappato di dire "Non si può avere la moglie piena e la botte ubriaca". E così, quell'accesso "scambio di opinioni" è finito a "Striscia la notizia".

#### Cina: varata legge sulla proprietà privata

Dopo aver introdotto nel 2004, nella Carta Costituzionale del 1982, l'istituto della proprietà privata quale diritto inviolabile (cfr. Cn apr. '04), il Parlamento cinese ha ora approvato una legge che riconosce il diritto alla proprietà privata.

Dalla nuova normativa – varata dall'Assemblea nazionale del popolo con 2.799 voti a favore, 52 contrari e 37 astenuti – è però stata esclusa la proprietà fondiaria, che rimane proprietà collettiva.

### Lazzaro si è insediato alla Corte dei conti

Il Presidente della Corte dei conti Tullio Lazzaro – recentemente nominato dal Consiglio dei ministri – si è ufficialmente insediato nell'incarico.

Vivissimi auguri di buon lavoro dalla nostra Organizzazione.

### Giampaolino all'Autorità di vigilanza sui lavori pubblici

Luigi Giampaolino, presidente di sezione della Corte dei conti, è stato eletto Presidente dell'Autorità di vigilanza per i lavori pubblici. Succede ad Alfonso Maria Rossi Brigante.

Vivissimi rallegramenti dalla Confedilizia.

### Polese torna Presidente ingegneri

Sergio Polese torna ad essere il Presidente del Consiglio nazionale dell'Ordine degli ingegneri.

Auguri di buon (e tranquillo) lavoro.

### Convegno a Torino sul condominio

Il 18 maggio si terrà a Torino (con durata prevista per l'intera giornata) un Convegno di studio sul condominio. Relazioni – tra gli altri – dei Vicepresidenti confederali Paolo Scalettaris e Nino Scripelliti nonché del Responsabile Coordinamento condominiale Confedilizia, Vincenzo Nasini. È prevista anche una tavola rotonda su "Il condominio in Europa. Esperienze a confronto". Ai lavori – organizzati dal Vicepresidente confederale Pierluigi Amerio – parteciperà anche il Presidente confederale.

Informazioni presso la Confedilizia di Torino (sig.ra Pierfranca Santoro), tf. 011/5214648

### Decreto sfratti, questioni costituzionalità

Sul sito confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)), studio del prof. Vittorio Angiolini – ordinario di Diritto costituzionale all'Università di Stato di Milano – sugli aspetti di incostituzionalità dell'ultimo decreto sfratti (Cn marzo '07).

L'adozione del principio di precauzione, tra i vari effetti ha anche quello di rovesciare un principio giuridico fondamentale nelle società libere, ovvero che ognuno è considerato innocente finché non provato colpevole.

Riccardo Cascioli,  
Antonio Gaspari

## IN G.U.

### Tassazione dell'energia elettrica

Il S.O. n. 77 alla Gazzetta Ufficiale n. 68 del 22.3.'07 pubblica il d.lgs. n. 26 del 2.2.'07 recante "Attuazione della direttiva 2003/96/CE che ristruttura il quadro comunitario per la tassazione dei prodotti energetici e dell'elettricità". Con tale provvedimento vengono modificate, fra l'altro, sia le "disposizioni in materia di imposta addizionale regionale sul gas naturale" sia le norme in materia di "imposta addizionale comunale e provinciale all'accisa sull'energia elettrica".

### Aggiornati i canoni demaniali

La Gazzetta Ufficiale n. 83 del 10.4.'07 pubblica il decreto 21.11.'07 del Ministero dei trasporti che aggiorna, nella misura del 3,75% rispetto al 2006, i canoni annui per le concessioni demaniali marittime "rilasciate o rinnovate a decorrere dal 1° gennaio 2007".

La medesima percentuale di aggiornamento — precisa il provvedimento in parola — si applica anche "alle concessioni in vigore ancorché rilasciate precedentemente" la predetta data.

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

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

## ISTAT

### A quali rilevazioni bisogna rispondere

La Gazzetta Ufficiale del 30.3.'07 riporta il dpr 12.1.'07, contenente l'elenco delle rilevazioni statistiche, risultanti nel "Programma statistico nazionale 2006-2008", che comportano per i soggetti privati l'obbligo di fornire risposta. Il testo del dpr è a disposizione delle Associazioni che lo richiedano alla Sede centrale.

## Duello di opinioni sulla ritenuta in condominio



**CORRADO SFORZA FOGLIANI \***

**C**ON CIRCOLARE 7.2.'07, n. 7, l'Agenzia delle entrate ha fornito alcune indicazioni sui nuovi obblighi imposti dalla Finanziaria 2007 al condominio, nella sua qualità di sostituto d'imposta. L'Agenzia si esprime per l'estensione dell'obbligo della ritenuta del 4% anche ai contratti d'opera, pur non citati nella legge, che parla infatti solo di contratti di appalto di opere o servizi.

L'interpretazione dell'Agenzia delle entrate non trova peraltro consenziente l'Ufficio tributario della Confedilizia. La legge — ha fatto osservare lo stesso Ufficio — parla espressamente di «contratti di appalto» ed appare quindi arbitrario estendere — in via interpretativa — l'adempimento previsto, ai «contratti d'opera», che sono una fattispecie contrattuale del tutto diversa. L'interpretazione — sostanzialmente immotivata — dell'Agenzia si basa, dal canto suo, unicamente sulla (flebile) argomentazione che l'estensione ai contratti d'opera avrebbe una propria coerenza con la ratio della disposizione, che prevede l'obbligo della ritenuta anche per i compensi corrisposti a fronte di prestazioni occasionali. Ma non v'è chi non veda come queste ultime costituiscano una fattispecie del tutto diversa da quella dei contratti d'opera e — a maggior ragione — da quella dei contratti d'appalto, che sono gli unici espressamente citati nella norma. Non a caso, del resto, la stessa Agenzia usa, a proposito delle prestazioni occasionali, un avverbio («verosimilmente») emblematico, essendo tutt'altro che accertato che siffatte prestazioni di per sé siano rese in assenza di organizzazioni complesse e articolate. La questione sarà all'evidenza sottoposta all'esame della giurisdizione tributaria, alla quale spetta ogni definitivo giudizio in merito.

\* presidente Confedilizia

## 17° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 8 settembre 2007

### Scadenza e rinnovazione dei contratti di locazione ad uso abitativo

#### Introduzione e principi generali

RELAZIONE DI BASE: avv. LUCA STENDARDI

1. Durata e tacita rinnovazione nella disciplina del codice civile. 2. La "procedura per il rinnovo o la rinuncia al rinnovo" dei contratti c.d. liberi. 3. Trattativa per il nuovo canone e "proroga di diritto" nei contratti agevolati. 4. Locazioni in corso al momento dell'entrata in vigore della legge n. 431/'98: tacita rinnovazione ed ammontare del canone.

#### Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

1. Ammissibilità della tacita rinnovazione dei contratti di cui all'art. 2, comma 3, l.n. 431/'98 alla prima scadenza ed alla scadenza della proroga biennale. Le "medesime condizioni" e la durata della rinnovazione.
2. Tacita rinnovazione dei contratti liberi: presupposti e durata.
3. Il contratto per studenti universitari: rinnovazione automatica alla scadenza.
4. I contratti transitori: ammissibilità della tacita rinnovazione.
5. Scadenza e tacita rinnovazione nei contratti turistici ed in quelli relativi ad immobili vincolati.

### La ripartizione delle spese condominiali

#### Introduzione e principi generali

RELAZIONE DI BASE: avv. MARIA FRANCA BLANGETTI

1. La nozione di spese condominiali ed i suoi limiti. 2. Il criterio ex art. 1123, 1° comma c.c.: categorie di spese alle quali è applicabile. 3. Il criterio ex art. 1123, 2° comma c.c.: individuazione dei beni destinati a servire in misura diversa, l'uso potenziale e la sua misura. 4. Il criterio ex art. 1123, 3° comma c.c.: ambito di applicazione. 5. I rapporti tra i tre criteri: applicazione congiunta o alternativa. 6. Ambito soggettivo: criterio di riparto, tipologia di spesa e soggetto obbligato al pagamento. 7. Poteri assembleari nella formazione ed applicazione dei criteri di riparto.

#### Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

1. Le spese per il riscaldamento: criterio generale, erogazione del servizio, cambio di combustibile, adeguamenti degli impianti, passaggio dal centrale all'autonomo, distacco.
2. Le spese relative a lastrici solari, terrazzi, balconi, solai. Le coperture delle autorimesse interrattate.
3. Le spese per funzionamento, conservazione, adeguamento degli ascensori e spese per le scale ed il vano scale: soggetti obbligati e criteri di riparto.
4. Impianto citofonico, antenne e impianti di telecomunicazione: criterio millesimale e criterio individuale.
5. Servizio di portierato e pulizia: soggetti obbligati, criteri di riparto.
6. Tributi e sanzioni nel condominio: criteri di riparto.
7. Addebiti individuali e spese sostenute dal singolo condomino: legittimità e criteri di riparto.
8. I risarcimenti dei danni ai condomini ed ai terzi e le spese di lite: soggetti obbligati.

Informazioni presso tutte le Confedilizie locali

### Retroattive le sentenze definitive che modificano le rendite catastali

Le sentenze definitive che determinano l'attribuzione di una nuova rendita catastale hanno effetto retroattivo, decorrente dal momento della domanda del contribuente.

È la posizione assunta dall'Agenzia del territorio — su conforme parere dell'Avvocatura dello Stato — con la Circolare 27.3.'07, n. 1/T, che recepisce quanto già stabilito dalla Corte di Cassazione, con ciò estendendo un principio in precedenza dalla stessa Agenzia riconosciuto solo per le variazioni derivanti dall'esercizio della potestà di autorotela.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Arosio, 55mila abusivi contro 38mila professionisti

“Il nostro non è un no alla liberalizzazione, ma un no alla deregulation”. Così il presidente della Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali), Franco Arosio, ha rimarcato a Labitalia la posizione degli operatori del settore in relazione alle novità che li riguardano contenute nel provvedimento sulle liberalizzazioni. “Per esercitare la professione – ha spiegato – sarà sufficiente presentare una dichiarazione di inizio attività alla Camera di commercio competente per territorio e alla Questura, con autocertificazione del possesso dei requisiti soggettivi, professionali e tecnici. Non possiamo essere d'accordo con la norma: è troppo rischioso per gli utenti”.

“Non dobbiamo dimenticare – ha ricordato ancora Arosio – che, sui 70mila agenti immobiliari iscritti alle Camere di commercio, solo 38mila sono operativi. Ma ben 55mila sono abusivi, ossia svolgono un lavoro di mediazione senza averne la titolarità. Nella maggior parte dei casi si tratta di commercialisti, avvocati e notai, che fatturano con la voce “consulenza”, che comunque continueranno ad esercitare. Senza tener conto che l'agente immobiliare ha a che fare ogni giorno con quanto di più caro e prezioso dispone il suo cliente e che, pertanto, ha il dovere morale e professionale di dargli la giusta valutazione, senza svilirne il valore né sopravvalutarne il prezzo, generando false aspettative”.

“Viviamo in Europa – ha osservato ancora il Presidente Arosio – e, guardando alle esperienze di liberalizzazione degli altri Paesi, ci rendiamo conto che quella del nostro settore, anche se è ben vista dagli utenti, non ha portato grandi benefici. Un esempio eclatante è la Spagna che, dopo la liberalizzazione del settore, ha visto un aumento del 300% delle cause giudiziarie tra agenti immobiliari e clienti”.

“La Fiaip – ha spiegato il Presidente – è accreditata presso il Parlamento europeo ed è referente tecnica dell' “Osservatorio parlamentare del mercato immobiliare”, che raccoglie l'adesione di numerosi tra deputati e senatori sia di maggioranza che di opposizione. Proprio per questo, in sede europea, si fa promotrice dell'avvio di un progetto di standardizzazione del settore. In questo modo, l'agente immobiliare italiano dovrà seguire le stesse regole di un agente residente in un altro Paese europeo”.



ASSOCIAZIONE DEI BED &amp; BREAKFAST E AFFITTCAMERE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Pasqua 2007: le coppie hanno scelto il Bed and Breakfast

La Pasqua 2007 ha visto consolidarsi una tendenza oramai accertata: sono le coppie i maggiori frequentatori di Bed and Breakfast (il 60%), mentre i singles ancora restano una minoranza (solo il 5%). Lo ha rilevato un'indagine sui propri associati condotta dall'Otei, Osservatorio turistico extralberghiero italiano dell'Anbba.

Sulla base delle proiezioni fatte dall'Osservatorio, il fatturato nazionale del settore è stato di circa 2,5 milioni di euro per un totale di 74.000 presenze nei B&B.

Analizzando i dati relativi al week-end di Pasqua, è anche emerso che non solo gli italiani frequentano i B&B nostrani, ma anche gli stranieri (41%).

Successo di Internet nel campo delle prenotazioni per le strutture Anbba, tutte prenotabili tramite computer. È stato proprio con questo modo veloce e pratico che gli ospiti hanno “gestito” le proprie vacanze: nel week-end pasquale, infatti, il 79% delle prenotazioni è stato fatto on-line. Il prezzo medio praticato è stato di 67 euro.

L'indagine ha messo ancora una volta in evidenza come i Bed and Breakfast in molte situazioni locali – e soprattutto nei circuiti turistici minori – consentano di scongiurare impoverimento e fatiscenza dei centri storici, che grazie a queste forme di turismo alternativo tornano a vivere in modo più diffuso.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Agenzia del Territorio, aggiornata la banca dati catastale per il settore agricolo

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale, in attuazione dell'art. 1, c. 339, della Finanziaria 2007, l'elenco dei Comuni per i quali sono state completate le operazioni di aggiornamento della banca dati catastale in relazione alle variazioni colturali derivanti dalle dichiarazioni presentate nell'anno 2006 agli organismi pagatori, riconosciuti ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli”.

Gli elenchi delle particelle interessate, ovvero di ogni porzione di particella a diversa coltura, indicanti la qualità catastale, la classe, la superficie e i redditi dominicale ed agrario sono consultabili (fino al 2 giugno) presso ciascun Comune interessato, presso i competenti uffici provinciali dell'Agenzia del territorio e sul sito Internet della stessa Agenzia. Entro lo stesso termine, avverso la variazione dei redditi così determinata, può essere proposto ricorso alla Commissione tributaria provinciale competente per territorio.

## Fabbricati non più rurali, denuncia entro il 30 giugno

I fabbricati abitativi da considerarsi rurali agli effetti fiscali sono quelli precisati ed illustrati nel d.l. 30.12.'93, n. 557 (convertito, con modificazioni, dalla legge 26.2.'94, n. 133).

Recentemente, peraltro, la normativa anzidetta è stata modificata dall'art. 2, c. 37, d.l. 3.10.'06, n. 262, il quale ha in particolare stabilito che i fabbricati, per essere considerati rurali, devono comunque essere posseduti da soggetti (oltre che da loro familiari conviventi o da pensionati agricoli) che rivestano “la qualifica di imprenditore agricolo, iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580”.

I fabbricati per i quali è venuto meno il requisito della ruralità in funzione dell'inesistenza della qualifica di imprenditore agricolo in capo ai soggetti anzidetti, devono – a termini del Provvedimento 9.2.'07 dell'Agenzia del territorio – essere dichiarati al Catasto edilizio urbano entro il 30 giugno. In tal caso non si applicano le sanzioni previste dall'art. 28 del regio decreto legge 13.4.'39, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11.8.'39, n. 1249, e successive modificazioni.

Gli immobili non dichiarati in tutto o in parte al Catasto ovvero i fabbricati iscritti al Catasto terreni che hanno perso i requisiti di ruralità per motivi diversi da quello anzidetto concernente la qualifica di imprenditore agricolo, devono essere dichiarati al Catasto edilizio urbano. In mancanza di adempimento, la legge prevede che si attivi l'Agenzia del territorio nei confronti dei proprietari (art. 2, c. 36, d.l. 3.10.'06, n. 262, convertito dalla legge 24.11.'06, n. 286).



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Tfr e previdenza complementare, entro maggio l'informativa del datore di lavoro

Entro il 30.6.'07 ogni lavoratore dipendente già in forza al 31.12.'06, deve decidere in ordine alla destinazione del proprio Tfr maturando (futuro). Per i lavoratori assunti dopo il 31.12.'06, tale scelta deve essere effettuata entro un semestre dalla data di assunzione.

Trenta giorni prima della scadenza dei termini sopra indicati (nel primo caso, quindi, entro il mese di maggio), il datore di lavoro (nel caso del condominio che abbia lavoratori dipendenti – si ritiene – l'amministratore dello stesso) deve informare i lavoratori i quali non abbiano ancora effettuato alcuna scelta, circa le conseguenze del loro silenzio.

Come anticipato su *Confedilizia notizie* di marzo, per favorire lo svolgimento degli adempimenti di cui sopra, a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia è stata inviata una specifica informativa, completa della relativa modulistica.



## Il Segretario nazionale in tv

Il Segretario nazionale di Assindatcolf, Teresa Benvenuto, ha partecipato ad una trasmissione di "Rai utile" dedicata al nuovo Contratto collettivo per colf e assistenti familiari, durante la quale si è anche parlato di formazione dei collaboratori domestici. Al dibattito partecipava anche l'economista Giuseppe Cazzola.

## Viaggio nell'Italia dell'immigrazione

Si è svolto a Roma un convegno dal titolo "L'integrazione possibile", a conclusione del "Viaggio nell'Italia dell'immigrazione", iniziativa del Ministro della solidarietà sociale Ferrero per conoscere e parlare dei vari temi connessi con l'immigrazione.

L'Assindatcolf era presente all'interessante Convegno al quale hanno partecipato, oltre al Ministro Ferrero, il Vicepresidente della Commissione Ue Frattini, ed il Sottosegretario alla solidarietà sociale De Luca.



## "Assoutenti informa"

È uscito il terzo numero di "Assoutenti informa", rivista pubblicata sul sito Internet dell'associazione ([www.assoutenti.it](http://www.assoutenti.it)).

In questo numero, si segnala fra l'altro la notizia della sospensiva ottenuta dal Tar della Sicilia in seguito al ricorso presentato da Assoutenti avverso la delibera della Provincia di Enna contenente il regolamento sulla verifica degli impianti termici.

Di particolare interesse anche l'articolo sulla decisione dell'Autorità garante dell'energia elettrica e del gas – anch'essa ottenuta da Assoutenti – che ha condannato la società erogatrice del gas di Genova a restituire ai cittadini interessati quanto dalla medesima società riscosso sulla base di un sistema tariffario irragionevole.



## Condanna per truffa sulla multiproprietà

Una tentata truffa scoperta da un'inchiesta della Guardia di Finanza si è conclusa con una condanna penale, la prima del genere in Italia. L'inchiesta era partita nel 2001 da Montecatini (Pistoia) dove era stata organizzata, così come già accaduto in altre città, una convention da parte di una società veneta, con inviti legati a presunti premi in vacanze al mare o in montagna. Ai partecipanti venivano poi fatti firmare atti che erano presentati come semplici impegni a ricevere, nei giorni successivi, incaricati della società per vendite di quote di multiproprietà alle Canarie. In realtà si sarebbe trattato già di veri e propri contratti di acquisto delle stesse quote.

## Registro al 3% per i trasferimenti di beni paesaggistici

L'aliquota dell'imposta di registro nella misura agevolata del 3% (anziché del 7%) prevista per il trasferimento degli immobili di interesse storico-artistico, si applica anche al trasferimento di beni paesaggistici (quali gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico).

È quanto ha chiarito l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione 23.3.07, n. 60/E.



## Deduzioni fiscali ad hoc per la casalinga

In occasione del periodo di presentazione della dichiarazione dei redditi (con le diverse scadenze previste per i modelli 730 e Unico), si ricorda che anche quest'anno la casalinga ed i soggetti a questa assimilati possono godere delle specifiche deduzioni relative sia al premio annuo pagato per l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici gestita dall'Inail sia ai contributi versati al Fondo volontario di previdenza gestito dall'Inps per le persone che svolgono lavori di cura non retribuiti derivanti da responsabilità familiari.

Se la casalinga è fiscalmente a carico di un altro soggetto, quest'ultimo può portare in deduzione dal proprio reddito lordo i medesimi oneri che spetterebbero alla casalinga (sempre che tra i due vi siano i vincoli parentali di cui all'art. 433 c.c. quali, per esempio coniugio, filiazione, discendenza).

È esente, invece, da oneri fiscali, la rendita per l'invalidità permanente, che gli iscritti all'assicurazione contro gli infortuni domestici percepiscono in seguito ad un infortunio coperto dall'assicurazione anzidetta.



## Edilizia residenziale pubblica: sussistenza dei presupposti per il subentro nell'alloggio

"La legittimità del subentro in un alloggio di edilizia residenziale pubblica non può essere valutata facendo riferimento alla disciplina vigente alla data in cui l'Amministrazione procede a valutare la situazione (spesso a diversi anni di distanza dall'accesso iniziale), ma tenendo conto delle norme vigenti nel momento in cui si sono verificati i presupposti di fatto che hanno costituito il diritto al subentro".

Lo ha stabilito il Tar della Lombardia con sentenza n. 2162 del 13.11.'06.

## Fisco: Confedilizia, rinvio catasto agricolo sacrosanto

"La richiesta delle associazioni agricole di rinviare l'aggiornamento su base reddituale del catasto agricolo è più che sacrosanta e la fretta dell'Agenzia del territorio è quanto meno sospetta". Lo ha affermato in una dichiarazione all'Ansa il Presidente confederale.

"Governo e Agenzia, infatti, dovrebbero prima spiegare – ha proseguito il Presidente – come possa conciliarsi il disegno generale di avere in Italia un catasto reddituale per l'agricoltura e un catasto patrimoniale per gli immobili urbani. L'esclusiva logica di un contraddittorio e assurdo disegno del genere sembra quella di fare cassa, e basta. E per i terreni, anche al più presto".

## La tassazione dei passi carrabili

Tosap – Passo carrabile soggetto a Tosap – Nozione – Artt. 38 e 44 del D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507

Ai sensi degli artt. 38 e 44, comma 4, del D. Lgs. n. 507/1993, determinano l'applicazione della Tosap non solo le modifiche del piano stradale, ma anche "gli appositi intervalli lasciati nei marciapiedi onde facilitare l'accesso dei veicoli alla proprietà privata" perché il dislivello – o comunque l'interruzione – del marciapiede in corrispondenza del passo carrabile, identifica, in modo visibile e permanente, la porzione di area pubblica sottratta alla destinazione pedonale.

(Cassazione, Sez. trib. – Sent. n. 4293, dep. il 26 febbraio 2007)

## Nuova bocciatura per il libretto casa del Comune di Roma

### Il Consiglio di Stato respinge l'istanza di sospensiva del Comune

La sentenza del Tar del Lazio che – su ricorso della Confedilizia – ha bocciato il libretto casa del Comune di Roma, rimane valida ed esecutiva a tutti gli effetti. Lo ha stabilito il Consiglio di Stato respingendo l'istanza di sospensiva degli effetti della sentenza del Tar presentata dal Comune di Roma ed alla quale avevano aderito la Regione Lazio, l'Ordine architetti di Roma, l'Unione romana ingegneri e architetti e il Coordinamento unitario delle professioni del Lazio.

Nell'ordinanza (il cui testo integrale è scaricabile dal sito Internet della Confedilizia: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) il Consiglio di Stato motiva la reiezione dell'istanza di sospensiva con "l'infondatezza dei dedotti motivi di appello, sia con riferimento ai profili evidenziati dalla sentenza della Corte Cost. n. 315/03, sia con riferimento a quelli conseguenti alla disciplina prevista dall'art. 7 della L.R. n. 31/02".

Come noto – la sentenza del Tar del Lazio che aveva dichiarato illegittima la delibera del Comune di Roma sul libretto casa – era stata emessa l'8 novembre 2006 e la stessa rimane perfettamente efficace: è quindi cessato per condòmini e proprietari di casa del Comune di Roma l'obbligo di dotare gli immobili del libretto e, comunque, l'obbligo di ogni adempimento in merito.

Negli ambienti della Confedilizia – che da sempre combatte la sua battaglia contro il libretto casa, ritenendolo un inutile costo a carico della proprietà edilizia, senza alcun giovamento per la sicurezza dei fabbricati – si è espressa viva soddisfazione anche per questo ulteriore pronunciamento dei giudici amministrativi contro il libretto e, altresì, la speranza che esso possa porre termine ad ogni iniziativa di obbligare condòmini e proprietari di casa a dotarsi del libretto stesso (a pro di business vari, a favore – anche – di soggetti diversi).

Il provvedimento del Consiglio di Stato – ha rilevato la Confedilizia – è solo l'ultimo anello di una catena di pronunce giurisprudenziali tutte concordi nel bocciare qualsiasi tentativo di istituzione dell'obbligo del libretto casa, sia a livello regionale che a livello comunale: oltre che da parte di altri Tar (quello della Puglia, ad esempio, per l'obbligo imposto dal Comune di Lecce), anche da parte dello stesso Consiglio di Stato (per l'obbligo imposto dal Comune di Foggia e – in sede di sospensiva – con riferimento ad una precedente delibera del Comune di Roma) e della Corte Costituzionale (con riferimento ad una legge della Regione Campania).



**CONFEDILIZIA**  
**CONDOMINO PROPRIETARIO DI CASA**

La CONFEDILIZIA  
Ti ha salvato dalle spese del LIBRETTO CASA

Il Consiglio di Stato ha infatti stabilito che la sentenza del Tar Lazio che ha bocciato il libretto casa del Comune di Roma rimane valida ed esecutiva a tutti gli effetti

**CORRI AD ISCRIVERTI ALLA CONFEDILIZIA**  
Insieme a Te, Ti salverà da altre spese inutili che le lobby vogliono imporre a condòmini e proprietari di casa

**CONFEDILIZIA DI ROMA-UNIONE PROVINCIALE**  
*Servizi offerti:*

- consulenza legale, fiscale, catastale, tecnico-impuntistica
- assistenza agli amministratori condominiali ed immobiliari
- gestione ed espletamento di pratiche relative al Contratto collettivo nazionale portieri
- corsi di formazione e sicurezza per portieri e altri dipendenti dei proprietari di fabbricati
- Servizio Garanzia Affitto
- riure catastali on line
- assistenza e consulenza per ogni altra esigenza dei proprietari di casa

Roma, Via L'Espresso, 47 – tel. 06/889.61.68 – 06/889.61.78

**DI CONFEDILIZIA TI PUOI FIDARE**  
Dalle più forze ancora  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

La manchette pubblicata sui giornali romani

## TRENI

### È ora di provvedere...

*Treni, carrozze no-phone*  
**Iacopo Savelli, Roma**

HO comprato il mio primo telefonino nel 1992. Anche io in passato ne ho fatto un uso improprio infastidendo sicuramente tante persone. Poi ho imparato a non esserne schiavo e a gestirlo con rispetto, per me e gli altri. Per lavoro viaggio spesso in treno dove nonostante i ripetuti inviti del capotreno a non disturbare con i cellulari tutti se ne fregano. Squillano a ripetizione a tutto volume le più improbabili suonerie: orribili motivetti musicali, versi di animali, rumori di ogni genere. E in più tutti passano ore ininterrotte al telefono urlando fatti propri e pseudo irrimandabili questioni di lavoro. Leggere un libro, fare due chiacchiere con il vicino o appisolarsi una mezz'ora è ormai impossibile. Faccio allora un appello a quanti come me non ne possono più: inondiamo Trenitalia di lettere e fax perché venga istituita su ogni treno almeno una carrozza no-phone. Ci farà bene come non fumare più sulle carrozze.

da la Repubblica 24.3.'07

## IMPORTANTE

### Entro il 18 giugno la prima rata Ici. Calcolo on line sul sito Confedilizia

Entro lunedì 18 giugno deve essere versata la prima rata (in acconto) dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2007. Da quest'anno il termine di versamento è stato anticipato rispetto alla tradizionale data del 30 giugno (il nuovo termine è infatti quello del 16 giugno, ma questa volta esso slitta al 18 perché il 16 e il 17 sono rispettivamente sabato e domenica). Permane comunque la necessità di verificare eventuali disposizioni difformi emanate dai singoli Comuni.

Oltre al termine di versamento, per effetto della Finanziaria 2007 sono cambiate anche alcune regole per l'applicazione dell'imposta (illustrate su *Cn* genn. '07), fra cui si segnala:

- l'eliminazione della modalità di determinazione della base imponibile attraverso il sistema della rendita presunta;
- la precisazione – ai fini dell'applicazione della specifica detrazione – che per abitazione principale deve intendersi, "salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica";
- la previsione che il pagamento dell'Ici – così come di tutti i tributi locali – deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo;
- la possibilità per tutti i contribuenti di versare l'Ici in banca col modello F24 (ma non è stato ancora emanato il previsto provvedimento attuativo) e di compensare il debito Ici con eventuali crediti in imposte erariali risultanti dalla dichiarazione dei redditi.

L'imposta si determina applicando alla base imponibile le aliquote e le detrazioni stabilite – per le singole fattispecie – dal Comune. Le aliquote e le detrazioni in questione – unitamente alle relative delibere e agli eventuali regolamenti – possono essere reperite ai seguenti indirizzi Internet:

[www.finanze.it/dipartimentopolitichefiscali/ici/delibere/seltaregione.htm](http://www.finanze.it/dipartimentopolitichefiscali/ici/delibere/seltaregione.htm)  
<http://www.ancinc.it/ici/ici2000.asp>

Il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno è effettuato in due rate:

- la prima, appunto entro il 18 giugno, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2006;
- la seconda, dall'1 al 16 dicembre (anche quest'ultimo termine è cambiato; in precedenza l'ultimo giorno utile era il 20), a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, applicando aliquote e detrazioni del 2007 ed eseguendo il conguaglio con quanto versato a titolo di acconto.

È possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, entro il 18 giugno, ma in questo caso devono essere applicate aliquote e detrazioni valide per il 2007.

Il pagamento dell'imposta può essere effettuato – oltre che, come detto, in banca con il modello F24 – tramite conto corrente postale (presso gli uffici postali; presso le banche convenzionate; con versamento diretto al concessionario; tramite il servizio telematico gestito dalle Poste).

In caso di mancato versamento entro il 18 giugno, è possibile – se si paga entro 30 giorni dalla scadenza prevista – applicare la sanzione ridotta pari al 3,75% dell'imposta dovuta (la sanzione ordinaria è del 30%), più gli interessi. Se si paga entro un anno, si applica invece la sanzione del 6%. Trascorso un anno, il "ravvedimento" non è più possibile e la sanzione è pari al 30%.

Sul sito Internet della Confedilizia è possibile trovare – oltre ad una guida pratica al pagamento dell'Ici – un programma per il calcolo on line dell'imposta.

## Bersani-bis, pubblicata la legge di conversione

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la l. n. 40 del 2.4.'07 di conversione del d.l. n. 7 del 31.1.'07 (cfr. *Cn mar.* '07).

Fra le modifiche apportate in sede di conversione segnaliamo, relativamente all'estinzione anticipata dei mutui immobiliari, la scomparsa del riferimento alla "prima casa" e la conseguente estensione della disciplina di favore anche ai mutui contratti "per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche"; con riguardo alla disciplina della portabilità del mutuo, segnaliamo la precisazione (oltre alla circostanza che all'operazione di surrogazione non devono applicarsi né l'imposta sostitutiva né le altre imposte) che la nullità del patto con il quale "si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione", non comporta la nullità dell'intero contratto; infine, con riferimento al procedimento di cancellazione dell'ipoteca nei mutui immobiliari, ricordiamo che la normativa prevede, per il periodo di prima attuazione della legge in commento, una dettagliata disciplina transitoria. Novità, queste appena riferite, che interessano anche i soggetti esercenti attività finanziaria, atteso che la legge di conversione ha esteso anche a loro la disciplina sui mutui inizialmente riservata dal d.l. n. 7/'07 solo agli istituti bancari.

Da ultimo, onde evitare che le disposte agevolazioni in tema di mutui possano essere azzerate nei loro effetti pratici da altri generici addebiti, sempre la legge di conversione ha previsto il divieto di "addebitare al cliente le spese relative alla predisposizione, produzione, spedizione, o altre spese comunque denominate, relative alle comunicazioni" connesse alle nuove disposizioni.

Confermata, fra le altre norme, quella che prevede che le attività di pulizie e disinfezione siano soggette alla sola dichiarazione di inizio attività, da presentare alla Camera di commercio, e non possano essere subordinate a particolari requisiti professionali, culturali e di esperienza professionale (cfr. *Cn mar.* '07).

## BELL'ITALIA

### Il senatore degli ascensori

Antonio Paravia, neo senatore della Repubblica (per An), presiede un gruppo imprenditoriale nel settore degli elevatori. E ha subito trovato ampia visibilità, ed ampio spazio, sulla rivista dell'associazione Anaci "Amministrare immobili" per dire, tra l'altro, che paradossalmente "oggi gli ascensori installati da oltre 50 anni sono pienamente legittimati a funzionare, nonostante l'evidente gap esistente "in termini di sicurezza"". La colpa (o il merito?) di chi è? Il senatore degli elevatori non ha dubbi: "Il Ministero dello sviluppo economico risente dell'azione lobbistica di Confedilizia, che ha già dimenticato gli incidenti mortali di qualche anno fa".

Insomma. Di controlli, i proprietari ne pagano a iosa (semestrali e biennali), ma per gli industriali del settore (e anche – sia pure per diversi motivi – per gli amministratori aderenti all'Anaci, si direbbe) non sono sufficienti. Insomma, la normativa europea non basta: vige già, in Italia, ma ce ne vuole un'altra ancora. Tanto, pagano i proprietari.

Ma non sarebbe ora di dire che se capitano degli incidenti (e sono comunque diminuiti), la responsabilità non è di chi paga i controlli, ma – semmai – di chi li esegue, o di chi produce gli ascensori? Sostenere che i controlli che bastano in tutta Europa, non bastano in Italia, è un tirarsi la zappa sui piedi da soli. Altrettanto, per gli ascensori in sé. E gli amministratori dell'Anaci farebbero bene a rifletterci, invece di dar manforte – con la loro rivista – a chi vuol gravare la proprietà di ulteriori spese, non previste dalla legge. Proprio come nel caso del libretto casa, che gli amministratori che stanno dalla parte della proprietà hanno combattuto.

## Ancora su sospensione sfratti e figli a carico

Come più volte riferito, la nuova sospensione degli sfratti si applica anche – alle condizioni di reddito e di non possidenza di altra abitazione fissate dalla legge – ai conduttori che abbiano nel proprio nucleo familiare figli fiscalmente a carico. Ma cosa succede in caso di separazione dei coniugi? In questo caso, valgono le regole stabilite dall'art. 12 del Testo unico delle imposte sui redditi, secondo il quale, in caso di separazione legale ed effettiva dei coniugi (così come in caso di annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio), la detrazione per figli a carico spetta, in mancanza di accordo, al genitore affidatario. È quindi solo quest'ultimo – ferme tutte le altre condizioni – che ha, come conduttore, la possibilità di valersi della sospensione. In caso di affidamento congiunto o condiviso, la detrazione è invece ripartita – in mancanza di accordo – al 50% tra i genitori. Circostanza che porta a ritenere che la condizione di conduttore con figli a carico possa essere individuata in questo caso in entrambi i coniugi.

Com'è noto la sospensione degli sfratti limitata ai nuclei con figli a carico è stata introdotta a seguito di un intervento della nostra organizzazione (cfr *Cn aprile*). Prima, questa ipotesi si affiancava a quella (soppressa) che i conduttori fossero – loro stessi – figli a carico.

## Classamento degli immobili in Gruppo "E", circolare dell'Agenzia del territorio

Dettate dall'Agenzia del territorio, con Circolare n. 4 del 13.4.'07, le istruzioni operative per l'applicazione dei commi 40 e 41 dell'art. 2 del d.l. n. 262/'06 convertito, con modificazioni, dalla l. 286/'06 (cfr. *Cn dic.* '06).

La Circolare fornisce le linee guida per il classamento delle unità immobiliari censibili nelle categorie del Gruppo E e per l'individuazione degli immobili o delle loro porzioni a diversa destinazione funzionale. Ciò, in ossequio alle disposizioni citate, che hanno previsto che gli immobili o loro porzioni destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, ricompresi nell'ambito di unità immobiliari già iscritte nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9, siano censiti in Catasto come unità immobiliari autonome in altra appropriata categoria di un diverso Gruppo, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale.

Il testo della Circolare è a disposizione delle Associazioni territoriali che ne faranno richiesta alla Sede centrale.

## TARGHETTA AMMINISTRATORE, ATTENZIONE ALLE TRUFFE

### Un lettore scrive:

«Buongiorno, sono un amministratore di condomini di Torino. Scrivo a "Specchio dei tempi" per segnalare una nuova truffa inventata ai danni dei cittadini. Una signora molto spigliata entra nel condominio, legge nella bacheca il nominativo dell'amministratore e, poi, suonando al malcapitato, si spaccia per la fantomatica "moglie" dell'amministratore dicendo di aver perso le chiavi dello studio, di avere un parente malato ecc. Questo allo scopo di farsi anticipare dell'incauto condomino una cinquantina di euro (normalmente adducendo la scusa di dover andare a fare una commissione urgente) che poi l'inconsapevole marito-amministratore provvederà a restituire».

ALBERTO PERONA

specchiotempi@lastampa.it  
 www.specchiodeitempi.org

(da *La Stampa*, 9.4.'07)

Per quanto attiene alle targhette con il nome dell'amministratore condominiale, rinviamo a quanto abbiamo (esaustivamente) scritto su *Cn* luglio '06 (pag. 14).

Ma che potessero essere anche uno strumento per perpetrare truffe, ci mancava. Ora, lo sappiamo.



Il *Vademecum del contribuente* anno 2007 dell'Unione fiduciaria. Contiene ogni notizia relativa agli adempimenti fiscali per gli immobili. Informazioni in merito presso la Confedilizia centrale

## GIURISPRUDENZA CASA

## Locazioni non abitative, gravità dell'inadempimento del conduttore

Esautiva sottolineatura, da parte della Cassazione (sent. n. 5902/06, inedita), di alcuni aspetti che vanno approfonditamente considerati - e per solito, invece, non li sono - nella valutazione della gravità dell'inadempimento da parte del conduttore. "In tema di locazione di immobili urbani - ecco la massima della decisione - l'art. 5 della legge n. 392 del 1978, sulla "predeterminazione" della gravità dell'inadempimento al fine della risoluzione del rapporto, non è applicabile alle locazioni di immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione; il criterio legale dettato da tale disposizione normativa può essere però tenuto in considerazione come parametro di orientamento per valutare in concreto, a norma dell'art. 1455 cod.civ., se l'inadempimento del conduttore sia stato o meno di scarsa importanza, anche alla stregua del comportamento dal medesimo mantenuto successivamente alla proposizione della domanda, giacché in tal caso, come in tutti quelli di contratto di durata in cui la parte che ha domandato la risoluzione non è posta in condizione di sospendere a sua volta l'inadempimento della propria obbligazione, non è neppure ipotizzabile, diversamente dalle ipotesi ricadenti nell'ambito di applicazione della regola generale posta dall'art. 1453 cod. civ., il venir meno dell'interesse del locatore all'adempimento da parte del conduttore inadempiente, il quale, senza che il locatore possa impedirlo, continua nel godimento della cosa locata consegnatagli, ed è tenuto, ai sensi dell'art. 1591 cod.civ., a dare al locatore il corrispettivo convenuto (salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno) fino alla riconsegna".

## Il punto sul pagamento del canone in udienza

La Cassazione (sent. n. 6636/06) ha fatto il punto sulle modalità del pagamento del canone in udienza. "In tema di locazione di immobili urbani - ecco la massima del Supremo Collegio - il conduttore che, convenuto in un giudizio di sfratto per morosità, abbia richiesto la concessione del cd. "termine di grazia", manifesta implicitamente, per ciò solo, una volontà incompatibile con quella di opporsi alla convalida, sicché al mancato adempimento nel termine fissato dal giudice consegue *ipso facto* l'emissione da parte di questi dell'ordinanza di convalida ex art. 663 c.p.c., senza che possano assumere rilievo (in quanto irrituali e tardive) eventuali eccezioni o contestazioni circa la sussistenza e/o l'entità del credito vantato dal locatore sollevate dopo la predetta richiesta di termine per sanare la morosità, giacché, a norma dell'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il comportamento del conduttore sanante la morosità deve consistere nell'estinzione di tutto quanto dovuto per canoni, oneri accessori, interessi e spese fino alla scadenza del termine di grazia, senza che l'inadempimento residuo sia suscettibile di nuova verifica sotto il profilo della gravità. Il giudice non ha infatti il potere di valutare se il superamento, ancorché esiguo, del suddetto termine di grazia concesso al conduttore per sanare la morosità costituisca inadempimento grave, nè se il ritardo dipenda dal debitore o da un terzo di cui egli si sia avvalso per adempiere (come nel caso di trasmissione della somma dovuta tramite assegno spedito a mezzo del servizio postale nel termine, ma pervenuto il giorno dopo), perchè il giudice ha soltanto la possibilità di fissare il termine entro il limite minimo e massimo stabilito dal legislatore; e d'altro canto l'obbligazione di pagamento del canone, in mancanza di diversa pattuizione, deve essere adempiuta al domicilio del creditore al tempo della scadenza, il rischio di ritardo o mancata ricezione, restando pertanto a carico del debitore, in quanto attiene alla fase preparatoria del pagamento".

## Danni per ritardata restituzione e offerta del conduttore

La Cassazione si è pronunciata (sent. n. 13653/06) su una fattispecie non frequente in pratica, ma neanche rarissima. E che, soprattutto, non risulta in precedenza specificatamente trattato. In un caso in cui conduttore era proprio una pubblica amministrazione, la Suprema Corte ha detto questo: "In tema di responsabilità del conduttore per il ritardato rilascio di immobile locato, ed in particolare per il maggior danno, di cui all'art. 1591 cod. civ., la specifica e seria proposta di nuova locazione che il giudice può valutare come prova idonea dell'effettiva lesione del patrimonio, consistente nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato per il tempo di ritardata restituzione dell'immobile, è anche quella proveniente dallo stesso conduttore".

## Condominio, quanto valgono le norme di vicinato

Le norme di vicinato valgono anche nei condomini, ma vanno usate con buonsenso. Questo il significato della sentenza (n. 16958/06, inedita) che la Cassazione ha emesso al proposito. "In materia condominiale - ha detto la Suprema Corte - le norme relative ai rapporti di vicinato, tra cui quella dell'art. 889 cod.civ., trovano applicazione rispetto alle singole unità immobiliari soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari; pertanto, qualora esse siano invocate in un giudizio tra condòmini, il giudice di merito è tenuto ad accertare se la loro rigorosa osservanza non sia nel caso irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali". Nella specie, la Cassazione ha cassato la sentenza del giudice di merito che, senza operare alcuna valutazione di compatibilità, aveva dichiarato senz'altro applicabile l'art. 899, secondo comma, cod. civ. ad una tubazione di gas metano a servizio del condominio collocata ad una distanza dal confine della singola unità esclusiva inferiore rispetto a quella prevista da detta norma.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Per certo ecologismo non è importante dimostrare i vantaggi di certe leggi, non servono calcoli di costi/benefici, ciò che conta è imporre ai cittadini il cambiamento dello stile di vita imponendo nuove gabelle. E creando una sorta di "polizia ambientale" con ampio potere di giudizio. La possibilità di ispezioni cicliche, con successive revisioni, infatti, produce una nuova casta di tutori dell'ordine in senso ecologico, composta da tecnici e burocrati. Per avere il certificato c'è bisogno di carte e bollini, per mantenerlo anche. Invece di stimolare l'imprenditorialità, si crea soltanto maggiore burocrazia e si favorisce la corruzione: laddove l'applicazione di una legge è molto costosa e complessa - l'esperienza insegna - si tenta infatti di aggirarla in tutti i modi.

Riccardo Cascioli, Antonio Gaspari

## Garanzia per l'affitto

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

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

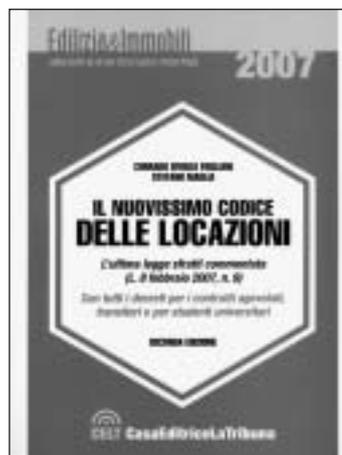
Il nuovo servizio - riservato agli iscritti alle associazioni territoriali della Confedilizia - consente al proprietario/locatore di ottenere, per ogni tipologia di locazione sia abitativa che ad uso diverso, una fideiussione a garanzia del pagamento del canone, nonché delle spese condominiali e del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

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

Si tratta di una iniziativa di notevole importanza, alla quale la Confedilizia crede molto perché vede in essa la possibilità - attraverso un meccanismo di garanzia innovativo e sicuro - di contribuire al rilancio della locazione in un momento di grave difficoltà, in quanto gravata da vincoli legislativi e notevoli carichi tributari, in continuo aumento. Così come grande convinzione e impegno ha profuso nell'iniziativa un istituto di credito di primaria importanza come Banca Intesa. Le associazioni territoriali della Confedilizia - alle quali è già stata fornita dalla sede centrale tutta la modulistica necessaria - sono a disposizione degli interessati per fornire ogni spiegazione sul nuovo servizio e per assistere i locatori nella stipula dei nuovi contratti di locazione protetti dalla garanzia fideiussoria. Altrettanto, per tutti gli sportelli Intesa, per gli adempimenti di competenza.

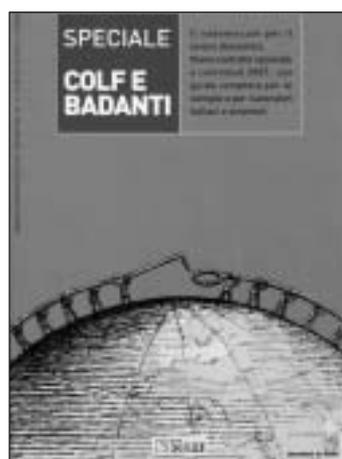
\*presidente di Confedilizia

## Nuovissimo Codice locazioni

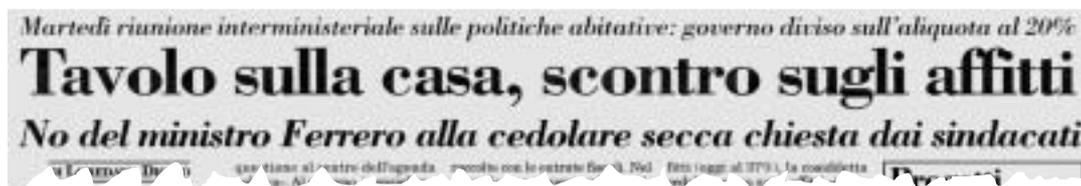


“Il nuovissimo Codice delle locazioni” curato – col prof. Stefano Maglia – dal Presidente confederale. Aggiornato fino all’ultimo provvedimento di nostro interesse, è stato inviato a tutte le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia, dove può essere consultato dai soci. Riporta, fra l’altro, anche il “Regolamento generale per gli inquilini”, richiamato nei modelli di contratto di locazione predisposti dalla nostra organizzazione.

## NOVITÀ



## Per rilanciare l'affitto non basta un tavolo



Da ItaliaOggi 13.4.'07

La nostra Organizzazione ha preso parte – con l’avv. Giovanni Gagliani Caputo, della Sede centrale – alla riunione di insediamento del “Tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative” istituito dalla legge n. 9/’07 (art. 4). Il giorno prima, il Presidente confederale aveva rilasciato all’Ansa una dichiarazione per sottolineare che una decisione del Governo sulla cedolare secca per gli affitti s’impone: “Se c’è «emergenza» abitativa – ha dichiarato il Presidente – questa è la prima risposta da dare: il rinvio sine die, alla Finanziaria, non è accettabile. Confedilizia la chiede da più di un anno e da più di un anno Prodi l’ha per iscritto promessa”. “Non c’è più tempo da perdere, anche rispetto a prospettate riduzioni dell’Ici” ha sostenuto ancora il Presidente, facendo presente che “la cedolare è una esigenza imprescindibile per il rilancio del mercato dell’affitto, e per non portare questo stesso mercato in mano solo alle grosse immobiliari e ai relativi condizionamenti monopolistici, espellendone la proprietà diffusa, che di questo mercato ha sempre assicurato la vitalità, in regime di concorrenza. Solo con la certezza della cedolare – ha concluso il Presidente – esistono i presupposti per pensare ad una seria politica abitativa nel suo complesso”.

Il giorno successivo alla riunione, 24 ore ha pubblicato – con il titolo “Per costruire case non basta un tavolo”, da cui quello di cui sopra, come da noi riformulato – questo commento: “L’andamento della prima riunione non è riuscito a modificare l’impressione di un forte ritardo del Governo e degli altri soggetti titolari delle politiche per la casa nell’elaborazione di una linea coerente e compatibile con le risorse disponibili. Alle molte proposte in ordine sparso – dagli sconti Ici all’aliquota unica per gli affitti, dalle detrazioni per gli inquilini al rilancio dei piani di edilizia residenziale pubblica, dall’assegnazione all’affitto a canone sociale degli alloggi confiscati alla mafia, agli interventi misti pubblico-privato per rilanciare il mercato degli affitti – ha corrisposto una totale assenza di indirizzo politico unitario e un’assoluta incertezza di risorse. Da molte parti s’invoca il rilancio di una politica per la casa. Se il Governo, le Regioni, gli ex Iacp, i Comuni vogliono davvero avviare questa nuova stagione, magari con il contributo dei privati, si diano una scadenza al prossimo Dpef. Ma arrivino con proposte realistiche e capaci di andare in direzione univoca”.



### Confedilizia-Appc-Unioncasa: plauso proposta sindacati inquilini

In relazione alla dichiarazione Sunia-Sicet-Uniat (lancio Ansa delle 12.12 – “Casa: inquilini; serve piano 1,5 mld per case a basso affitto), Confedilizia, Associazione Piccoli Proprietari Case (Appc) e Unioncasa hanno emesso la seguente nota:

“La richiesta dei Consigli Generali di Sunia-Sicet-Uniat di introdurre, tra l’altro, un’aliquota fiscale unica del 20% sul reddito degli affitti agevolati rappresenta una svolta di grande importanza, improntata ad un realismo del quale diamo ben volentieri atto ai sindacati confederali. Se realizzata, questa riforma della fiscalità della casa costituirebbe un’importante premessa per l’apertura di un dialogo costruttivo di carattere generale con gli stessi sindacati”.

Corrado Sforza Fogliani

Leandro Gatto

Flavio Sanvito

### Niente riduzione Ici per i canoni calmierati in un terzo dei Comuni italiani

*La denuncia è di Confedilizia, che rende noto il quadro delle aliquote applicate dai Comuni per i contratti agevolati*

Circa un terzo (42, esattamente, su 117) dei Comuni capoluoghi di provincia non ha neanche stabilito, per il 2006, un’aliquota Ici di favore per chi stipuli contratti di locazione a canone calmierato dagli Accordi territoriali tra associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini. È il risultato di un’indagine condotta dall’Ufficio studi della Confedilizia sulle aliquote deliberate, nei Comuni capoluoghi di provincia, per i contratti agevolati dalle riduzioni fiscali erariali, e diffusa ad un mese dal termine per la fissazione delle aliquote 2007.

Dall’indagine risulta altresì che solo tre Comuni (Bologna, Foggia e Rovigo) hanno previsto il completo azzeramento dell’Ici per i contratti agevolati, mentre sono quattro (Forlì, Lodi, Torino e Venezia) i Comuni che hanno stabilito un’aliquota al di sotto dell’1 per mille. Trentasei Comuni l’hanno fissata tra il 2 e il 4 per mille. In ben ventinove Comuni l’aliquota Ici è stata fissata sopra il 4 per mille (con tre amministrazioni – Ascoli Piceno, Firenze e Salerno – che hanno scelto il 6 per mille e una – Arezzo – che ha stabilito addirittura il 6,3).

La tabella con i dati di tutti i Comuni capoluoghi di provincia è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

ATTUALITÀ (lettere da *IL GAZZETTINO*, 11.4.'07)

## Tasse e dintorni. La misura è colma

Grazie a Dio ho fatto il Liceo Classico; e pure in tempi non sospetti, quando cioè si portavano alla "maturità" (la "matura" non era ancora stata inventata, per fortuna) tutte le materie e di tutti gli ultimi tre anni. Esami tosti, mica robetta come quella di oggi, con due o tre materie e con esaminatori casalinghi. Tutta 'sta manfrina per cercar di far capire che a me i numeri non sono poi tanto simpatici: li trovo disumani, senza fantasia, carogne fetenti che ti inchiodano con la inappellabilità della logica, soprattutto per noi maschi. Per noi infatti due più due fa sempre e solo quattro. Per le donne invece, dipende.

Non sono un mago dei numeri, quindi, ma fino ad un certo punto ci arrivo. E se ci arrivo io, voi dovrete andare sul liscio. Dunque, prendiamo l'Istat, numeri del 2005, gli ultimi certi a disposizione.

Dunque, dice l'Istat, il Prodotto interno lordo italiano è (in milioni di euro) di 1.417.241.

Le tasse sono 390.911. I contributi sociali sono 182.416, che, sommati alle tasse fanno un totale di 573.327. Cioè il 40,45% del Pil. Cosa che sarebbe già eccessiva, visto che l'Irlanda ha un 32%, l'Inghilterra un 37,8% e la Svezia (il massimo) un 51,6%. Tralascio di fare commenti sui servizi che questo Stato ci dà in cambio di una pressione fiscale superiore a quella inglese: potrebbero esserci delle signore che leggono, ed un po' di rispetto non deve mancare.

Ma poi l'Istat afferma che nel dato del Pil sopra riportato vi è almeno un 20% di "nero" (per me è molto di più, memore di dati che davano lo stesso Istat e certi soloni politici, che indicavano una cifra ben maggiore; comunque prendiamo per buono quel 20%). Ora il nero, per sua natura, non paga tasse e non versa contributi. Questo vuol dire che le tasse ed i contributi sociali (che sono sempre gli stessi, dato che sono dati che risultano a consuntivo) non incidono sul dato di 1.417.241, ma su un venti per cento in meno, e cioè su 1.133.793. Questo ci porta al fatto – scandaloso – che l'incidenza della pressione fiscale è del 50,57%. Quasi come la Svezia, ove, però, tutto funziona come un orologio svizzero. Il che grida vendetta a Dio.

Ma non basta. Magari avessimo finito di pagare! Infatti c'è un'altra piccola tassa da considerare, che era esclusa dall'elenco delle tasse di prima: l'Iva. Che la paga sempre il cittadino, l'utente finale. Ed è un altro 20% su tutto quello che compriamo. Ed ancora: l'Ici, la tassa sui rifiuti, acqua, gas, corrente elettrica, le tasse regionali, locali o che altro. E le multe: parcheggi no, multe a cascata. E i ticket.

E come dimenticare i bolli? Sul passaporto, sulla patente, su ogni atto giudiziario...

E la benzina, la più tassata d'Europa? Possedere un'auto sembra sia diventato un reato.

Il canone Rai, il pedaggio autostradale, il canone Tim.

In compenso abbiamo la maggior industria italiana, la politica, che impiega oltre 150 mila persone, ed è l'impresa più improduttiva del paese. Ma di contro la politica è un'impresa florida, prospera, ricca e in crescita, per loro. Coi soldi nostri. Alla faccia nostra.

E mi sono dimenticato le banche e le assicurazioni, che è il capitolo più importante e grave.

No, così non si va da nessuna parte. Deve cambiare qualcosa, alla faccia dei poteri forti. È un sistema che ormai è un verminaio, è un sepolcro marcio dentro, anche se fuori ci sono fiori e pietre lisce. Qualcosa deve cambiare. E questa volta dovremo fare i conti fino in fondo, senza guardare in faccia a nessuno. Soprattutto faremo i conti con i poteri forti, chiunque essi siano.

Fabrizio Belloni

## La piccola evasione non ci offende. Lo spreco pubblico sì

Quando ci capita di avere a che fare col commerciante, l'idraulico, il meccanico o qualsiasi altro artigiano un po' ladro, e spesso questi lo sono; la cosa ci infastidisce, ci fa rabbia ma non ci offende. Queste loro piccole rapine, per fortuna contenute da leggi di mercato e di concorrenza, le tolleriamo senza farci il sangue amaro. D'altro canto un'insostenibile e vessatoria imposizione fiscale, il rischio d'impresa, una vita economica senza garanzie e la fatica, possono anche giustificare, nell'Italia d'oggi, l'evasione fiscale e la necessaria avidità di queste persone (spesso gran signori nella vita privata), i cui destini professionali, fortunati o ingloriosi che siano, non avranno mai ricadute devastanti sugli altri. Ciò che invece ci umilia ed è devastante per una società (e gli italiani per questo stanno pagando un prezzo altissimo) sono le ingiustizie e le disonestà legali della amministrazione.

Di esempi prescindendo dalla corruzione, da scandali e sprechi ce ne sono a cominciare dall'eccedente e pessima organizzazione di tutto l'impiego pubblico. Causa di burocrazia e di rassegnato malcontento. I pleonastici stipendifici pubblici, che furono creati nell'indifferenza generale, perché coperti col debito pubblico, dagli scanzonati e clientelari politici della prima repubblica, sono ancora in piedi. Altri costosi e pretestuosi enti, commissioni, presidenze, vitalizi, consulenze, gemellaggi ecc. sono andati ad aggiungersi (perdendo il senso dello Stato e la misura) negli ultimi anni, al brago statale, regionale, provinciale e comunale. Il tutto oggi coperto con soldi veri pagati con sacrificio, rinunce, impoverimento, insicurezza e dignità degli italiani che lavorano con responsabilità e obbligo di risultati. Soprattutto gli operai. Nella sostanziale indifferenza di chi i piedi ce li ha al caldo coperti dal suo impiego pubblico ed eventuale II e III lavoro esentasse. Non sempre la legalità coincide con l'onestà. In Italia ancor meno che altrove, quindi eventuali riferimenti di comodo, con dati, statistiche e numeri comparati a Paesi stranieri, sono insinceri. Prova ne è il fatto che questi Paesi non hanno mai prodotto ne regalato ai loro figli e nipoti l'enorme debito pubblico che invece abbiamo noi.

Concludendo dico a chi governa che con le politiche economiche del mezzo punto sul Pil di fine anno ci facciano la birra.

Antonio Visconti  
(da *Il Gazzettino*, 11.4.'07)

L'altro aspetto paradossale del neo-paganesimo nichilista è il delirio di onnipotenza dell'uomo che, mentre si sente un disturbo per la natura, è anche convinto di esserne l'assoluto padrone, il signore. La rottura di un equilibrio millenario, basato sull'antropologia giudaico-cristiana che vede distinti Dio, l'uomo e il resto del creato, ha portato a una confusione di ruoli dai risvolti perfino grotteschi. Così l'uomo prende il posto di Dio e, non solo pretende di controllare il clima, ma si sente determinante nel decidere il corso della natura: laddove le culture primitive riconoscono la piccolezza dell'uomo davanti a fenomeni incontrollabili e ingestibili – dai fulmini ai terremoti – il neo-paganesimo nichilista considera la natura fragile e indifesa davanti a un uomo che fa solo del male.

Riccardo Cascioli,  
Antonio Gaspari

CONDÒMINI,  
ricorrete  
agli amministratori  
iscritti  
al Registro nazionale  
amministratori  
della Confedilizia

*amministratori  
dalla parte  
della proprietà*

I tratti tipici dell'ideologia ecologista quali la totale aversità alla crescita demografica indicata come causa di tutti i mali ambientali, l'opposizione radicale allo sviluppo considerato il veleno diffuso dalla tradizione culturale giudaico-cristiana occidentale, la concezione nichilista dell'uomo e della natura, stanno generando una forte reazione nei Paesi in via di sviluppo al punto che in più occasioni associazioni dei diritti civili, gruppi di agricoltori e tecnici dei Paesi poveri hanno denunciato una nuova forma di imperialismo definita come "ecoimperialismo".

Riccardo Cascioli,  
Antonio Gaspari

SE TANTI PROPRIETARI CHE NON SONO ISCRITTI SAPESSERO COSA FA PER LORO LA CONFEDILIZIA

SENTIREBBERO IL DOVERE DI CORRERE AD ISCRIVERSI

## CONVEGNO A PIACENZA

### Irapp e professionisti, casi e fattispecie

Vivo successo del Convegno organizzato, in collaborazione con la Confedilizia, dalla Fiaip e dalle associazioni di amministratori condominiali Agiai e Gesticond. Il tema "Irapp e professionisti: casi e fattispecie. Quando si è soggetti all'imposta e quando no" è stato trattato - dopo il saluto del Presidente confederale, che ha aperto i lavori - dal prof. Mario Cicala, consigliere della Corte di Cassazione ("La stabile organizzazione fra art. 53 della Costituzione ed esigenze di cassa") e dal dott. Lorenzo



Sopra, il Presidente confederale apre i lavori del Convegno. Con lui, il Consigliere della Corte di Cassazione prof. Marco Cicala (a destra) e il dott. Lorenzo Barbone, Dottore di ricerca in Diritto tributario. A lato, la manchette pubblicata da *ItaliaOggi* sul Convegno. Il materiale informativo in essa richiamato può essere richiesto alla Confedilizia centrale, sino ad esaurimento.

**IRAPP E PROFESSIONISTI:  
CASI E FATTISPECIE**  
(iscritti agli ordini, iscritti agli albi professionali, agenti immobiliari, amministratori condominiali)  
QUANDO SI È SOGGETTI ALL'IMPOSTA E QUANDO NO  
(ore 10 - 13)

**DOMANI  
CONVEGNO A PIACENZA**

Sala Convegni Banca di Piacenza  
Via 1° Maggio, 37

Programma completo sul sito:  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

**AI PARTECIPANTI SARÀ DISTRIBUITO  
AMPIO MATERIALE INFORMATIVO  
NONCHÉ UN MASSIMARIO RAGIONATO  
DI GIURISPRUDENZA IRAPP  
DELLA CASSAZIONE**

Barbone, Dottore di ricerca in Diritto tributario ("L'Irapp per i professionisti nelle sentenze della Cassazione"). I saluti augurali delle associazioni organizzatrici sono stati portati dai rappresentanti delle stesse: Mongiovì (Agiari), Floriani (Fiaip) e Nasini (Gesticond). Sono state trattate, in particolare, le fattispecie degli amministratori condominiali (che non sono di certo soggetti a pagamento dell'imposta se non si avvalgono di alcun dipendente), degli agenti immobiliari e degli iscritti agli Ordini e Collegi professionali in genere.

Al termine, interventi e quesiti dei partecipanti.

### 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/SAN PAOLO

## CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili  
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi  
colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza  
locazione e condominiale

Aggiornamento continuo  
sulle decisioni rilevanti  
dei Tribunali

Riscaldamento:  
gli orari di accensione  
Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

SU INTERNET  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

### Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GIUGNO 2007

18 Giugno 2007 - Lunedì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

Ici - Versamento acconto

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata per il 2007,

pari al 50% dell'imposta comunale sugli immobili calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2006.

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

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

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

### Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GIUGNO/SETTEMBRE 2007

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi. Si ricorda che sulla base del vigente Ccnl il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 gior-

ni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati fra le parti.

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

### Denuncia di inizio attività e legittimo affidamento

Interessante pronuncia del Tribunale amministrativo della Campania in tema di Dia. Con sentenza n. 7391 dell'11.7.'06, lo stesso ha infatti avuto modo di precisare che "ogniquivolta la posizione del destinatario del titolo abilitativo si sia consolidata, suscitando un affidamento sulla legittimità del titolo stesso, l'esercizio del potere di autotutela è subordinato alla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale all'annullamento, diverso da quello al mero ripristino della legalità violata e comunque prevalente sull'interesse del privato alla conservazione del titolo illegittimo".

Sulla base di questa motivazione i giudici hanno, di conseguenza, ritenuto illegittimo il provvedimento emesso da un Comune del napoletano con cui si disponeva - a distanza di quindici mesi - l'annullamento, con efficacia *ex tunc*, del titolo edilizio formatosi per silenzio-assenso, in ragione non di un interesse pubblico specifico ma in considerazione della sopravvenuta incompatibilità tra il suddetto titolo edilizio e le prescrizioni della nuova strumentazione urbanistica approvata nel frattempo.

## L'ANALISI

## L'Ici si trasforma da imposta patrimoniale in personale

DI MARCO BERTONCINI

Da quando, a pochi giorni dalla conclusione della campagna politica, Silvio Berlusconi ebbe l'abilità di lanciare la radicale proposta di sopprimere l'Ici, l'Imposta sugli immobili è rimasta in agenda. L'esplosione di popolarità successiva alla promessa elettorale ha persuaso sia i vertici dell'Unione sia non pochi amministratori locali a farsi avanti per (almeno) verificare la possibilità di attenuare il peso esercitato dall'Ici sui cittadini. A invitare riflessioni è giunta pure la previsione di stratosferici aggravamenti, causabili dai nuovi estimi. In queste settimane di campagna elettorale si sprecano discussioni (molte) e assicurazioni (poche) sull'attenuazione delle aliquote, o meglio di alcune di esse.

Ovviamente, quando si dibatte di un alligeringimento tributario non si può che prenderne atto con soddisfazione. Premesso che qualsiasi inversione di tendenza nella furia tassatoria che da decenni ci perseguita va senz'altro lodata, occorre avvertire come l'Ici abbia assunto caratteri impropri, che si corre il rischio non solo di perpetuare, ma perfino di esasperare, con le attenuazioni delle quali finora molto si discute e nulla si decide. L'Ici, figlia di un'imposta esplicitamente considerata straordinaria come l'Isi divenuta permanente, è un'imposta patrimoniale. Essa colpisce il bene, non il reddito che se ne ricava. In quanto tale, è estranea alle tradizioni del sistema tributario italiano, che conosce l'imposizione patrimoniale in condizioni eccezionali, per lo più legate a eventi bellici. L'ordinamento fiscale italiano, infatti, preferisce tassare il

reddito. Il principio alla base di un'imposta del genere sarebbe assai semplice: il contribuente paga in ragione della proprietà (o del possesso) del bene. Ci esprimiamo volutamente in termini banali, che farebbero a ragione inorridire uno qualsiasi dei 190 docenti universitari di diritto tributario che figurano negli elenchi ufficiali. Invece, le caratteristiche dell'imposta sono state travolte, rendendola una pessima copia della già criticata e felicemente soppressa imposta di famiglia. L'Ici, insomma, è divenuta imposta personale. Le migliaia di caratteristiche delle aliquote che i comuni si sono sbizzarriti a creare (perfino Vincenzo Visco definì quella dell'Ici una giungla inestricabile) hanno snaturato l'Ici, rendendola un succedaneo dell'imposta sui redditi.

Non si guarda più al bene da tassare, bensì alle condizioni personali del proprietario o possessore: convivente, anziano, in

### Non si guarda più al bene da tassare, bensì alle condizioni personali del proprietario o possessore

via di sposarsi, malato, emigrato, e via via con le più bizzarre caratteristiche, compresa quella di abitare nei numeri pari anziché dispari, di risiedere in montagna anziché in collina, di addobbare i balconi con fiori anziché lasciarli nudi (testuale). L'Ici, come si è sviluppata e come, prevedibilmente, si svilupperà se una piccola parte delle promesse che circolano nella maggioranza trovasse seguito, è degenerata. Ormai è una forma impositiva che guarda soprattutto alla situazione soggettiva del contribuente, fra l'altro interpretata con una visione tutt'altro che neutra, perché piuttosto determinata da una sorta di deteriorata invidia sociale. La cosiddetta tassa di scopo, in realtà mero aumento dell'Ici, è conferma dello spirito che aleggia fra i legislatori.

Si cercano, con demagogia irrazionale, caratteristiche da premiare o da punire, sulla base di abborraciate visioni populistiche. Il destino dell'Ici sembra quello di mutarsi in un'addizionale sui redditi, applicata secondo visioni di classismo veteromarxistico o di supposto solidarismo, che hanno in comune la celata finalità di fatto espropriativa dell'immobile. (riproduzione riservata)

da ItaliaOggi 13.4.'07

### Nuove Guide sulla casa dall'Agenzia delle entrate

Sono state aggiornate - con le novità introdotte dalla Finanziaria 2007 - due Guide dell'Agenzia delle entrate di interesse per i proprietari di casa. Si tratta della Guida fiscale alla compravendita della casa e della Guida alle agevolazioni Irpef per le ristrutturazioni edilizie.

Le due Guide aggiornate - disponibili esclusivamente nella versione telematica - sono scaricabili dal sito confederale (www.confedilizia.it).

Gruppi di intellettuali, medici, piccoli imprenditori e agricoltori dei Paesi poveri sostengono che molte delle argomentazioni e delle motivazioni di carattere ambientale vengono utilizzate strumentalmente per limitare e contenere lo sviluppo dei Paesi emergenti.

Riccardo Cascioli, Antonio Gaspari

## BELL'ITALIA

## DIRITTO &amp; ROVESCIO

«Per non perdere le proprie tradizioni familiari», dice un comunicato del comune di Roma retto dal sindaco **Walter Veltroni**, «i figli di extracomunitari nati nella capitale potranno imparare la loro lingua madre grazie a una serie di iniziative promosse dal comune nei poli Intermundia (!) sparsi nella città». I figli di immigrati dovrebbero invece essere aiutati a imparare il più in fretta possibile (e il meglio possibile) la lingua italiana, senza la conoscenza della quale essi accumulerebbero inevitabilmente un ritardo scolastico e quindi una forte emarginazione sociale. Il comune di Roma, invece, anziché battersi per il loro più efficace inserimento in Italia, spende soldi perché restino né carne né pesce.

da ItaliaOggi 30.9.'06

## DIRITTO &amp; ROVESCIO

Cambia la maggioranza e si mettono le mutande alla canzone. Nel concerto triplo-sindacale del 1° maggio, la canzone Contessa è stata modificata. Al posto di «Se questo è il prezzo vogliamo la guerra / vogliamo vedervi finir sotto terra» è stato cantato: «Ma se questo è il prezzo siamo pronti a gridare / che noi questo mondo vogliamo cambiare». E invece di: «Prendete la falce, portate il martello / scendete giù in piazza, picchiate con quello» si è sentito: «Scendete giù in piazza per manifestare / qualcosa di nuovo ora può cominciare». Il feroce rivoluzionario che l'aveva composta (Paolo Pietrangeli, uno che, di suo, morde con le gengive anche se eccita i giovani) e che da molti anni campa (molto bene) lavorando come regista fisso a Mediaset(!), ha protestato.

da ItaliaOggi 10.5.'06

## DIRITTO &amp; ROVESCIO

Il sindaco di Londra, **Ken Livingstone**, per risparmiare l'acqua, ha invitato i suoi concittadini a imitarlo. Lui, che è un vero ecologista, tira infatti lo sciacquone del water una volta alla settimana, confermando così il vecchio motto di Bernard Show: «In Inghilterra i bagni pubblici sono tenuti così bene che sembrano degli appartamenti, mentre gli appartamenti sono così luridi che sembrano dei bagni pubblici». Purtroppo a Livingstone si è subito associato anche il nostro **Fulco Pratesi** che, sempre in quanto ecologista, ha pubblicamente dichiarato di lavarsi «ogni sette giorni». Ho cercato sul vocabolario. Per il momento non dice ancora che il termine puzzone è sinonimo di ecologista.

da ItaliaOggi 6.5.'06

## CASSAZIONE

Corte di Cassazione, sez. III, 26 settembre 2006, n. 20831  
Pres. Fiduccia – Est. Talevi – P.m. Carestia (conf.) –  
Plachino (avv. Sebastio) C. Soprano (avv. Grippa).

Obbligazioni a carico del locatore – Immobile ad uso non abitativo – Onere del locatore di ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative per l'uso del bene locato – Esclusione – Possibilità di patto contrario.

Obbligazioni a carico del locatore – Immobile ad uso non abitativo – Ottenimento di specifiche licenze amministrative – Specifica pattuizione – Necessità.

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.

(C.c., art. 1362)

La destinazione particolare dell'immobile locato, tale da richiedere che l'immobile stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto soltanto se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore.

(C.c., art. 1362)

Corte di Cassazione, sez. III, 27 novembre 2006, n. 25136  
Pres. Varrone – Est. Filadoro – SgROI (conf.) –  
Market Sigma di Lucaioli Loretta (avv. Jonna)  
c. soc. Cremeria Rosa (avv. Alfieri e Micucci).

Contratto di locazione – Durata – Recesso del conduttore – Cessazione del rapporto – Momento – Rilascio dei locali in data anteriore – Obbligo di pagamento dei canoni – Sussiste

Canone – Deposito cauzionale – Interessi – Scadenza annuale – Esclusione – Corresponsione all'intera somma alla scadenza contrattuale – Sussiste

L'esercizio della facoltà di recesso da parte del conduttore diviene produttivo di effetti giuridici, con la cessazione del rapporto locatizio, alla scadenza dei termini semestrali di preavviso previsto in contratto. Il conduttore, pertanto, indipendentemente dal momento (anteriore alla scadenza di detto preavviso) di materiale rilascio dei locali, rimane obbligato alla corresponsione dei canoni sino alla cessione *de iure* del contratto e, cioè, per sei mesi, a decorrere dalla data del preavviso.

(L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 27)

La regola dettata dall'articolo 11 della legge n. 392 del 1978 non prevede affatto una scadenza di anno in anno degli interessi sul deposito cauzionale, consentendo al locatore di corrispondere l'intera somma, costituita da capitale e interessi, alla scadenza contrattuale definitiva.

(L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 11)

## Ici, agevolazioni prima casa anche al coniuge non assegnatario

In materia di Ici, i Comuni possono – con disposizione regolamentare – assimilare ad abitazione principale l'unità immobiliare assegnata ad uno dei coniugi a seguito di provvedimento di separazione coniugale o di divorzio, ai fini dell'applicazione della detrazione e dell'aliquota ridotta al coniuge non assegnatario che sia in tutto od in parte titolare del diritto di proprietà dell'immobile stesso. "Ciò al fine di giungere ad un'imposizione più equa nei confronti di un soggetto che non può usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale non per un fatto dipendente dalla propria volontà, ma per effetto del provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale".

È quanto ha precisato l'Ufficio federalismo fiscale del Ministero dell'economia e delle finanze, con la nota n. 4440/DPF del 3.4.'07.

## CEDOLARE SECCA SAPORE DI BEFFA SE AUMENTA L'ICI

La confusione è grande sotto il tetto. Confedilizia aveva appena finito di esprimere soddisfazione per la probabile cedolare secca sui redditi immobiliari (per la quale ha svolto un'azione discreta ma efficace) che il presidente Corrado Sforza Fogliani ha lanciato l'«Allarme sulla Finanziaria ombra», chiedendo al governo «un chiarimento ufficiale» (comunicato del 12 settembre). Cos'è avvenuto di tanto grave? Esperta di immobili e fiscalità, Confedilizia non ha tardato a capire cosa potrebbe riservare l'intenzione di trasferire ai Comuni il catasto, magari con la facoltà di avviare la revisione delle rendite. I proprietari chiedono da sempre che il trasferimento ai comuni avvenga solo dopo la riforma del catasto, per renderlo più equo e per basare la tassazione sul reddito, reale o figurativo, anziché sul valore. Se però si ammette la possibilità di tassare anche i redditi figurativi, allora cambia poco perché esiste una relazione matematica tra rendimento e valore, in base a un certo coefficiente di attualizzazione. Appare invece fondato il timore che da una parte si riduca la tassazione sui redditi immobiliari, dall'altra si «aggiornino» i valori per accrescere il gettito Ici (cioè che equivale a un aumento mascherato di aliquota). Non a caso Confedilizia chiede che l'incremento di valore sia tassato al momento della compravendita, anziché annualmente. A ben vedere è ciò che avveniva quando c'era l'Invim e non esisteva l'Ici. E allora bisognava fermarsi all'abolizione dell'Ilor, che di fatto duplicava la tassazione sui redditi immobiliari. Però i Comuni non avrebbero avuto il gettito certo e continuativo dell'Ici. In fondo il problema è sempre lo stesso, la pressione tributaria: se le aliquote sono eccessive, ogni imposta appare iniqua. E chi si preparava a brindare alla cedolare secca nel 2007, già teme di dover riporre lo spumante per un'altra occasione. **A.Cia.**

## OBIETTIVO CASA Caccia all'energia: nuove regole per le caldaie



CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

IL DECRETO legislativo n. 311/06 sancisce l'estensione graduale dell'obbligo della certificazione energetica anche agli edifici esistenti: più precisamente, a decorrere dall'1 luglio 2007, agli edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile; a decorrere dall'1 luglio 2008, agli edifici di superficie utile fino a mille metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unità immobiliari; infine, a decorrere dall'1 luglio 2009, in caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari. Modificati, inoltre, gli allegati tecnici al decreto legislativo 192/05 e in particolare quello sul regime transitorio per l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici. Resta invariata la periodicità minima dei controlli, che rimane fissata: a un anno per gli impianti alimentati a combustibile liquido o solido (indipendentemente dalla potenza) nonché per gli impianti uguali o superiori a 35 Kw; a due anni per gli impianti inferiori a 35 Kw (le cosiddette 'caldaie' presenti nelle abitazioni) con anzianità d'installazione superiore agli otto anni e per gli impianti a camera aperta (caldaie di tipo B) installati nei locali abitati; a quattro anni per gli impianti inferiori a 35 kw con meno di otto anni di anzianità. Scadenze, queste, che le nuove disposizioni prevedono pure con riferimento alla verifica del rendimento della combustione (analisi dei fumi). Novità, da ultimo, anche in tema di accertamenti e ispezioni da parte degli organismi pubblici, dato che il decreto in esame fissa delle scadenze temporali minime per la trasmissione del rapporto di controllo tecnico da inviare all'amministrazione competente. Questa la periodicità: ogni due anni per gli impianti uguali o superiori a 35 Kw, ogni quattro anni per gli impianti inferiori a 35 Kw.

\*presidente Confedilizia

## Come determinare il canone dell'affitto non abitativo

Nelle locazioni ad uso diverso (commerciale, artigianale, industriale, ufficio, ecc...) il canone è libero.

Non esistono fasce, parametri o accordi collettivi di contenimento della libertà contrattuale delle parti e neppure agevolazioni fiscali per l'applicazione di canoni "regolamentati o agevolati".

Circa gli aumenti, le parti possono convenire aggiornamenti annuali, su richiesta del locatore, per eventuali variazioni del potere d'acquisto dell'euro (non superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati).

Non dimentichi (il proprietario) di prevedere l'aggiornamento, considerata la gravosità di un canone immutato per tutta la durata di tali locazioni, "ingessate" in anni sei (nove per attività alberghiere) con rinnovo per egual periodo.

E' possibile il canone in misura frazionata e crescente, nell'arco del rapporto, quando il canone, ancorché del tutto indipendente dalle va-

riazioni del potere d'acquisto della moneta, sia stato ancorato a predeterminati elementi incidenti sull'equilibrio contrattuale (prevedendo un canone superiore a quello iniziale, tenendosi così conto del probabile incremento dell'avviamento commerciale, anche per il progressivo sviluppo della zona); oppure, legato ad una giustificata riduzione del canone per un limitato periodo iniziale (Cassazione 8.5.'06, n. 10500).

E' ammesso anche un canone locativo costituito per una parte da una somma di danaro e per l'altra dall'esborso di somme (determinate) per ristrutturazione e restauro dell'immobile locato (Cassazione 6.10.'05, n.19475).

Gli artt.32 e 79, legge 392/'78, vietano (con la nullità) i meri aumenti diretti a neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria; si suggerisce pertanto massima cautela nel formulare simili clausole.

Ha collaborato  
**PIER PAOLO BOSSO**  
Confedilizia

da La Stampa 29.1.'07

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

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

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

## BELL'ITALIA

### Sfrattato Assessorato alla casa, occupante abusivo

L'Assessorato alla casa del Comune di Bari ha ricevuto lo sfratto, risultando moroso per oltre 100mila euro. Infatti il Comune per quasi trent'anni ha occupato i locali di un palazzo sul lungomare, di proprietà demaniale, abusivamente perché senza titolo, ospitando prima i vigili urbani, poi l'Assessorato alla casa. Ci sono voluti ben 17 anni perché il ministero delle Finanze riuscisse a veder riconosciute le proprie ragioni. L'organo municipale che si occupa di abusivi, sfratti e morosi era abusivo e inadempiente ...

## LOCAZIONE

### I diritti del conduttore alla partecipazione all'assemblea condominiale e all'uso del parcheggio

Cassazione Civile, sez. III - sent. 3 ottobre 2005, n. 19308  
Pres. Fiduccia - Rel. Perconte Licatense - P.M. Apice (conf.)

In tema di locazione, l'art. 10 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, applicabile anche alla locazione d'immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, riconoscendo al conduttore la facoltà d'intervenire, senza diritto di voto, nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto delibere relative alla modificazione dei servizi comuni diversi da quelli di riscaldamento e condizionamento d'aria, pone a carico del locatore un obbligo d'informazione, il cui inadempimento legittima il rifiuto da parte del conduttore di rimborsare i maggiori oneri conseguenti a delibere adottate in sua assenza per mancata informazione dal conduttore quale motivo di risoluzione del contratto di locazione, né per sospendere l'adempimento delle proprie obbligazioni, ai sensi dell'art. 1460, primo comma, Codice civile. In quanto volto a tutelare l'interesse del conduttore a non sopportare maggiori spese per la fornitura dei servizi comuni, il diritto d'intervento è peraltro limitato alle sole assemblee in cui si discutano modificazioni dei predetti servizi da cui derivi una spesa o un aggravio di spesa che, in definitiva, andrà a gravare sul conduttore, e non anche alle assemblee con diverso oggetto oppure deliberanti su servizi comuni ma senza riflessi sull'onere delle spese.

La speciale normativa urbanistica che prescrive la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggi (art. 41 *sexies* della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, aggiunto dall'art. 18 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, e modificato dall'art. 9 della Legge 23 aprile 1989, n. 122, ed art. 26, quarto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47) pone un vincolo pubblicistico di destinazione che non può subire deroga negli atti privati di disposizione degli spazi stessi; in caso di locazione, pertanto, il diritto del proprietario di un'unità immobiliare all'uso dell'area predisposta per il parcheggio degli autoveicoli deve essere necessariamente trasferito al conduttore, alla stregua della stretta inerenza del diritto stesso all'effettiva utilizzazione dell'immobile secondo la sua destinazione, con la conseguenza che il contratto di locazione il quale escluda tale trasferimento è affetto da nullità parziale, determinandosi "ope legis" il trasferimento medesimo, attraverso la sostituzione di diritto delle clausole difformi con la norma imperativa.

## I rumori nel condominio

Il limite all'intensità dei rumori in condominio è dato dalla norma generale (criterio della «normale tollerabilità») dell'art. 844 c.c.). Occorre poi considerare che sono legittime le restrizioni contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale; se formulate in modo espresso o comunque non equivoco, possono limitare il godimento degli immobili secondo criteri anche più rigorosi di quelli stabiliti dalla norma generale (ad esempio, vietando la destinazione di un appartamento a specifiche attività). Qualora siano soltanto vietate generiche «attività rumorose, maleodoranti, antiigieniche», sarà invece il giudice a dover accertare se, in concreto, l'attività contestata presenti tali caratteri (Cassazione 7/1/2004, n. 23).

Ma quali sono i limiti per attività rumorose contenuti in norme della pubblica autorità? Sono rivolti alla tutela della quiete pubblica e pongono limiti per chi esercita attività economiche rumorose (a favore della collettività); non escludono però l'applicabilità né dell'art. 844 c.c. né degli altri principi che tutelano salute, riposo e quiete, nei rapporti interpretati. Quanto alla tutela della salute dell'inquilino, nei confronti degli effetti dannosi prodotti dall'inquinamento acustico, opera anche nei rapporti interpretati di locazione, con la conseguenza che l'inquilino, se il problema del rumore non si risolve, potrà chiedere, ai sensi dell'art. 1580 c.c., la risoluzione del contratto d'affitto, anche se i vizi gli erano noti, nonostante qualsiasi rinuncia (Cassazione 3/2/99, n. 915). [p.p.bosso - Confedilizia]

**LEX&LATER**
**CICLONE IN CASA  
DOPO LE TASSE  
L'ASSICURAZIONE**

**C**omma 202: l'assicurazione dei fabbricati per i danni da calamità naturali è facoltativa e volontaria; comma 202 bis: l'assicurazione dei fabbricati per i danni da calamità naturali è obbligatoria. Credito di avere fedelmente tradotto un comma della Finanziaria 2005, (legge 311/04) quella firmata da Siniscalco, integrato da un comma previsto dal ddl Finanziaria 2007. Ha raccolto l'unanime dissenso di Cgil, Cisl, Uil e Confedilizia. Una proposta respinta da tutti, proprio perciò potrebbe essere la migliore, ma non è il caso della polizza-terremoto, che dovrebbe comprendere cicloni, trombe d'aria, alluvioni, frane e tutto ciò che allerta la Protezione civile. Da 16 anni, con le migliori intenzioni e le peggiori formulazioni, cerca di intrufolarsi in qualche legge, in modo assolutamente bipartisan. Ci aveva provato un «collegato» alla Finanziaria 1999, firmato dal ministro del Tesoro, Ciampi. La calamità, per altri motivi, la subì il governo Prodi, ma la proposta superò il vaglio del Senato. L'Antitrust capi che era urgente intervenire, e in aprile su Montecitorio si abbatté un parere micidiale firmato da Tesoro. Stralcio immediato, non foss'altro per scaramanzia. Sorte analoga ebbe il tentativo del 2003 (Finanziaria 2004), che aveva cercato di adeguarsi all'Antitrust come gli studenti che, senza aver aperto libro, ripetono cose orecchiate e non comprese. Altro stralcio. Il dirigente estensore capi che il nodo principale si chiamava «mercato», e provò a scioglierlo con il comma 202, divenuto legge ma rimasto inattuato. Due anni dopo si torna alle vecchie abitudini, e per evitare risarcimenti pubblici si ripropone un obbligo già bocciato dall'Antitrust, e che probabilmente sarebbe bocciato dall'Europa. Al 99% dei proprietari di casa che mai subiranno terremoti e inondazioni, interesserà solo l'effetto: un'altra piccola imposta sulla casa. **A.Cia**

da *Finanza & Mercati* 14.10.'06

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

# I soldi ci sono ma non per l'affitto

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**I**soldi, dunque, ci sono. Ma non per l'affitto. L'«emergenza abitativa» va bene per fare un po' di demagogia, e bloccare gli sfratti (un altro, collaudato aiuto a scoraggiare la locazione). Ma va bene solo per questo, rigorosamente.

La proposta di destinare l'aumento delle entrate fiscali esclusivamente allo sgravio Ici della prima casa, è emblematica. Non appena balenata, chi s'è spellato le mani per applaudire? È presto detto: i costruttori da una parte, e chi vuole monopolizzare il mercato della locazione dall'altra.

Perché i costruttori (coop edilizie, in testa) non vogliono che si sviluppi la locazione, è di facile intuizione. Se c'è locazione (come c'è sempre stata in Italia) in percentuale sufficiente a soddisfare le relative esigenze, non c'è bisogno di costruire alloggi popolari (che poi, tra l'altro, finiscono ai prepotenti, e non ai bisognosi). E le cooperative edilizie e i costruttori (che, allo scopo, si sono perfino dichiarati favorevoli al catasto patrimoniale) vogliono, invece, costruire a più non posso, nel silenzio dei verdi di governo e con l'appoggio di politici e sindacati, che nelle case popolari continuano a volerci mettere le mani, in un modo o nell'altro.

Ma c'è anche un'altra potente categoria di soggetti, che si schiera oggi contro la locazione. Sono quelli che hanno ottenuto da questo governo la costituzione delle Siiq esentasse (beneficiari, il grosso capitale e il mondo delle coop, come hanno dimostrato i corsi di Borsa). Questi ambienti vogliono monopolizzare il mercato della locazione, per poi menarvi il gioco come meglio credono. E per fare questo, più si riduce la locazione in mano alla proprietà diffusa, meglio - evidentemente - è.

Strumentale a uccidere del tutto la locazione dei privati proprietari è la proposta di destinare le intere risorse resesi disponibili, alla proposta (in sé buona) di diminuire l'Ici per le (sole) prime case. Così, non rimangono mezzi disponibili per introdurre la (pluripromessa) cedolare secca sugli affitti (che darebbe respiro, infatti, alla locazione della proprietà diffusa, oltre che far emergere il nero). Il gioco, è fatto.

\*Presidente di Confedilizia

da *il Giornale* 17.3.'07

## La bussola della casa

zona	BERGAMO		ASCOLI PICENO		AVELLINO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.350	4.720	1.020	2.100	1.350	2.380
semicentro	1.080	3.450	850	1.950	990	1.900
periferia	810	2.250	720	1.730	690	1.450
	COMO		FROSINONE		FOGGIA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	2.080	3.670	900	1.550	1.100	2.400
semicentro	1.660	2.380	720	1.060	1.000	1.800
periferia	1.300	1.860	550	850	1.000	1.750

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.

**LEX&LATER**
**DIA, IL SILENZIO  
VALE SOLO  
MEZZO ASSENSO**

**S**tiano attenti i proprietari di case, quando presentano la Dichiarazione di inizio attività (Dia) al proprio Comune e attendono fiduciosi due mesi per il silenzio-assenso. Il tempo matura, l'assenso si forma, ma l'«autorizzazione implicita» potrebbe essere illegittima, e quindi «annullata», dal giudice amministrativo o dalla stessa amministrazione in sede di autotutela. In altre parole, non si può mai stare tranquilli. Era noto il contrasto giurisprudenziale, a livello di Consiglio di Stato, sulla natura del «silenzio-assenso» (conseguenza di un atto, per così dire, privato tra Comune e cittadino-proprietario; o provvedimento dell'amministrazione, sia pure implicito). L'anno scorso il DI 35/2005 (il famoso decreto «competitività») ha provato meritoriamente a fare chiarezza, ma subito si è riproposto un contrasto a livello di Tar, fra Lombardia e Piemonte. Quest'ultimo (sentenza 1885/06, depositata il 19 aprile ma nota alle cronache in questi giorni) opta in modo credibile e argomentato per l'«atto implicito». La questione sembra puramente giuridica, invece ha molte conseguenze pratiche e suscita dubbi proprio sul punto della «motivazione». Da un lato appare ragionevole che, se un atto è annullabile, ben possa esserlo anche un atto implicito. Ma un provvedimento scritto è motivato, quindi l'annullamento presuppone l'evidenza dell'illegittimità (più o meno involontaria) della quale anche il proprietario avrebbe potuto rendersi conto. Invece il silenzio non è motivato, quindi l'annullabilità dei suoi effetti sembra una spada di Damocle sulla testa del proprietario, almeno quando la Dia sia corretta (nel caso specifico si creava un aumento di volumetria, che avrebbe richiesto l'istanza e il relativo permesso di costruire). **A.Cia.**

da *Finanza & Mercati* 20.5.'06

CHI LEGGE QUESTE PAGINE  
È CERTO  
DI ESSERE AGGIORNATO  
SU TUTTE  
LE ULTIME NOVITÀ

## Le detrazioni per chi investe sull'energia



CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**IL DECRETO** del ministero dell'economia e delle finanze del 19.2.'07 detta le disposizioni di attuazione dell'art. 1, commi 344, 345, 346 e 347, della legge Finanziaria 2007 in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente. Con riferimento agli adempimenti richiesti, i soggetti che intendono avvalersi delle predette detrazioni sono tenuti a: a) acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato (iscritto agli ordini professionali degli ingegneri o degli architetti ovvero ai colleghi professionali dei geometri o dei periti industriali), che attesti la rispondenza dell'intervento ai requisiti richiesti dal provvedimento; b) acquisire e trasmettere all'Enea — entro 60 giorni dalla fine dei lavori e, comunque, non oltre il 29.2.'08 — copia dell'attestato di certificazione energetica ovvero copia dell'attestato di qualificazione energetica (recante i dati di cui all'allegato A del decreto in esame), prodotti da un tecnico qualificato, nonché la scheda informativa relativa agli interventi realizzati contenente i dati di cui all'allegato E del medesimo decreto; c) effettuare il pagamento delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. La predetta asseverazione, la ricevuta della trasmissione all'Enea della documentazione, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute nonché — limitatamente alle persone fisiche e alle società di persone ed equiparate non titolari di reddito d'impresa — la ricevuta del bonifico bancario o postale con cui è stato effettuato il pagamento, devono essere conservate ed esibite a richiesta degli uffici finanziari.

\* presidente Confedilizia

da QN 8.4.'07

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

**Una banca dati per gli inquilini morosi? Un'enorme assurdità (fra le tante...) dell'Ici Trova la casa occupata... ed è minacciata! Colf, questionari da tripla laurea**

### LE LETTERE DEL MESE

#### Troppe tasse sulla casa

**I politici pensano solo alla poltrone, fonte di guadagni e vantaggi vergognosi in confronto a tanti italiani poveri.**

**E chi ha comprato la casa con sacrifici legge in Finanziaria che è fonte di reddito per cui l'Irpef sarà una mazzata.**

**Poi ci sono gli balzelli locali...**

G. P., Bologna

da *Il Resto del Carlino* 4.4.'07

#### CASE IN AFFITTO

#### Troppe tasse

**Il primo a lucrare sugli immobili affittati è lo Stato. Tra marce da bollo, tassa di registro, tributo speciale, Irpef, Ici maggiorata rispetto alla prima casa, addizionale regionale e addizionale comunale, del canone di affitto pagato dall'inquilino rimane poco. Ma oltre allo Stato, anche Regione e Comune si prendono una bella fetta senza avere rischi e rogne e si arriva così a una tassazione che non si riscontra negli altri Paesi. Perché non si inizia a fare una politica di detassazione nei riguardi di chi da immobili in affitto?**

**Marco Bonioli, Milano**

da *Corriere della Sera* 7.4.'07

#### Italiani in estinzione

**La nostra Italia sta chiudendo progressivamente bottega. La popolazione indigena è, difatti, in costante diminuzione. Ho letto le previsioni di un demografo secondo il quale, con l'attuale tasso di denatalità, gli italiani doc saranno ridotti a 37 milioni nel 2050 e a soli 15 milioni nel 2100.**

**Lucio Di Nisio**  
Montesilvano (PE)

da *24ore* 30.3.'07

alla Prefettura, alla Provincia. Completato l'iter, anche su questionari da tripla laurea, si è così padroni dell'argomento che è un vero peccato fermarsi. Suggestirei di allargare la rosa a tutti quegli enti che la fervida fantasia della nostra indomabile burocrazia non faticherà a individuare".

Lettera "coraggiosa" (coi tempi che corrono) di Silvano Martinato al *Resto del Carlino* (29/3): "Premesso che secondo me l'Università dovrebbe garantire vitto, alloggio e tasse ridotte a chi studia davvero, cioè in pari con gli esami e che supera severe selezioni basate solo sul merito, mi chiedo: 300 euro mensili (10 al giorno) per una singola, pagati dallo studente vanzioso di famiglia benestante per vivere a Bologna in baldoria tutte le se-

"Le banche si cautelano iscrivendo in una «centrale rischi» tutti coloro che ritardano anche di poco un pagamento; sarei curioso di sapere se esiste una medesima banca dati relativa agli inquilini morosi (spesso anche di mesi e mesi), a tutela dei locatori". Questa la (provocatoria) domanda che Stefano Vizioli (indirizzo e-mail) pone sul *Corriere della Sera* (18/3).

Carlo Spezie (Napoli) così scrive a *Libero* (20/3): "Sono proprietario di un unico appartamento, avuto in eredità da mio padre, in uno stabile costruito nel 1940 al quarto piano e senza ascensore. Poiché sono anziano e malandato ho affittato il mio appartamento e ne ho preso in fitto un altro ad un piano rialzato. Pur essendo la mia prima ed unica casa di proprietà devo pagare l'Ici e l'Irpef come se fosse una seconda casa di proprietà perché non l'abito. Si deve provvedere a rimuovere questa abnormità".

Abolire l'Ici sulla prima casa. Lo invoca Feliciano Micera (Napoli) dalle colonne del *Mattino* (24/3): "Il regio D.L. 13/4/1939 n. 652 sul nuovo Catasto edilizio urbano provvede a disciplinare gli immobili, rivalutando il reddito. Il regolamento relativo stabilì la qualificazione e classificazione degli immobili, suddividendoli in categorie e classi e determinando il reddito catastale, comparato al canone annuale di ogni unità immobiliare (art. 15 D.P.R. 1/12/1949). Gli eventi successivi all'ultima guerra mondiale hanno modificato molti aspetti della vita sociale ed economica della nazione, tanto da permettere che oltre il 50% delle famiglie, con il benessere conseguito, acquistasse la propria abitazione. Non si può quindi parlare di «reddito» su una casa di abitazione, che richiede notevoli spese di manutenzione e di condominio. Pertanto l'espressione «reddito catastale» in tal caso, mal si addice. Analogamente a quanto deciso per l'Irpef, che ha escluso dall'imponibile la casa di abitazione, si dovrà provvedere per l'Ici. Sarebbe una buona opportunità l'emanazione di un provvedimento legislativo in tale senso, dato che ora le entrate fiscali sono aumentate".

Questa la lettera che Maria Teresa Pacella (Roma) scrive a *Libero* (28/3): "Il 10 febbraio a Sgurgola mi è successo di aver trovato un mio appartamento abitato, a mia insaputa, da una famiglia rumena. Ho parlato con il comandante della stazione dei carabinieri del paese al quale ho precisato di non avere il coraggio di mettere il bambino per strada con il freddo, ma che non desideravo incorrere in reati penali o amministrativi ed ero quindi disposta ad ospitarli per qualche giorno. Sapete come è finita? A tutt'oggi occupano il mio appartamento e mi minacciano perché «devo fargli il contratto d'affitto» (naturalmente non hanno alcuna intenzione di pagare il canone); l'unico modo per liberare la casa è intraprendere una causa civile e rispettare i tempi della giustizia, sperando che nel frattempo non demoliscano i muri (hanno già cominciato con la porta); in più il comune pretende da me l'Ici al 7 per mille e lo Stato la maggiorazione di 1/3 perché tengo l'appartamento a «disposizione»".

Così Franco Ottolenghi (indirizzo e-mail) si sfoga sul *Corriere della Sera* (29/3): "Prima, o all'atto dell'assunzione di una colf extracomunitaria, si fa la denuncia: all'Inps, all'Inail, alla Pubblica Sicurezza,

#### Condominio lo faccio da solo

Da qualche settimana è in atto un'offensiva mediatica tesa a dimostrare che un condominio non potrebbe governarsi con quegli amministratori che sono sprezzantemente definiti, dagli amministratori professionisti, dei "fai-da-te". Io sono un amministratore "fai-da-te", sono un condomino che da cinque anni amministra il piccolo condominio (siamo in cinque) in cui risiede. Perché dovremmo spendere somme per noi rilevanti per assumere un professionista, se riusciamo lo stesso a cavarcela? Per dare contro di noi, un amministratore professionista ha perfino dichiarato che saremmo noi amministratori "fai-da-te" a scappare con la cassa. Premesso che ci sarebbe ben poca strada da fare con tale cassa, vorrei sapere come potrebbe scappare un amministratore che risiede nel proprio condominio. Semmai, a quel che si legge, a mettere le mani sulla cassa sono gli amministratori professionisti.

**Ferdinando Basile**

da *Il Tempo* 4.4.'07

re al Pratello, nei tanti locali alternativi, sono poi tanti? Se io vado nella più umile delle località rivierasche, non me la cavo, per il solo alloggio, con meno di 30 euro al giorno. Ovvio che subaffitti e contratti in nero devono sparire, ma se la contrattazione è alla luce del fisco è il mercato che fa i prezzi”.

Giovanni Bertei, La Spezia, così scrive allo stesso quotidiano, del giorno successivo: “Col recente aumento del costo del denaro, crescono gli oneri sui mutui. Un anno fa il tasso era al 2,50, ora siamo quasi al 4% col rischio che rallentino i consumi. Il governo dovrebbe ridurre almeno la pressione fiscale, la più alta dell’Ue, sopprimendo l’Ici sulla prima casa”.

“La trappola della riduzione dell’Ici”. È il titolo della lettera che Armando Ruggeri, di Roma, scrive a *il Giornale* (4/4): “Si apprende dagli organi d’informazione dell’intenzione del governo di procedere, per decreto, alla riduzione dell’Ici per le prime case fino a 100 metri quadrati. Tale iniziativa, se realizzata, avrebbe però effetto insufficientemente compensativo della sensibile penalizzazione che andranno a subire i contribuenti con il nuovo regime fiscale previsto dalla Finanziaria 2007 che, sostituendo le deduzioni con le detrazioni, non renderà più possibile dedurre dal reddito complessivo, ai fini Irpef, la rendita catastale dall’abitazione principale, come avvenuto fino al 31/12/2006. Né sarà possibile invocare, per la fattispecie, il presunto beneficio che deriverà, per i contribuenti, dalla detrazione che loro compete soltanto in modo «virtuale», in quanto, in base al meccanismo di calcolo matematico introdotto dalla citata legge, mano a mano che aumenta il reddito complessivo in cui confluisce pure la prima casa, diminuisce l’ammontare della detrazione d’imposta”.

a cura dell’UFFICIO STAMPA della Confedilizia

**PROPRIETARI DI CASA,**

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

**È UN MODO  
PER FARCI SENTIRE**

**L’Ici entra nel 730  
Debiti e crediti  
si compensano**



**CORRADO  
SFORZA  
FOGLIANI \***

**S**CADE IL 30 aprile il termine per presentare al sostituto d’imposta (il datore di lavoro) la dichiarazione dei redditi modello 730 (per chi la presenta al Caf o a un professionista abilitato, c’è tempo fino all’1 maggio). Tra le novità più rilevanti del modello 730/2007, c’è l’introduzione del nuovo quadro I. Da quest’anno, infatti (in applicazione di quanto disposto dal decreto fiscale di fine anno), è prevista la facoltà per i contribuenti di utilizzare il credito risultante dalla dichiarazione dei redditi, modello 730/2007, per il pagamento dell’Ici dovuta per l’anno 2007. Per l’esercizio di tale facoltà, sarà necessario compilare per l’appunto il citato quadro I. Il soggetto che esercita la facoltà presentando il modello 730 non avrà, nel mese di luglio o agosto, da parte del sostituto d’imposta, il rimborso degli importi a credito risultanti dalla dichiarazione, per la parte corrispondente all’importo del credito che ha chiesto di utilizzare per il pagamento dell’Ici mediante compensazione nel modello F24. Il lavoratore dipendente o assimilato che presenta il modello 730 può scegliere di destinare al pagamento dell’Ici l’intero ammontare del credito eventualmente risultante dalla liquidazione della dichiarazione o, in alternativa, di specificare l’importo dell’Ici che intende pagare utilizzando il credito risultante dalla dichiarazione. Per utilizzare in compensazione il credito risultante dalla dichiarazione ai fini del pagamento dell’Ici, il contribuente deve, in ogni caso, compilare e presentare il modello di pagamento F24 anche se, per effetto dell’eseguita compensazione, lo stesso presenti un saldo finale uguale a zero.

\*presidente Confedilizia

**Fondo nazionale di sostegno all’accesso alle locazioni abitative (legge 431/’98)**

Importi stanziati nelle Finanziarie di competenza per gli anni indicati

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
€ 335.696.984,41	€ 249.181.000,00	€ 246.496.000,00	€ 246.010.000,00	€ 230.143.000,00	€ 310.660.000,00	€ 210.990.000,00

**DALLE RIVISTE ...**

**Imposta di successione, idea sbagliata  
Le esenzioni nell’Ici  
L’ “albergo diffuso”  
Regole e segreti per comperare all’asta**

“Ancora sul contratto preliminare di vendita immobiliare tra privati”: è il titolo dello studio che Ilaria Montanari tratta sulla rivista *Notariato* (n. 2/’07).

Delle esenzioni nell’Ici si occupa Maria Altobelli su *Tributi locali e regionali* (n. 1/’07).

**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.

Sempre numerosi gli studi da richiamare pubblicati sull’ *Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 2/’07), rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di apertura sui problemi del momento concernenti l’immobiliare. Dal canto suo, Vittorio Cirotti tratta del recupero delle spese anticipate dall’amministratore dopo la cessazione dell’incarico e Luca Damian dei rapporti condominio-fallimento. Da segnalare anche gli studi di Vincenzo Nasini (Responsabilità per le spese condominiali e trasferimento della proprietà immobiliare) e di Paolo Scalettari (L’ “albergo diffuso”).

L’argomento dell’ammissibilità, nel procedimento di convalida, di domande nuove dopo la trasformazione del rito è trattato da Mauro Di Marzo su *Immobili & Proprietà* (n. 3/’07).

Regole e segreti per comperare all’asta sono illustrati da Roberto Cuda su *Patrimoni* (n. 92/’07).

L’imposta di successione (reintrodotta in Italia dall’attuale Governo) si fonda su un’idea sbagliata: è la tesi che sostiene Giuseppe Pennisi su *il Domenicale* (n. 15/’07).

La *Rivista di Polizia* (n. 1/’07) pubblica uno studio di Enrico Gullotti sull’assistenza sanitaria agli extracomunitari.

Per finire, *il Corriere giuridico* (n. 3/’07). Che pubblica una nota a sentenza sul tema del mutuo fondiario e dell’anatocismo bancario.

a cura dell’Ufficio studi della Confedilizia

a cura dell’UFFICIO STUDI della Confedilizia

**La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali**  
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

## OBBIETTIVO CASA

### Il titolare del diritto di abitazione non paga l'Irpef



CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**L**e istruzioni al modello 730/2006, relativamente ai redditi da fabbricati, dopo aver ricordato che rientra tra i diritti reali «il diritto spettante al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 del codice civile», non riportano più la precisazione secondo la quale è assimilabile ai diritti reali il diritto di abitazione spettante sulla casa adibita a residenza familiare «al coniuge separato, convenzionalmente (è esclusa la separazione di fatto) o per sentenza».

Le istruzioni — spiega la circolare dell'Agenzia delle entrate 18.5.06, n. 17/E — sono state adeguate all'ormai consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità (sostanzialmente condiviso anche dalla giurisprudenza tributaria di merito), secondo il quale il diritto ad abitare la casa familiare, riconosciuto ad uno dei coniugi in caso di separazione legale o divorzio, costituisce un diritto personale di godimento e non un diritto reale. In particolare — ricorda l'Agenzia — la Corte di Cassazione ha affermato che «il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ad uno dei coniugi all'esito del procedimento di separazione personale (o di divorzio), non è idoneo a costituire un diritto reale d'uso o di abitazione a favore dell'assegnatario, ma solo un diritto di natura personale». Alla luce di tale indirizzo — conclude la circolare — al coniuge assegnatario della casa familiare, che non sia comproprietario o contitolare di diritti reali di godimento, non può essere imputato il relativo reddito fondiario ai sensi dell'art. 26, c. 1, del Tuir, in base al quale i redditi fondiari sono imponibili in capo a chi ha il possesso dell'immobile a titolo di proprietà o di altro diritto reale. Pertanto, il reddito fondiario dell'immobile adibito a residenza familiare è imputabile al coniuge proprietario dell'immobile medesimo.

\*presidente Confedilizia

da QN 5.11.06

## Tasse comunali aree fabbricabili e urbanistica

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**I**n materia di pagamento dell'Ici per le aree fabbricabili, la Cassazione a sezioni unite ha da ultimo stabilito che il pagamento in questione è dovuto anche quando l'edificabilità di un'area sia prevista solo da un Piano regolatore adottato (cioè, non ancora formalmente approvato e neanche in vigore a tutti gli effetti).

Al proposito, è da segnalarsi che nell'ultimo decennio si è fatto strada, nella legislazione urbanistica di molte Regioni (fra le quali l'Emilia Romagna, la Liguria, la Toscana, la Basilicata e l'Umbria), un modello di pianificazione del territorio che individua e distingue, a livello comunale, un piano strutturale contenente le grandi scelte di pianificazione urbanistica senza limiti di durata, e un piano strategico-operativo destinato al raggiungimento di obiettivi determinati in un ar-

co temporale limitato. Tali piani, integrati - se localmente previsto - da un ulteriore strumento di pianificazione costituito dal regolamento urbanistico, hanno sostituito l'ambito pianificatorio riservato, un tempo, al Piano regolatore generale.

Quanto or ora detto è di particolare importanza, soprattutto con riferimento al concetto di area fabbricabile ai fini Ici, in quanto - come rilevato anche da un'interessante pronuncia del Tar di Bologna - solo la «contemporanea presenza/interazione dell'insieme dei tre nuovi strumenti edificatori» è in grado di sostituire il vecchio Piano regolatore generale; il che significa, in altre parole, che per considerare edificabile un'area ai fini Ici è comunque necessario che la nuova pianificazione sia stata completata in tutte le sue componenti.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 24.3.07

## BELL'ITALIA

### Registro, ma che tassa è...?

Ieri ho speso trecento euro per registrare il contratto d'affitto. E che tassa è? Io ho un negozio in affitto e tutti i mesi pago regolarmente la padrona di casa. Però, una volta all'anno, lo Stato mi chiede una percentuale del 2 per cento sull'importo dell'affitto. E perché me la chiede? Che cosa fa lo Stato per chiedermi trecento euro? Pago trecento euro perché lo Stato custodisca all'Ufficio del registro il contratto d'affitto fra me e la padrona di casa? Oppure perché deve completare la Messina-Palermo, un'autostrada cominciata quarant'anni fa, finanziata mille volte e mai terminata? Ma quante marche da bollo e quanti F24 abbiamo pagato per finire quell'autostrada? Ecco, l'impressione è che i soldi vadano in qualche buco nero, mentre la burocrazia continua a chiederti di versare bollettini.

da: L. Furini, *Volevo solo vendere la pizza - Le disavventure di un piccolo imprenditore*. Ed. Garzanti

## BELL'ITALIA

### Posta prioritaria

Vorrei fare un commento sull'eliminazione della posta ordinaria (adesso è tutta prioritaria!) e conseguente aumento delle tariffe postali, varato dal precedente Governo, in data 12 maggio, ovvero "già con le valigie in mano". Ovviamente, la posta prioritaria ora arriva con tempi (ma non più i costi) della precedente ordinaria...

Aldo Mattioli  
e-mail

da 24ore 28.9.06

### Piccioni invadenti

A proposito dell'abbattimento selettivo dei caprioli: sono troppi e fanno danni. A quando l'abbattimento selettivo dei colombi? Sono troppi, fanno danni anche economici, sporcano, portano malattie e sono diventati così invadenti da entrare nelle case.

Giuseppe Valla  
Milano

da 24ore 12.9.06

Nonostante la storia dell'umanità dimostri in maniera inequivocabile che la crescita è sempre un bene e che lo sviluppo civile, demografico, economico, scientifico, tecnologico, sociale è una condizione necessaria per garantire la sopravvivenza e il miglioramento della qualità della vita, persiste nell'ideologia ambientalista il pregiudizio contro l'incremento demografico e lo sviluppo condotto dal genere umano.

Riccardo Cascioli,  
Antonio Gaspari

## RECENSIONI

Sergio Soave, *Pasticcio italiano in salsa spagnola*, Boroledi, pp. 190.

Ai lettori italiani l'autore spiega come la Spagna, attraverso un sistema elettorale proporzionale ma con collegi piccoli, abbia prodotto una serie di governi monocolori stabili e alternati, sulla base di due grandi formazioni contrapposte di destra e di sinistra.

*Sistema scolastico e disuguaglianza sociale*, a cura di Gabriele Ballarino e Daniele Checchi, il Mulino Laterza ed., pp. 244.

Ricerche, dati e tabelle sulla relazione fra scuola e disuguaglianza sociale, come studiata da economisti e sociologi dell'educazione, con riferimento sia al caso italiano sia a situazioni internazionali.

## Aliquote del Tributo ambientale e spese delle Amministrazioni provinciali

Provincia	Spese effettuate	Tributo Aliquota 2006	Tributo ambientale Variazione 1993-2006
Alessandria	- Protocollo con la provincia cinese di Yangsu, che ha richiesto una missione in loco ai massimi livelli	5%	+ 25%
Arezzo	- Realizzazione di un dvd dedicato alla strage dell'Heysel, sulla base del fatto che due dei 39 tifosi periti erano aretini	5%	Aliquota fissata al 5% (misura massima) fin dall'istituzione del tributo
Brescia	- Erogazione di contributi ai Comuni che mettono cartelli stradali con il nome in dialetto	1%	- 75%
Catania	- Sponsorizzazione della locale squadra di calcio - Vademecum per la montagna	5%	+ 150%
Crotone	- 300 mila euro a stagione per la sponsorizzazione della locale squadra di calcio	5%	+ 25%*
Genova	- Realizzazione del Parco del Basilico di Villa Doria Podestà a Prà	5%	+ 42%
Lecce	- Sponsorizzazione della locale squadra di calcio	5%	+ 150%
Napoli	- 4 mila euro a un'agenzia di modelle per i Fashion Awards 2004 Naples - 10 mila euro per un concerto di Peppino di Capri - 40 mila euro alla Proloco di Afragola per un premio intitolato a Ruggero il Normanno - 5 mila euro per la terza Festa del panuozzo - 2 mila euro all'associazione Latino Mania Dance per il "Saremo famosi Project"	5%	+ 66%
Palermo	- Sponsorizzazione della locale squadra di calcio - Partecipazione al Salone della moda di Parigi - Missioni in Tunisia per favorire la telemedicina tra cliniche palermitane e tunisine - Fondi per il campionato provinciale per pizzaioli - Scambi turistico-culturali con la Romania	5%	Aliquota fissata al 5% (misura massima) fin dall'istituzione del tributo
Piacenza	- 2 milioni e 600 mila euro per realizzare un ascensore, nel letto del Po, per portare gli storioni oltre una diga dell'Enel	5%	+66%
Potenza	- Missione in Romania per sottoscrivere un protocollo d'intesa di cooperazione con la provincia di Galati - Missione in Polonia per presenziare alla fiera agricola campionaria di Kielce	5%	Aliquota fissata al 5% (misura massima) fin dall'istituzione del tributo
Salerno	- Lancio dello studio "Doglife" (studio oncologico su 10 mila cani della zona per capire l'incidenza dei rischi ambientali sullo sviluppo delle neoplasie)	5%	+25%
Terni	- Consulenze (gennaio '04-giugno '05) per 1,9 milioni di euro	5%	+66%
Treviso	- Sponsorizzazione della locale squadra di calcio - Finanziamento di una scuola del tifo	3%	+200%

\*Dal 1996, primo anno di applicazione del tributo da parte della Provincia di Crotone

Fonte: Conedilizia – Ufficio studi (Le informazioni relative alle spese delle amministrazioni provinciali sono tratte da "L'Espresso")

Uno dei governi che nella storia ha sviluppato un'ideologia ecologista e si è più impegnato in leggi e pratiche per il rispetto della natura è il regime nazionalsocialista di Adolf Hitler. La notizia è poco nota, ma nessun governo come quello nazista si è impegnato così tanto in difesa dell'alimentazione cosiddetta "biologica".

Riccardo Cascioli, Antonio Gaspari

### Principio dell'affidamento, valido a 360 gradi in materia tributaria

Il principio di tutela del legittimo affidamento del cittadino, reso esplicito in materia tributaria dallo Statuto dei diritti del contribuente, trovando origine nella Costituzione è immanente in tutti i rapporti di diritto pubblico e costituisce uno dei fondamenti dello Stato di diritto nelle diverse articolazioni, limitandone l'attività legislativa e amministrativa. A differenza di altre norme dello Statuto, la previsione in questione risulta così applicabile sia ai rapporti tributari sorti in epoca anteriore alla sua entrata in vigore sia ai rapporti fra contribuente ed ente impositore diverso dall'Amministrazione finanziaria dello Stato sia ad elementi dell'imposizione diversi da sanzioni ed interessi, poiché i casi di tutela espressamente enunciati dalla norma (attinenti all'area dell'irrogazione di sanzioni e della richiesta di interessi), riguardano situazioni meramente esemplificative, legate ad ipotesi maggiormente frequenti, ma non limitano la portata generale della regola, idonea a disciplinare una serie indeterminata di casi concreti.

È l'interessante principio espresso dalla Corte di Cassazione, Sezione tributaria, nella sentenza 6.10.'06, n. 21513, con la quale la Suprema Corte ha confermato una decisione che aveva annullato un avviso di accertamento in materia di tassa sui rifiuti in relazione a precedenti comportamenti del Comune in contraddizione con tale atto.



## Modalità per il censimento degli immobili di categoria E

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il provvedimento dell'Agenzia del territorio 2.1.'07 in cui sono definite, in attuazione del decreto fiscale collegato alla Finanziaria 2007 (cfr. Cn dic. '06), le "modalità tecniche ed operative per l'accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 e per l'autonomo censimento delle porzioni di tali unità immobiliari, destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto", qualora le stesse presentino autonomia funzionale e reddituale.

I soggetti interessati (la categoria "E" riguarda stazioni ferroviarie, scali aeroportuali, porti marittimi) avranno tempo fino al 3.7.'07 per dichiarare come autonome unità immobiliari, le porzioni immobiliari che presentano le caratteristiche appena riferite. Diversamente, decorsi nove mesi da tale data, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvederanno ai relativi adempimenti con oneri a carico dei soggetti obbligati.

I criteri generali per il classamento delle unità immobiliari sono riportati nell'allegato A dello stesso provvedimento.

Per la verifica della coerenza dell'attuale classamento rispetto alle effettive destinazioni d'uso degli immobili in questione, l'Agenzia del territorio renderà disponibili ai Comuni gli elenchi degli immobili censiti nelle categorie catastali interessate ubicati nei territori di rispettiva competenza.

## Il nuovo modo di fare accoglienza: gli Hotel-Paese spezzini

Grazie all'iniziativa della Confedilizia spezzina, assieme a Confagricoltura e a Confcommercio, è partito il progetto pilota "Bam Network", che raggruppa gli Hotel-Paese di Campiglia, Carpena-Castè ed Iso-Palmaria.

Il progetto in questione — che ha anche il sostegno delle amministrazioni locali e per il quale sono stati richiesti finanziamenti europei — mira ad attirare un turismo selezionato nei tre territori anzidetti, mantenendo intatti i borghi interessati attraverso la formula turistica dell'Hotel-Paese, che tende a creare una struttura omogenea (di qui anche il nome Hotel-Paese) e di qualità, che in vari modi coinvolge tutte le realtà economiche e sociali presenti nel borgo prescelto.

Nello specifico, il progetto "Bam Network" mira a rilanciare i tre territori, coinvolgendo tutti coloro che operano nella zona ovvero i titolari di attività ricettive, agricole ed artigianali, nonché singoli privati desiderosi di aprire le proprie dimore ai turisti. Il tutto, all'insegna del recupero delle tradizioni anche culinarie dei luoghi, puntando su produzioni di nicchia (quali, per esempio, lo zafferano di Campiglia, il mirto di Palmaria ed i vitigni di Carpena), preservando le antiche costruzioni e mettendo a punto anche corsi sul vino e di fotografia.

Le Associazioni territoriali della Confedilizia interessate possono chiedere alla Sede centrale le schede sull'Hotel-Paese (brevi flash di un'ipotesi di lavoro).

## I limiti che deve rispettare l'amministratore di condominio

Che differenza c'è tra comunione e condominio negli edifici? Nella comunione, la proprietà (o altro diritto reale) spetta congiuntamente a più soggetti; ciascuno è titolare, sia pure pro quota, di un diritto esclusivo sull'intero. La comunione si instaura spesso in seguito a successione; in base all'art. 1101 cod. civ. le quote dei partecipanti (comunisti) si presumono eguali (salvo patto contrario). Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi quanto nei pesi, è in proporzione delle rispettive quote. Nel condominio, invece, ciascun soggetto è titolare di un diritto esclusivo su determinate parti di un edificio (piani o porzioni di piano), mentre altre parti restano, per necessità pratiche, di proprietà comune e indivisibile di tutti i condomini. Anche la comunione può avere un amministratore: nominato dai comunisti, che ne determinano poteri ed obblighi e possono formare un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune. Può essere di nomina giudiziale, su ricorso (anche individuale): se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune, non si forma una maggioranza, la deliberazione adottata non viene eseguita... Sia l'amministratore della comunione in genere, sia quello del condominio, sono mandatari dei partecipanti; tuttavia, solo il secondo ha automaticamente la rappresentanza processuale, al fine di agire sia contro i terzi sia contro i condomini, nei limiti delle attribuzioni dell'art. 1130 cod. civ. o di quelle maggiori, eventualmente conferite dall'assemblea. L'amministratore della comunione, se non ha ricevuto espressamente tale potere (dai comunisti che lo hanno nominato, o dal Giudice) non può rappresentare in giudizio la comunione [Cassazione, sent. 11.7.'06, n. 15684].

[Pier Paolo Bosso - Confedilizia]

da *La Stampa* 25.9.'06

## Legittimo imporre ai consiglieri comunali una richiesta di accesso per ogni atto

L'accesso ai documenti amministrativi dei consiglieri comunali è espressamente regolato dalla norma speciale di cui all'articolo 43 del Dlgs n. 267 del 2000; pertanto, non è giustificato estendere a esso la disciplina dei termini processuali stabiliti dalla legge n. 241 del 1990 per la tutela innanzi al giudice amministrativo del diritto di accesso da questa disciplinato.

È legittimo il diniego di accesso agli atti relativo a richiesta di più atti avanzata da un consigliere comunale fondato su disposizione dell'apposito regolamento comunale che impone, nella logica della funzionalità dell'amministrazione locale, di richiedere con ciascun modulo di domanda un singolo documento amministrativo e non già una pluralità di atti.

Consiglio di Stato — Decisione 23 giugno-28 novembre 2006 n. 6960  
(Presidente Santoro; Relatore Farina; Comune di Pieve Fissiraga contro Pacitto e altri)

## LA CASA Il libretto per l'affitto di villeggiatura



CORRADO  
SFORZA  
FOGLIANI \*

**QUANDO SI DÀ** in locazione una casa in villeggiatura, sia per pochi giorni sia per un periodo più lungo, la Confedilizia consiglia ai proprietari di dotare il loro immobile del «libretto d'uso della casa di villeggiatura».

Il libretto — scaricabile dal sito dell'Organizzazione all'indirizzo Internet [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) e da compilarsi a cura del proprietario — è di facile consultazione ed è diviso in quattro parti.

**NELLA PRIMA**, sono previsti i dati identificativi dell'immobile, della proprietà e del portiere dello stabile (ove esistente), nonché l'indicazione della persona da contattare in caso di necessità ed urgenza. Nella seconda, è prevista la descrizione analitica degli impianti domestici, con informazioni sul loro uso ed ogni altra notizia utile per la manutenzione della casa. La terza sezione, è destinata ai numeri utili, alle notizie sulla rete di trasporti locali ed all'elenco di monumenti e siti di interesse artistico. Nella quarta ed ultima parte si possono riportare le informazioni per lo svago ed il tempo libero, nonché le curiosità locali da visitare.

**CON IL LIBRETTO** i proprietari di casa possono, quindi, offrire ai propri inquilini le istruzioni per il corretto utilizzo degli impianti domestici presenti nell'abitazione locata, le persone da contattare in caso di bisogno, i consigli utili per far fronte alle urgenze derivanti da fatti imprevisti e le notizie più varie sul centro abitato o sul quartiere, quali per esempio l'indirizzo di una farmacia, l'ospedale, il posteggio taxi, la linea della metropolitana ecc.

**INOLTRE**, nel libretto si può consigliare all'ospite anche la visita a ristoranti caratteristici, locali tradizionali, mercatini di zona, musei, gallerie d'arte, aree di nolo biciclette, parchi giochi per bambini e così via.

\*presidente Confedilizia

## Le linee guida per l'arte negli edifici pubblici

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 23.3.'06, che fornisce le linee guida per l'applicazione della legge n. 717/'49 recante norme per l'arte negli edifici pubblici.

Il provvedimento mira ad assicurare su tutto il territorio nazionale – in difetto di specifiche norme regionali – un'interpretazione della citata legge uniforme ed adeguata alle attuali esigenze tecnico-progettuali.

Il provvedimento chiarisce fra l'altro che la disciplina di cui alla legge n. 717/'49 non si applica, oltre che agli immobili destinati ad uso industriale, agli alloggi popolari ed agli edifici destinati a qualsiasi uso che comportino una spesa non superiore a un miliardo di vecchie lire, agli edifici scolastici ed alle strutture universitarie.

## BELLA FRANCIA

### La rivolta dei clochard

*In scena a Parigi un paradosso borghese: chi ha una casa va a dormire al freddo con i senzatetto invece di invitarli al calduccio*

In un mondo privo di logica, può succedere che un'azione illogica finisca per avere conseguenze ragionevoli. La logica vorrebbe che i ricchi borghesi, che vivono al calduccio in un bell'appartamento di famiglia, d'inverno, quando fa freddo e il gelo uccide, aprissero le porte di casa per ospitare un senzatetto con un gesto di solidarietà. Succede invece che i ricchi proprietari di appartamento dotato di ogni comfort decidano per una o due notti di lasciare il tepore domestico per andare a dormire al gelo, sotto una tenda, con un clochard. Illogico, ma vero. È successo a Parigi. Da tre settimane, duecento senzatetto dormono infatti sotto le tendine rosse messe a disposizione dagli Enfants de Don Quichotte, in un accampamento lungo il canale Saint Martin. Ogni sera, da tre settimane, invece di ricevere ospitalità sono loro ad offrirla ai vicini più abbienti, dividendo il sacco a pelo con gente di tutti i tipi: giovani in rivolta, cinquantenni indignati, imprenditori di successo ma tormentati dai sensi di colpa, attori famosi delusi dalle luci della ribalta ma in cerca di impegno.

(Il Foglio, 5.1.'07)

### Classamento degli immobili a destinazione speciale o particolare

Catasto – Attribuzione di rendita – Classamento – Fattispecie – Stabilimento industriale – Criteri – Reddito medio ordinario – Applicazione delle tariffe d'estimo – Determinazione in base al costo di costruzione – Condizioni – Art. 34 (ora art. 37) del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917

La procedura di attribuzione della rendita catastale (nella specie, ad un fabbricato costituente stabilimento industriale) non comporta automaticamente la coincidenza fra costo di costruzione del manufatto e valore del medesimo in quanto il legislatore ha adottato il criterio del reddito medio ordinario mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo stabilite per ciascuna categoria e classe ovvero, per gli edifici a destinazione speciale o particolare, mediante stima diretta [art. 34 (ora art. 37), del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917].

Comm. Tributaria Provinciale di Cagliari, Sez. II – Sent. n. 175, 17 luglio 2006

### La determinazione della base imponibile ai fini Ici

Ici – Base imponibile – Fattispecie – Fabbricati – Unità adibita ad abitazione principale – Classamento ad uso ufficio – Categoria catastale A/10 – Rilevanza – Esclusione

La determinazione della base imponibile e dell'aliquota d'imposta applicabile ai fini Ici alla porzione di fabbricato adibita dal contribuente ad abitazione principale prescinde da eventuali specifiche caratteristiche catastali (nella specie, immobile censito in catasto alla categoria A/10, uso ufficio) in quanto i benefici di legge sono fruibili da qualsiasi unità assoggettabile al tributo purché effettivamente adibita ad abitazione principale. Conseguentemente, nessun onere di effettuare la denuncia di variazione catastale incombe sul contribuente stante l'indifferenza della disciplina delle agevolazioni alla categoria catastale di appartenenza del cespite.

Comm. Tributaria Provinciale di Bari, Sez. X – Sent. n. 270, 19 gennaio 2006

## Se le visure sono online

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

È stato pubblicato in Gazzetta il provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio che disciplina le modalità di richiesta e di erogazione dei servizi di visura. In particolare, il provvedimento dispone che, per accedere al servizio di visura presso gli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, è necessario presentare apposita richiesta conforme al modello predisposto dalla stessa Agenzia, con indicazione delle generalità e del codice fiscale del richiedente.

Nel provvedimento è anche precisato che le visure degli atti e degli elaborati catastali sono consentite a chiunque ne faccia richiesta, mentre le visure aventi ad oggetto le planimetrie delle unità immobiliari urbane sono accessibili «soltanto a richiesta del proprietario, del possessore, di chi ha diritti reali di godimento sull'unità immobiliare ed in genere di chi ha legittimo interesse o possa dimostrare di agire per conto di questi». In ogni caso, la Confedilizia ha stipulato con la Direzione centrale dell'Agenzia del Territorio un'apposita convenzione per l'istituzione di un servizio di visure catastali online.

Attraverso tale servizio tutti gli iscritti possono accedere - tramite l'Associazione territoriale alla quale aderiscono - agli archivi informatici dell'Agenzia per acquisire copia delle visure catastali di fabbricati e terreni su tutto il territorio nazionale (salvo le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia) con lo stesso contenuto informativo che si otterrebbe effettuando la richiesta presso lo sportello dell'Ufficio del Territorio. Per usufruire del servizio è sufficiente che l'iscritto si rechi presso la propria associazione e, sul modulo predisposto, specifichi il tipo di immobile, di visura e i criteri in base ai quali desidera impostare la ricerca. La Confedilizia centrale provvederà a raccogliere le informazioni richieste ed a trasmetterle all'interessato. Il servizio è per i soci interessati completamente gratuito.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 3.3.'07



l'organizzazione storica della proprietà immobiliare

da sempre a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale

Via Borgognona, 47 – (3° piano) – 00187 Roma  
Tel. 06.6793489 (r.a.) – fax 06.6793447

Uffici operativi

Via Borgognona, 47 – (2° piano) – 00187 Roma  
Tel. 06.69942495 (r.a.) – fax 06.6796051

Uffici amministrativi

Via della Vite, 32 – 00187 Roma  
Tel. 06.6798742 (r.a.) – fax 06.69797107

Uffici Organizzazioni collegate

Via del Tritone, 61 (sc. D, 3° piano) – 00187 Roma  
Tel. 06.6781122 (r.a.) – fax 06.69380292

Uffici Enti bilaterali

Corso Trieste, 10 – 00198 Roma  
Tel. 06.44251191 (r.a.) – fax 06.44251456

www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

## L'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale

Ai sensi dell'art.1136 cod.civ., i partecipanti all'assemblea condominiale debbono essere preventivamente informati del contenuto degli argomenti da trattare; la funzione dell'avviso di convocazione è quindi di informare. Questo obbligo risponde non ad esigenze di astratto rigore formale, bensì alla finalità di far comprendere (ai convocati) l'oggetto essenziale degli argomenti da esaminare; a quel punto, saranno in grado di valutare e decidere se partecipare, direttamente o indirettamente, con cognizione di causa, alla relativa seduta.

Come va formulato l'avviso? E' necessario individuare in termini precisi e chiari i singoli punti; ovviamente, più il singolo argomento è indicato in modo analitico e minuzioso, meglio è. Il singolo condomino non può però dolersi in tutti quei casi in cui sia comunque risultato sufficientemente informato dell'oggetto dell'argomento da trattare, tanto da poter esprimere già prima (dell'assemblea) e per iscritto, il proprio motivato parere in vista della prevedibile deliberazione in proposito. Nessuna lesione al singolo condomino, in particolare, qualora vi sia il riscontro documentale costituito da una sua lettera, allegata al verbale d'assemblea, che denota conoscenza dell'argomento in questione (poi posto in discussione) tanto da poter redigere con anticipo la missiva, contenente il proprio motivato dissenso in ordine alla mozione o richiesta posta in votazione (nel caso, richiesta di un condomino di usare in modo esclusivo le aree condominiali). In caso di impugnativa della delibera fondata su tale doglianza, ne deriverebbe l'infondatezza di censure al riguardo, che si risolverebbero in mere doglianze formali (Cassazione, sent. 9.1.2006, n. 63).

P. P. Bosso - Confedilizia

da *La Stampa* 22.5.'06

## I diritti e i doveri dell'inquilino

L'inquilino è un condomino? No, ed il legislatore non ha previsto un'azione diretta del condominio (rappresentato dall'amministratore) nei confronti dell'inquilino conduttore di un'unità immobiliare. L'art. 10 della legge 27.07.1978, n. 392 (partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini) ha previsto che questi abbia diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria; ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. La norma non ha però, nei confronti del condominio, aggiunto al debitore originario (il proprietario-condomino) un altro debitore (l'inquilino), ma ha soltanto disciplinato i rapporti interni tra i due. Non ne deriva quindi una legittimazione passiva dell'inquilino ad essere destinatario di azioni giudiziali intentate dall'amministratore per il pagamento delle spese condominiali. L'unico caso in cui potrebbe sussistere una sua obbligazione diretta nei confronti del condominio sarebbe quello in cui, d'accordo con il suo locatore, si fosse accollato i pagamenti da effettuare periodicamente all'amministratore, sempreché quest'ultimo avesse aderito a tale convenzione (a norma dell'art. 1273 cod. civ.) o ne fosse stato comunque a conoscenza [Cassazione Sez. Unite, 8.4.'02, n. 5035]. L'adesione del creditore (amministratore) importa liberazione del proprietario solo se ciò costituisce condizione espressa della stipulazione o se l'amministratore dichiara espressamente di liberarlo; se non vi è liberazione rimane obbligato in solido con il proprio inquilino.

[Pier Paolo Bosso - Confedilizia]

da *La Stampa* 30.10.'06

## Che cosa bisogna esigere dal direttore dei lavori?

Ruolo primario, nell'esecuzione di lavori a fabbricati, riveste il tecnico direttore dei lavori. Quali i compiti? Quali le aspettative del proprietario o committente? Le norme della tariffa professionale (degli ingegneri ed architetti) prevedono che la direzione e l'alta sorveglianza dei lavori comporti visite periodiche (nel cantiere), nel numero necessario ad esclusivo giudizio del professionista, nonché l'emanazione di ordini e disposizioni per l'attuazione dell'opera progettata nelle sue varie fasi, oltre che la sorveglianza della buona riuscita.

Secondo l'orientamento della Cassazione (sent. 20.7.'05, n. 15255) è chiamato a impiegare peculiari competenze tecniche, e deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per assicurare (relativamente all'opera in corso di realizzazione) il risultato che il committente si aspetta di conseguire.

Il suo comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della diligenza in concreto dovuta.

E' suo compito accertare la conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della (buona) tecnica; ne risponde, ove ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, o di controllarne l'ottemperanza da parte dell'impresa appaltatrice ed, in difetto, di riferirne al committente. Deve apprestare i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi ed ha obbligo di vigilanza attiva su tutte le fasi esecutive dell'opera, anche segnalando all'appaltatore situazioni anomale ed inconvenienti che si verificano in corso d'opera.

Pier Paolo Bosso - Confedilizia

da *La Stampa* 31.7.'06

L'ideologia ecologista, insieme a quella no global, ha sempre paventato il rischio che il sistema energetico italiano potesse dipendere sempre più dalle multinazionali e fosse sempre più inquinante. Bloccando lo sviluppo della fonte nucleare e avviando lo smantellamento dei pochi impianti che erano stati costruiti, i Verdi sono riusciti a realizzare proprio quello che paventavano e cioè dipendenza quasi totale da fonti esterne e utilizzo dei sistemi più inquinanti.

Riccardo Cascioli,  
Antonio Gaspari

## IN LIBRERIA

### Codice risparmio



"Il Codice del risparmio e dei diritti dei risparmiatori" curato, con Adolfo Tencati, dal Presidente confederale

### Falcetti



Emanuela Falcetti, la voce amica del mattino (Radiuno ore 6,15)



Esautiva panoramica di Giovanni Nassi sul futuro degli immobili

## BELL'ITALIA

### "Sfratto" rapido (ma se a promuoverlo è lo Stato)

Quando il proprietario non è un privato, ma lo Stato, lo "sfratto" si velocizza.

È quanto emerge da un'interrogazione parlamentare, rivolta al Ministro dell'interno dal deputato Rampelli (An), nella quale quest'ultimo cita il caso di un appartamento del Ministero dell'interno notando che nessuno avrebbe immaginato, "visti i precedenti storici", che dopo soli due giorni dalla trasmissione alla forza pubblica della pratica, "ci sarebbe stato un così rapido intervento delle forze dell'ordine" (nei confronti di due coniugi, uno dei quali "settanta-tuene malato, iperteso e poliziotto in pensione").

### Elogio del portiere

Due lettere pubblicate di recente su due quotidiani (*Il Mattino* e *Il Giorno*) – l'una dal titolo "L'elogio del portiere in via d'estinzione", l'altra "Portinai, un servizio utile in via d'estinzione" – danno lo spunto per una breve riflessione su questo particolare lavoratore, avvertito come autorevole e riservato custode della tranquillità e del buon ordine condominiale.

È vero, il portiere non può assolutamente essere sostituito da un videocitofono e neanche da un freddo ed asettico servizio di vigilanza. Ed è tanto vero che questa categoria sta tornando in auge (non è – dunque – in via di estinzione) che molti condomini che prima avevano soppresso il servizio, adesso stanno tornando sui propri passi. Il portierato è la vera polizia di prossimità.

## ELETTRICITÀ

### Una guida per leggere le bollette

L'Autorità per l'Energia elettrica ha pubblicato, sul proprio sito internet, un documento per confrontare i prezzi dell'elettricità. L'obiettivo è prima di tutto quello di aumentare la trasparenza delle condizioni economiche dell'offerta, garantendo al cliente un elenco completo dei corrispettivi previsti a suo carico in seguito alla stipula del contratto.

## UN PO' DI STORIA

### Beni culturali: agevolazioni (nel IV secolo)

A proposito di beni culturali, sono noti i tentativi politici, amministrativi e giurisprudenziali per limitare le agevolazioni fiscali a favore di chi, detenendoli, provvede a conservarli e restaurarli, assumendosi quindi un compito che ha un forte rilievo pubblico, civile e culturale. Sarà quindi opportuno citare l'episodio riportato da Roberto Cecchi nel volume *I beni culturali*, edito da Spirali: "Sul finire del IV secolo gli imperatori Valentiniano, Valente, Graziano, Arcadio e Onorio promulgarono editti per assicurare esenzioni o rimborsi fino a un terzo delle tasse dovute per quelle città che avessero messo mano alla conservazione degli edifici pubblici e, in particolare, di fortificazioni e terme". Un esempio di perdurante attualità.

### Istruzioni sull'ammortamento dei terreni

Con la Circolare 19.1.'07, n. 1/E, l'Agenzia delle entrate ha illustrato le norme del decreto fiscale collegato alla Finanziaria 2007 con cui è stato reso fiscalmente indeducibile l'ammortamento delle aree occupate da costruzione e sono state dettate altre disposizioni in punto.

## Blocco "sfratti", ecco com'è

<b>Tipologia sfratti</b>	Solo quelli per finita locazione riguardanti immobili abitativi
<b>Durata</b>	Dal 15.2.2007 al 15.10.2007 per la proprietà diffusa Dal 15.2.2007 al 15.8.2008 per la grande proprietà
<b>Inquilini</b>	Inquilini con "reddito annuo lordo complessivo familiare" inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare <ul style="list-style-type: none"> <li>- persone ultrasessantacinquenni</li> <li>- malati terminali</li> <li>- portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento e che non siano "in possesso" di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza</li> </ul> Alle stesse condizioni di reddito e di non possidenza, la sospensione si applica per nuclei familiari con figli fiscalmente a carico.
<b>Comuni</b>	1) Comuni capoluogo di provincia 2) Comuni, confinanti con i capoluoghi di provincia, con popolazione superiore a 10.000 abitanti 3) Comuni ad alta tensione abitativa (Delibera Cipe n. 87/03) Gli elenchi dei Comuni di cui ai numeri 1, 2 e 3 sono presenti nel sito <a href="http://www.confedilizia.it">www.confedilizia.it</a> .
<b>Documentazione</b>	La sospensione dell'esecuzione scatta in concreto a seguito della presentazione "alla cancelleria del Giudice procedente" o all'Ufficiale giudiziario procedente dell'autocertificazione redatta con le modalità di cui agli artt. 21 e 38 del d.p.r. n. 445/2000 attestante la sussistenza dei singoli requisiti richiesti e sufficienti.
<b>Contestazione</b>	Il proprietario può contestare la sussistenza in capo al conduttore dei requisiti richiesti per la sospensione dell'esecuzione tramite ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto, avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale.
<b>Canone</b>	Il conduttore, per tutto il periodo della sospensione, deve corrispondere al locatore – oltre all'Istat e agli oneri accessori – un canone aumentato del 20% (che non esime lo stesso dal risarcimento dell'eventuale maggior danno) e decade dalla sospensione in caso di morosità, salvo sanatoria avanti il Giudice.
<b>Proprietari</b>	Il proprietario può evitare la sospensione dimostrando – sempre tramite specifico ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale – di trovarsi nelle stesse condizioni richieste all'inquilino per ottenere la sospensione o nelle condizioni di "necessità sopraggiunta dell'abitazione".
<b>Benefici fiscali</b>	Nel periodo di sospensione, i canoni percepiti dai proprietari interessati non sono imponibili ai fini delle imposte dirette.

Fonte: Confedilizia

## Carburante, le imposte!

Quando si va al distributore di benzina e si fa il pieno, ricordiamoci delle imposte che gravano sul prezzo del carburante:

- Guerra d'Abissinia	1935	lire 1,90
- Crisi di Suez	1956	lire 14
- Tragedia del Vaiont	1963	lire 10
- Alluvione di Firenze	1966	lire 10
- Terremoto del Belice	1968	lire 10
- Terremoto del Friuli	1976	lire 99
- Terremoto dell'Irpinia	1980	lire 75
- Missione in Libano	1983	lire 205
- Missione in Bosnia	1996	lire 39
- Rinnovo contratto autof.	2004	lire 39

In totale, 486 di vecchie lire, cioè 0,25 euro di accise, alle quali si applica, naturalmente, l'Iva del 20%.

Si calcola che all'inizio dell'anno su un pieno di benzina del costo di 50 euro, 25,84 erano destinati alle casse dello Stato, 19,30 era il costo della materia prima, 4,88 i ricavi lordi dei petrolieri, 1,42 la percentuale del gestore alla pompa.

Da "L'automobilista paga ancora per l'Abissinia" di Guido Gentili – *Il Sole 24 ore* del 22 agosto 2006

## Andamento aliquote tributo ambientale

PIEMONTE		
PROVINCIA	1993	2006
Torino	2,00 %	5,00 %
Alessandria	4,00 %	5,00 %
Asti	4,00 %	5,00 %
Biella*		5,00 %
Cuneo	5,00 %	5,00 %
Novara	1,00 %	5,00 %
Verbania*		5,00 %
Vercelli	1,00 %	5,00 %

LOMBARDIA		
PROVINCIA	1993	2006
Milano	2,00 %	5,00 %
Bergamo	4,00 %	5,00 %
Brescia	4,00 %	1,00 %
Como	3,00 %	5,00 %
Cremona	3,50 %	5,00 %
Lecco*	5,00 %	
Lodi*	5,00 %	
Mantova	1,00 %	**5,00 %
Pavia	3,00 %	4,00 %
Sondrio	1,00 %	4,00 %
Varese	3,00 %	**5,00 %

TRENTINO ALTO-ADIGE		
PROVINCIA	1993	2006
Bolzano	1,00 %	0,00 %
Trento	1,00 %	0,00 %

VENETO		
PROVINCIA	1993	2006
Venezia	1,00 %	5,00 %
Belluno	3,00 %	5,00 %
Padova	5,00 %	5,00 %
Rovigo	5,00 %	5,00 %
Treviso	1,00 %	3,00 %
Verona	4,00 %	5,00 %
Vicenza	1,00 %	5,00 %

FRIULI-VENEZIA GIULIA		
PROVINCIA	1993	2006
Trieste	3,50 %	5,00 %
Gorizia	3,00 %	5,00 %
Pordenone	3,50 %	4,00 %
Udine	3,50 %	4,50 %

LIGURIA		
PROVINCIA	1993	2006
Genova	3,50 %	5,00 %
Imperia	5,00 %	5,00 %
La Spezia	3,00 %	5,00 %
Savona	4,00 %	5,00 %

EMILIA-ROMAGNA		
PROVINCIA	1993	2006
Bologna	1,00 %	5,00 %
Ferrara	4,00 %	5,00 %
Forlì	3,50 %	5,00 %
Modena	3,50 %	5,00 %
Parma	3,75 %	5,00 %
Piacenza	3,00 %	5,00 %
Ravenna	3,50 %	5,00 %
Reggio Emilia	2,50 %	5,00 %
Rimini*		5,00 %

TOSCANA		
PROVINCIA	1993	2006
Firenze	1,00 %	3,00 %
Arezzo	5,00 %	4,70 %
Grosseto	4,00 %	5,00 %
Livorno	5,00 %	4,50 %
Lucca	3,50 %	4,00 %
Massa Carrara	5,00 %	5,00 %
Pisa	2,50 %	2,50 %
Pistoia	5,00 %	5,00 %
Prato*		1,00 %
Siena	1,50 %	5,00 %

UMBRIA		
PROVINCIA	1993	2006
Perugia	3,00 %	5,00 %
Terni	3,00 %	5,00 %

MARCHE		
PROVINCIA	1993	2006
Ancona	4,00 %	5,00 %
Ascoli Piceno	4,00 %	5,00 %
Macerata	5,00 %	5,00 %
Pesaro	4,00 %	5,00 %

LAZIO		
PROVINCIA	1993	2006
Roma	3,00 %	5,00 %
Frosinone	3,00 %	5,00 %
Latina	4,00 %	5,00 %
Rieti	1,00 %	5,00 %
Viterbo	3,00 %	5,00 %

ABRUZZO		
PROVINCIA	1993	2006
L'Aquila	2,00 %	5,00 %
Chieti	1,01 %	1,01 %
Pescara	4,00 %	5,00 %
Teramo	5,00 %	5,00 %

MOLISE		
PROVINCIA	1993	2006
Campobasso	2,50 %	5,00 %
Isernia	2,50 %	2,50 %

CAMPANIA		
PROVINCIA	1993	2006
Napoli	3,00 %	5,00 %
Avellino	4,00 %	4,00 %
Benevento	5,00 %	5,00 %
Caserta	3,00 %	5,00 %
Salerno	4,00 %	5,00 %

PUGLIA		
PROVINCIA	1993	2006
Bari	4,00 %	4,00 %
Brindisi	4,00 %	5,00 %
Foggia	2,00 %	4,00 %
Lecce	2,00 %	5,00 %
Taranto	2,00 %	3,00 %

BASILICATA		
PROVINCIA	1993	2006
Potenza	5,00 %	5,00 %
Matera	1,00 %	2,00 %

CALABRIA		
PROVINCIA	1993	2006
Reggio Calabria	3,00 %	5,00 %
Catanzaro	5,00 %	5,00 %
Cosenza	2,50 %	5,00 %
Crotone*		5,00 %
Vibo Valentia*		5,00 %

SICILIA		
PROVINCIA	1993	2006
Palermo	5,00 %	5,00 %
Agrigento	2,00 %	4,00 %
Caltanissetta	3,00 %	5,00 %
Catania	2,00 %	5,00 %
Enna	2,00 %	3,00 %
Messina	3,00 %	5,00 %
Ragusa	3,00 %	3,00 %
Siracusa	1,00 %	5,00 %
Trapani	3,00 %	3,00 %

SARDEGNA		
PROVINCIA	1993	2006
Cagliari	5,00 %	5,00 %
Nuoro	1,50 %	1,50 %
Oristano	1,00 %	5,00 %
Sassari	5,00 %	5,00 %

MEDIE		
	1993	2006
NORD	2,93 %	4,57 %
CENTRO	3,48 %	4,51 %
SUD E ISOLE	3,03 %	4,27 %
ITALIA	3,08 %	4,46 %

## SEGNALIAMO



## CONFEDILIZIA ON LINE

IL SITO  
CONTIENE  
UNA PARTE  
RISERVATA  
AI SOCI

Password personali  
richiedibili alle  
Associazioni territoriali

SU INTERNET  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## DIRITTO & ROVESCIO

È morto a 92 anni **John Kenneth Galbraith**, l'economista kennediano che, al pari del suo mentore, non ne ha mai indovinata una, ma che si presentava bene. Smisuratamente alto (1,95), asciutto, chioma fluente, naso aquilino, occhio scettico. Dei libri poi (sempre in arretrato sulle nuove idee) indovinava però il titolo. Nel suo saggio più famoso (La società affluente) rimasticava le idee keynesiane quando esse erano già in pieno ridimensionamento. Da ambasciatore Usa in India, flirtò con la Cina mentre questa massacrava i tibetani. E nel 1988 (!) rese «onore a malincuore ai successi socialisti in Urss» pochi mesi prima dell'abbattimento del muro di Berlino. A Galbraith ha giovato molto l'impeccabile nodo della cravatta. Anticipava i tempi. Più che essere, appariva.

da ItaliaOggi 25.5.'06

\* Provincie istituite nel 1996.

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

Nel complesso, gran parte del mondo in via di sviluppo chiede di poter realizzare un modello economico e un livello di libertà che garantisca una qualità della vita simile a quella occidentale, mentre l'ideologia ecologista respinge quel modello perché lo considera massimamente inquinante e propone modelli economici primitivi precedenti alla rivoluzione industriale insieme a una cultura che si basa sull'indigenismo.

Riccardo Cascioli, Antonio Gaspari

## BELL'ITALIA

### Roma, occupazioni selvagge

Nei 57mila alloggi popolari dell'Ater dilagano le compravendite abusive di appartamenti mentre gli inquilini che si assentano per brevi periodi di tempo rischiano di vedersi le case "scippate".

(La Repubblica 25.1.'07)

### Milano, i numeri delle occupazioni abusive

Sono 2.854 gli alloggi popolari dell'Aler occupati abusivamente nel capoluogo meneghino; 627, invece, le case che risultano occupate in provincia.

(il Giornale 26.1.'07)

### Milano, licenziato giudice lumaca

Il Csm ha licenziato un magistrato della sezione lavoro del Tribunale di Milano per "scarsissima diligenza" e "bassissima produttività": aveva un arretrato di circa 500 fascicoli e per un suo provvedimento era necessario attendere anni.

(il Giornale 31.1.'07)

### Giustizia, un quarto di secolo per una sentenza che ancora non arriva

Ha dovuto attendere ben 17 anni per vedersi riconoscere le proprie ragioni dal Tribunale di Patti una signora siciliana che aveva acquistato sulla carta da un imprenditore edile, nel lontano '79, tre piccoli appartamenti mai completati. Ha dovuto aspettare ulteriori 6 anni perché anche la Corte di Appello, nel 2005, si pronunciasse in suo favore. Da allora sono trascorsi altri due anni. La causa pende in Cassazione; nel frattempo due testimoni sono morti, e la signora non ha ricevuto ancora giustizia.

(La Repubblica 30.1.'07)

### Pensioni d'oro

Più di duemila ex parlamentari ogni mese incassano pensioni fino a diecimila euro, che gravano sulle spalle dei contribuenti italiani per 174 milioni. Lo denuncia L'Espresso, che rileva come, al Senato, gli eletti prima del 2001 hanno diritto alla pensione a 60 anni dopo una legislatura, a 55 dopo due e addirittura a 50 anni dopo tre mandati.

(il Giornale 2.2.'07)

## Feste di Capodanno in piazza. Organizzano i Comuni, pagano i contribuenti

### Feste nei Capoluoghi regionali Aliquota ordinaria Ici e variazione 1993-2006

San Silvestro, appuntamento irrinunciabile per chi ama feste e veglioni. Diverse amministrazioni comunali (Ancona, Aosta, Bari, Milano Napoli, Palermo, Torino ecc.) per salutare il 2006 e festeggiare il nuovo anno hanno organizzato feste di piazza concorrendo in vario modo al loro finanziamento.

Anche quest'anno, nonostante le continue lamentele dei Comuni sull'insufficienza delle risorse a propria disposizione, le amministrazioni locali non hanno rinunciato a spettacoli e giochi pirotecnici.

Nella tabella sono riportate le iniziative programmate per Capodanno in ciascun capoluogo di Regione e l'aliquota ordinaria dell'Ici che il Comune in cui si svolgono queste manifestazioni applica ai proprietari di casa, con le relative variazioni percentuali verificatesi dal 1993 (anno di istituzione del tributo) al 2006.

La Confedilizia si augura che nel 2007 i Comuni decidano di spendere in modo più virtuoso i soldi dei contribuenti che giungono copiosi - tramite tributi locali come l'Ici - nelle casse dei municipi italiani. I divertimenti - come sanno condomini e proprietari di casa, che finanziano i Comuni per il 60-70 per cento - non li offre mai il Sindaco, ma chi paga le tasse. E in presenza di situazioni come queste - viene da chiedersi - come si può pretendere che nei cittadini si formi una coscienza tributaria?

Capoluogo di regione	Eventi programmati	Ici ordinaria	Variazione 1993-2006
Ancona	Concerto in piazza Cavour (con Paola Turci, Max Gazzè e Marina Rei)	7	+55,6%
Aosta	Festa in piazza Chanoux (Fausto Leali) e in Piazza Roncas con l'orchestra "Viviana e la pagina d'album", in più, spettacolo itinerante per le vie dalla città (con i "Love bus")	4	=
Bari	Concerto in Piazza Libertà (con Alex Britti, Lillo&Greg ed i Blues Willies)	6,5	+44,5%
Bologna	Festa in Piazza Maggiore (con il dj Apocalypse e lo spettacolo del rogo del Vecchione) e musica per le vie della città	6,7	+67,5%
Cagliari	Musica nelle vie del centro storico e spettacoli pirotecnici al porto	5	+25%
Campobasso	Musica con la "Joe cover band" e DJ Vincent e spettacoli pirotecnici	6,9	+39,4%
Catanzaro	Il 30 dicembre concerto di fine anno (Kingston's Soul) presso il Complesso Monumentale San Giovanni	7	+40%
Firenze	Concerto in piazza dei Pitti, spettacoli in altre piazze	7	+16,7%
Genova	Musica e spettacoli nelle varie piazze	7	+25%
Milano	Musica in piazza Duca d'Aosta (con Tommy Vee, Andrea Pellizzari e Roberto Ferrari) e spettacolo pirotecnico a Parco Sempione	5	=
Napoli	Festa in piazza del Plebiscito (Massimo Ranieri), spettacolo pirotecnico a Castel dell'Ovo e concerto in Piazza Mercato (Caparezza)	7	+16,7%
Palermo	Spettacolo musicale con Gianna Nannini in piazza Politeama	7	+40%
Perugia	Concerto in piazza IV Novembre (Viceversa e Ska Ba Wow) con spettacolo pirotecnico	7	+16,7%
Potenza	Concerto di capodanno il 1° gennaio al teatro Stabile	7	=
Roma	Concerto agli ex Mercati generali (con Fiorella Mannoia, Adriana Calcanhotto, Carlinhos Brown e Chico César) ed a Piazza del Quirinale. Spettacoli, inoltre, al Cinecittà Campus ed alla Fiera di Roma.	6,9	+25,5%
Torino	Concerto in piazza Castello (con i "Baci in Barriquer" ed Arturo Piazza)	6	=
Trento	Concerto dell'Orchestra Marina Madreperla e musica con Dee D. Jackson in piazza Fiera	6	+50%
Trieste	Festa in piazza Unità (con Moreno Morello, Kay Foster ed altri) e spettacolo pirotecnico al Molo Audace.	7	+75%
Venezia	Musica in Piazza San Marco (con la "Band di Venezia") e spettacoli itineranti nelle vie della città	7	+16,7%

Non risultano organizzate feste di fine anno nel Comune de L'Aquila.

(dati relativi alle singole provincie possono essere richiesti alla Sede centrale della Confedilizia)

Fonte: Confedilizia su dati (ultimi disponibili) Ministero dell'interno

## Condominio, quando l'apparenza inganna

Attenzione a non farsi ingannare dalle apparenze, anche nella vita condominiale. Talora alle assemblee condominiali vengono invitate persone che, poi, si scopre non essere i legittimi intestatari della proprietà dell'immobile. Votano e contribuiscono a formare le maggioranze; pagano le bollette condominiali emesse a loro nome o comunque pagano le spese riferite all'unità immobiliare che (apparentemente) rappresentano. Capita poi che, magari, non paghino; il condominio esperisce le azioni legali nei loro confronti e si sente eccipere (con spiacevole sorpresa) che loro non sono tenuti a pagare alcunché, dato che non sono proprietari dell'unità immobiliare interessata. Dopo anni di un certo contrasto, l'intervento delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (sent. 5035, del 14.2.'02) ha favorito l'affermarsi di un preciso orientamento, in forza del quale:

- per le azioni giudiziarie per il recupero delle spese condominiali, deve ritenersi passivamente legittimato il vero proprietario della porzione immobiliare;
- non si può fare ricorso all'istituto, sostanziale e non processuale, dell'apparenza;
- è necessario agire contro il vero proprietario dell'unità immobiliare, se inadempiente al pagamento;
- non si può ammettere, al contrario, che una sentenza di condanna sia emessa nei confronti di colui che sia dichiaratamente accertato essere un condomino apparente, e, quindi, un apparente debitore, in base al principio dell'apparenza legittimazione.

Da tali orientamenti (ribaditi da Cassazione n.7629, del 31.3.'06) discende che l'amministratore deve prestare (molta) attenzione a convocare (e citare in giudizio) il vero proprietario (previe verifiche del caso).

[Pier Paolo Bosso - Confedilizia]

40,9€



IMPOSTA PRECAPITATA... il valore presuppone la... sull'abitazione... di 40,9 euro... di 10 metri pagati in Calabria

Oggi ultimo giorno per pagare. Confedilizia: ecco la giungla della tassazione



l'Ici

Dalle donne sole ai figli sposati, così cambiano detrazioni e aliquote



10mid€

IL GETTITO ANNUO... Dal'Ici gli ottomila Comuni italiani... di euro

# Le ottomila stranezze della tassa comunale

## Gli sconti? A chi ha l'orticello, ridipinge la facciata o abita a ovest del fiume

come si tassa la casa



Il centro di Lodi

BUJA (UD)

Su una sola riva del Rio Gelato



4% Nel piccolo comune alle porte di Udine l'aliquota ridotta per zona di abitazione... di 4%... di 10 metri pagati in Calabria

LODI

Solo pochi alloggi hanno agevolazioni



16 Circa 16 alloggi... di 10 metri pagati in Calabria

PADLA (CS)

Sgravi a due strade e a due piazze



4 anni L'aliquota per il singolo alloggio... di 4 anni... di 10 metri pagati in Calabria

SINALUNGA (SI)

Si alle donne sole no agli uomini



7000€ Il tetto di reddito per avere la detrazione di 7 mila euro... di 10 metri pagati in Calabria

LINDA SPIN

ROMA — Quanto costa avere una casa? Il grande. Dipende dal figlio grande e sposato o no... di 10 metri pagati in Calabria

Per esempio, ripropone l'idea che le famiglie... di 10 metri pagati in Calabria

parenti sono tali solo entro il primo grado... di 10 metri pagati in Calabria

Il prezzo dell'aliquota... di 10 metri pagati in Calabria

Ogni amministrazione interpreta a suo modo il concetto di "famiglia numerosa"

giari di volerlo sostituire. Alle porte di Caserta... di 10 metri pagati in Calabria

Ma il trattamento dei contribuenti può variare anche a seconda delle cinque... di 10 metri pagati in Calabria

Le norme vietano di... di 10 metri pagati in Calabria

come si tassa la casa



Una veduta di Perugia

GENGA (AN)

Gli aiuti ai ragazzi di "mezza età"



La detrazione è concessa alle giovani coppie... di 40 anni... di 10 metri pagati in Calabria

PRADAMANO (UD)

Hai moto o aereo? Paghia uguale



Il Comune non fa troppe distinzioni... di 125 cc... di 10 metri pagati in Calabria

CHIAVENNA (SO)

Una preferenza per l'affresco



Il concetto è: più lavori, più esenzioni... di 3 anni... di 10 metri pagati in Calabria

PAVIA

La riduzione diventa perpetua



L'aliquota ridotta del 2 per mille... di 30 anni... di 10 metri pagati in Calabria

## BELL'ITALIA

### Veneto: oltre spese per le consigliere regionali

La Regione Veneto ha stabilito (L.r. 6/07) un aumento dei contributi pubblici a favore dei gruppi consiliari regionali... di 10 metri pagati in Calabria

## CONSORZI DI BONIFICA

### Difensore civico: sopprimiamo i Consorzi

Anche i Difensori civici scendono in campo contro i Consorzi di bonifica. Oltre all'ampia eco delle doglianze dei cittadini verso l'imposizione di bonifica... di 10 metri pagati in Calabria

## BELL'ITALIA

### Case popolari ai rom

Il Ministro Ferrero propone di assegnare le case popolari ai rom. Secondo il Ministro, infatti, "bisogna superare i campi con politiche abitative".

(il *Giornale* 23.1.'07)

### Veneto, effetto ronde padane

Nei paesi pattugliati dai volontari la gente si sente più sicura: "Ora i furti sono quasi spariti".

(il *Giornale* 22.1.'07)

### Milano, rischio occupazioni abusive

Polizia e carabinieri costretti a sorvegliare l'appartamento di una signora novantenne cardiopatica per evitare che le venga occupata la casa dagli abusivi mentre è ricoverata in ospedale.

(*Corriere della Sera* 20.1.'07)

### Verona, casa agli spacciatori rom

Sgominata banda di nomadi dedita al traffico di stupefacenti a cui il Comune pagava l'affitto di casa.

(il *Giornale* 20.1.'07)

### Calabria, un politico ogni 230 abitanti

Gli ottomila amministratori locali costano complessivamente ai cittadini 36 milioni di euro.

(*Il Sole 24Ore* 20.1.'07)

### Milano, case popolari disabitate

Vuoti da mesi 1.810 alloggi mentre il Comune spende 183 mila euro per gli alberghi di chi è in attesa di un appartamento.

(*Corriere della Sera* 14.1.'07)

### Nella sola Sicilia la metà di tutti i forestali del Paese

Ad ogni operatore della forestale la Regione Sicilia assegna da controllare appena 12 ettari di terra, più o meno la superficie occupata da 16 campi di calcio.

(*Il Sole 24Ore* 13.1.'07)

### I consiglieri regionali calabresi hanno fiuto per i tartufi

In Calabria tra i 60 nuovi organismi da costituire proposti dai consiglieri regionali (che si aggiungerebbero ai 19 osservatori, ai 44 comitati, alle 19 consulte ed alle 15 commissioni) brillano la "Commissione nominata dal Comitato tecnico per l'accertamento della specie di tartufi" e la "Commissione per valutare l'idoneità dei raccoglitori di tartufi".

(*Il Sole 24Ore* 30.12.'06)

### Case popolari, stop della Lega

"L'80 per cento delle case popolari sono abitate da abusivi o da extracomunitari. Senza questi i Lombardi bisognosi avrebbero tutti un alloggio e sarebbe inutile aggiungere nuove costruzioni". Lo denuncia l'assessore regionale al Territorio, Davide Boni.

(*Libero* 16.1.'07)

### Napoli, stress da giustizia: avvocati risarciti

Un gruppo di legali partenopei ha fatto causa al Ministero della Giustizia per lo stress derivante dai disagi subiti lavorando a Napoli (code, ritardi, udienze rinviate all'infinito ecc.) e il giudice di pace ha dato loro ragione: riceveranno 100 euro a testa più altri 400 euro di spese legali.

(il *Giornale* 22.1.'07)

### Il fisco nei Comuni? Uno stipendio l'anno

Uno stipendio all'anno se ne va solo per pagare tasse e tributi comunali. Lo denuncia Cittadinanzattiva nel dossier "Il federalismo fiscale nelle tasche degli italiani" realizzato dopo un'indagine durata sei mesi in tutti i capoluoghi di provincia.

(il *Salvagente* 21.12.'06)

## Affittare un terreno per un ripetitore telefonico

■ Sono numerose le aree e porzioni di terreno utilizzate per installare stazioni radio-base per telefonia mobile, costituite da un traliccio metallico con antenne e apparecchiature radio, nonché piccola area circostante, recintata per ragioni di sicurezza, con annesso centraline tecnologiche.

Sono da considerare a tutti gli effetti locazioni "ad uso diverso" (dall'abitativo), regolate quindi dalla legge 392/'78 (cosiddetta dell'equo canone), rimasta il riferimento normativo per locazioni ad uso commerciale, artigianale, industriale, attività professionale.

E' opportuno prestare molta attenzione ai contratti, predisposti normalmente dalle società di telefonia.

La durata è, normalmente, di nove anni, con rinnovo di egual periodo (o di sei anni), con rinuncia della proprietà a disdettare alla prima scadenza, per consentire l'ammortamento delle spese di impianto.

E' opportuno individuare la porzione del mappale tramite planimetria (da allegarsi

al contratto) sottoscritta dalle parti.

L'inquilino è normalmente una società di telefonia, ma non mancano casi di società intermediarie, che prendono in affitto aree (e magari costruiscono l'impianto) per poi sublocare o noleggiare il tutto ad uno (o più) gestori di telefonia.

L'inquilino si riserva diritto di prelazione per l'acquisto dell'area (se venduta) e il diritto di cedere il contratto, in ogni tempo, a terzi che siano gestori del pubblico servizio telefonico o a questi legati, senza necessità di benestare e/o autorizzazione di sorta del proprietario; limitazioni vengono poi previste alla proprietà che intenda affittare una residua porzione del terreno a società concorrenti, per altri impianti. Attenzione alle servitù imposte per passaggio cavi elettrici.

E' fondamentale pretendere che l'inquilino si obblighi - a propria cura e spese - a rimuovere il tutto al rilascio dell'area.

Ha collaborato  
**PIER PAOLO BOSSO**  
 Confedilizia

da *La Stampa* 19.3.'07

Dietro la grande propaganda ecologista, troviamo un crescente lavoro teorico, teso a dimostrare l'insostenibilità dello sviluppo e la necessità di limitare se non addirittura bloccare del tutto l'economia dei Paesi ricchi. Quelle che fino a pochi anni fa potevano essere considerate tesi stravaganti di economisti no global, oggi sono diventate patrimonio di una fetta consistente di società e principii guida delle principali agenzie dell'Onu.

Riccardo Cascioli, Antonio Gaspari

## COMUNIONE E CONDOMINIO

### Le spese per l'ascensore

Il criterio stabilito dall'articolo 1124 del Cc per la ripartizione delle spese relative alle scale, comportante un contributo anche per i condomini proprietari di unità ubicate al piano terreno, è applicabile in via analogica, in virtù della medesima ratio, alla fattispecie avente a oggetto l'ascensore e la ripartizione delle spese di conservazione e manutenzione di esso. A tal fine non è rilevante la circostanza che l'ascensore sia stato installato originariamente con la costruzione dell'edificio e non in un secondo tempo: tale circostanza rileva solo se l'installazione dell'impianto è avvenuta con il dissenso di alcuni condomini.

Corte d'appello di Milano, sezione I,  
 sentenza 21 febbraio 2006 n. 76 - Pres. e rel. Urbanos

# Liberalizzazioni sì Ma solo dove si può

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**I**l governo ha varato delle «denzolate di liberalizzazioni». Il giudizio relativo, non ci interessa in questa sede: c'è chi dice che colpiscono solo i ceti che lavorano in proprio, quelli che non hanno votato per l'attuale maggioranza parlamentare, e c'è chi dice che favoriscono le cooperative e basta, così come c'è anche chi sostiene che i consumatori ne saranno favoriti. Nulla si muove nel settore direttamente interessato al Ministero di Bersani, che la limitazione alla concorrenza ce l'ha in casa (ad esempio, per la manutenzione degli ascensori, per la quale si può di fatto ricorrere solo alle ditte collegate con le aziende venditrici dei vari tipi di apparati).

Ma una cartina di tornasole di queste «liberalizzazioni» è che neppure si parli di liberalizzare le locazioni ad uso diverso dall'abitativo (necessità indicata anche da Mario Monti in un articolo di anni e anni fa), pur non essendovi qua istanze sociali da proteggere. La legge sull'uso diverso, che è ancora quella dell'equo canone, è invero uno scheletro negli armadi: impedisce il rinnovo delle strutture aziendali e il ricambio generazionale, rende la rete commerciale sclerotizzata e facile preda della grande distribuzione, con la quale non regge la concorrenza. I giovani, non riescono a subentrare nelle attività commerciali: dovrebbero corrispondere «buone entrate» (e liquidazioni) agli attuali inquilini, addirittura astronomiche. E i proprietari, dal canto loro, vedono passare gli inquilini nei loro negozi come in un film, senza potervi mettere becco, avendo il solo diritto di pagare le tasse inerenti quegli immobili. E questo, fino allo sfitto, che in molti casi sopravviene proprio per la impossibilità che nel settore si formi una valida concorrenza, basata sulle capacità anziché sulle rendite di posizione di chi può godere di contratti in corso da decine d'anni, a canoni imparagonabili a quelli dei nuovi (e magari più capaci) inquilini.

Questa sull'uso diverso dall'abitativo è però una legge che piace, oltre che alla grande distribuzione, alla Confindustria (e agli industriali che sono inquilini). Ed è anche - come si diceva - la cartina di tornasole di tante «liberalizzazioni», perché - da diverse sedi - si vede la necessità di liberalizzare solo nei settori che si vogliono vedere, quelli degli altri.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 10.2.'07

## LOTTA CONTINUA

### Lettera a Repubblica del nostro Ufficio stampa

Su *La Repubblica* del 10.4 la lettrice Alessandra Gallieri di Bologna lamenta di non trovare alcuna casa in affitto in funzione del suo rapporto di lavoro a tempo determinato.

Il problema sarebbe presto risolto se - come in tutti i Paesi del mondo - il proprietario di casa potesse fare un contratto di durata uguale (6 mesi, 1 anno ecc.) a quello del rapporto di lavoro dell'aspirante inquilino. Invece, qui da noi, deve farlo della durata minima di 8 anni. Di qui, il problema (rimanendo il locatore senza garanzia alcuna).

La lettera della lettrice Gallieri arriva a puntino per segnalare che di liberalizzazioni ci sarebbe davvero bisogno anche nel campo della locazione. Ma di questo nessuno parla, e il Governo neppure ci pensa.

## CONSORZI DI BONIFICA

### Imposizione di bonifica: l'Anbi ammette che occorre rispettare la legittimità

Che il potere impositivo dei Consorzi di bonifica non sia esercitato nel rispetto della legge si deduce da una fonte insospettabile: l'Anbi, ossia l'Associazione nazionale delle bonifiche. Infatti, nel corso della conferenza organizzativa dell'Anbi, svoltasi lo scorso marzo, presidenti e direttori dei Consorzi e delle rispettive Unioni regionali hanno approvato un documento finale nel quale «si impegnano ad adeguare la loro azione ai principi e alle linee di azione espresse» nella mozione votata. Guarda caso, fra i principi espressi figurano la necessità che «il potere impositivo» sia «esercitato correttamente e secondo le norme fissate dal legislatore»; il bisogno che il piano di classifica individui «i benefici che l'azione della bonifica determina»; il fatto che i Consorzi si dotino «di un moderno ed aggiornato piano di classifica». Si riconosce, ancora, che si determinano «conflitti e contestazioni sull'esercizio del potere impositivo dei Consorzi e sui relativi contributi».

Ci si attende, di conseguenza, che i Consorzi adottino piani di classifica che determinino i reali benefici sulla base dei quali è legittima l'imposizione. Benefici che, come dice la legge e insegna la Suprema Corte, sono correlati a un incremento di valore fondiario dell'immobile determinato esclusivamente dalla realizzazione di quelle opere di bonifica per le quali la legge consente l'imposizione di bonifica.

### L'esattore abilitato ai tributi comunali può riscuotere contributi di bonifica?

Può una società di riscossione abilitata a riscuotere i tributi comunali e provinciali provvedere all'esazione dei contributi per conto di un Consorzio di bonifica? No, sostiene la Commissione tributaria di Cosenza (sentenza n. 504/04), perché l'albo «dei soggetti privati abilitati ad effettuare attività di riscossione dei tributi e di altre entrate delle provincie e dei comuni», previsto dall'art. 53 del d. lgs. 446/97 e regolato con d.m. delle Finanze 289/00, concerne appunto la riscossione dei tributi «provinciali e comunali». Rileva la citata Commissione tributaria che «i contributi consortili non sono né provinciali né comunali, ma essendo equiparati ai tributi erariali di conseguenza ne seguono tutto l'iter».

### Da abolire il privilegio della riscossione con ruoli

Fonte di doglianze è sempre stata la modalità di esazione per i contributi di bonifica, dovuti dai proprietari immobiliari ai Consorzi di bonifica, come tuttora disciplinata dall'articolo 21 del r. d. n. 215/33, che sancisce che tali contributi «sono esigibili con le norme ed i privilegi per l'imposta fondiaria», sulla base delle «norme che regolano l'esazione delle imposte dirette». Non sussistono, infatti, ragioni oggettive che giustifichino il permanere di un simile privilegio - tale definito legislativamente, come visto - in capo ai Consorzi di bonifica. L'assimilazione dei contributi ai tributi è sempre stata ritenuta, in giurisprudenza come in dottrina, parziale, e ricondotta esclusivamente al citato articolo. In tal modo i Consorzi si collocano in una posizione anomala, con un infondato vantaggio nell'esazione dei crediti attraverso ruoli.

Ragioni di ovvia eguaglianza in materia di crediti e debiti impongono la soppressione dell'articolo che consente di esigere il pagamento dei contributi di bonifica mediante norme non conferenti alla loro natura. È appunto quanto propone un politico attento al problema della bonifica, quale l'on. Tommaso Foti (An), il quale ha depositato una proposta di legge (atto Camera n. 936) di estrema e lodevole stringatezza, che sopprime l'articolo sul quale fino ad oggi i Consorzi di bonifica hanno fondato il «privilegio» dell'esazione mediante ruoli.

### Rifiuti, per il 2007 vale il regime applicato nel 2006

La Finanziaria 2007 ha previsto che «il regime di prelievo relativo al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti adottato in ciascun Comune per l'anno 2006 resta invariato anche per l'anno 2007».

In applicazione di tale disposizione, l'Ufficio federalismo fiscale del Ministero dell'economia e delle finanze, con la nota n. 6415/DPF del 5.4.'07, ha precisato che non è possibile, per il 2007, operare il passaggio dal regime della tassa a quello della tariffa rifiuti nel caso in cui, pur avendo il Comune deliberato il regime tariffario della Tia, tale regime non sia stato mai concretamente applicato.

114 | Il nostro tempo

# Ecco perché l'Ici aumenterà

**CASA** I comuni potranno stabilire direttamente gli estimi catastali. La conseguenza? Prevedibile.

di Daniele Martini

**G**ira e rigira l'Ici aumenterà. A dispetto delle rassicurazioni del governo, l'imposta comunale sugli immobili, già ritoccata di recente da molte amministrazioni locali, è destinata a crescere ancora. Come se lo stesso esecutivo avesse consapevolezza del vespaio che sta andando a toccare, la decisione è stata inserita quasi di soppiatto in un provvedimento ipertecnico, il decreto della presidenza del Consiglio dei ministri in corso di emanazione sul decentramento delle funzioni catastali.

In quel testo si introduce una novità tanto semplice quanto carica di conseguenze per i contribuenti: in futuro gli estimi catastali dei singoli immobili potranno essere determinati direttamente dai comuni, senza il coinvolgimento di organi dello Stato. Escludendo, cioè, l'intervento degli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. E siccome i sin-

daci hanno un bisogno disperato di soldi e l'occasione fa l'uomo ladro, non è difficile prevedere che in molte situazioni useranno la facoltà che viene loro concessa per reperire risorse fresche.

Da tempo i comuni stavano premendo sul governo attraverso la loro associazione (l'Anci guidata dal primo cittadino di Firenze Leonardo Domenici, ds) perché fosse introdotta un'addizionale Ici. Ora le richieste dei sindaci vengono almeno in parte soddisfatte proprio alla vigilia delle elezioni amministrative fissate per la fine di maggio.

Se la novità dovesse passare in Parlamento così come è stata preparata dal ministero dell'Economia guidato da Tommaso Padoa-Schioppa, essa potrebbe cominciare a pesare sulle tasche dei contribuenti a partire dal 2008. E c'è da scommettere



che questi ultimi non saranno affatto contenti, perché fra tutte le tasse in circolazione l'Ici è una delle più invisibili. Per il semplice motivo che è una specie di «piccola» patrimoniale sulle spalle di quasi tutti i cittadini (l'80 per cento degli italiani è proprietario di casa), a prescindere dalle loro condizio-

ni di vita e di reddito.

Fino a oggi per l'Ici i comuni avevano la possibilità di fissare l'aliquota in un ambito predeterminato dallo Stato tra lo 0,4 e lo 0,7 per cento di una base imponibile collegata al valore catastale. In passato questo valore era stabilito dagli uffici statali a cui con la Finanziaria 2007 si sarebbero potuti affiancare i comuni. La nuova norma, invece, concede alle amministrazioni locali addirittura la possibilità di stabilire autonomamente aliquota e base imponibile.

Tra i più critici nei confronti della novità c'è la Confedilizia, organizzazione dei proprietari di case. Il presidente, Corrado Sforza Fogliani, ha inviato una nota a Romano Prodi e Padoa-Schioppa invitandoli a fare marcia indietro. E ora dice a *Panorama*: «Se il governo non volesse ascoltarci, impugneremo la decisione davanti al tar». ●

## Impermeabilizzazione del cortile: paga anche chi transita

Su un'area destinata a cortile, di proprietà esclusiva di un dato soggetto, hanno diritto di servitù di transito altri soggetti (non comproprietari del cortile) per accedere ad autorimesse di loro proprietà, costruite sull'area cortilizia. Questo accade in forza di accordi presi in occasione dello scioglimento di comunioni o tra lotti confinanti. Come comportarsi per impermeabilizzazione e rifacimento del manto di copertura del cortile? Devono contribuire anche i proprietari dei box che, senza esserne comproprietari, vi transitano (anche se il cortile funge da impermeabilizzazione e soletta a locali sottostanti?).

La Corte di Cassazione (sent. 12.1.06, n. 453) ha affermato quanto segue. Devono contribuire anche i box di superficie. E' infatti ragionevole ritenere che, in simile caso, anche i proprietari delle autorimesse e dei posti auto che transitano sul cortile abbiano usufruito del rifacimento del manto su cui esercitavano un passaggio continuo per accedere alle loro singole proprietà, pur se la maggior parte del vantaggio derivava ai proprietari dei locali sottostanti (nel caso, equamente individuato in una partecipazione alla spesa nella misura di due terzi). Proprio per la natura unitaria dell'intervento manutentivo della struttura del cortile, al fine di mantenerne l'uso e la stabile efficienza nel tempo, è lecito non scorporare (dalla spesa complessiva da suddividere) le spese relative agli interventi di impermeabilizzazione della soletta (da quelli di rifacimento del manto). Infine si ricorre all'applicazione del combinato disposto degli art. 1069 e 1126 cod.civ. (rispettivamente, in tema di servitù e di rifacimento di lastrici solari di uso esclusivo).

[Pier Paolo Bosso - Confedilizia]

da *La Stampa* 5.6.'06

da *Panorama* 26.4.'07

## Le preoccupazioni di Confedilizia Immobili, tasse record

Dieci anni sono passati dall'entrata in vigore dell'imposta comunale sugli immobili. In questo lasso di tempo, il suo costo è aumentato del 33%, con un gettito passato dai 7,5 del 1995 ai 9,9 miliardi del 2005.

Sono questi i dati diffusi da Confedilizia, che in una nota valuta gli effetti del collegato alla Finanziaria (i valori del gettito erano stati anticipati sul Sole-24 Ore del 2 aprile scorso). Secondo la confederazione dei proprietari immobiliari, la revisione del Catasto su base patrimoniale, prevista dal Governo, darà un extragettito di 30 milioni in più ma costerà ai singoli contribuenti dal 1.000 ai 2.500 euro in più.

Con la revisione del Catasto, afferma Confedilizia, «si consacra il principio per cui i proprietari di casa devono pagare le imposte sulla base del valore dei beni e non sulla base di quanto i loro beni producono o possono produrre, come del resto avviene in tutti gli altri settori». Ad aumentare, secondo l'ufficio studi della confederazione, è anche il tributo «per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione e igiene dell'ambiente», che dal 1993 a oggi ha registrato un incremento del 44,81 per cento.

Fra.Mi.

da 24ore 7.1.'07

Una delle caratteristiche più impressionanti dell'ideologia animalista è la capacità di passare dal sentimentalismo compassionevole riservato agli animali, alla violenza verbale e fisica contro gli uomini. Una tendenza, quella dell'ecosabotaggio e dell'ecoterroismo, che si è andata sempre più espandendo e che purtroppo trova comprensione e giustificazione in alcuni settori dei mezzi di comunicazione di massa, della magistratura, delle istituzioni e di alcuni partiti politici.

Riccardo Cascioli,  
Antonio Gaspari

### Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

TUTTO SUL BLOCCO SFRATTI

- dove si applica  
- come si applica

*La Confedilizia rivendica per il condominio la personalità giuridica*

Costi più chiari  
Amministratori più autorevoli  
Condominio più forte nei confronti delle aziende fornitrici di servizi

## Sfratti in diminuzione del 13,7%

Provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione  
Confronto dati 2005 - 2004

Regioni	Sfratti emessi per finita locazione 2005	Sfratti emessi per finita locazione 2004	Variazione percentuale
PIEMONTE	610	601	+ 1,5%
VALLE D'AOSTA	19	17	+ 11,8%
LOMBARDIA	1.885	2.712	- 30,5%
TRENTINO A.A.	139	165	- 15,8%
VENETO	557	605	- 7,9%
FRIULI V.G.	252	354	- 28,8%
LIGURIA	370	441	- 16,1%
EMILIA ROMAGNA	665	806	- 17,5%
TOSCANA	1.368	1.160	+ 17,9%
UMBRIA	44	107	- 58,8%
MARCHE	96	116	- 17,2%
LAZIO	2.485	2.572	- 3,4%
ABRUZZO	92	107	- 14%
MOLISE	37	61	- 39,3%
CAMPANIA	1.223	1.550	- 21,1%
PUGLIA	357	472	- 24,3%
BASILICATA	49	42	+ 16,7%
CALABRIA	56	100	- 44%
SICILIA	569	601	- 5,3%
SARDEGNA	80	100	- 20%
<b>TOTALE ITALIA</b>	<b>10.953</b>	<b>12.689</b>	<b>- 13,7%</b>

Il Ministero dell'interno (ultimi dati disponibili) registra un aumento degli sfratti solo in quattro Regioni (Piemonte, Valle d'Aosta, Toscana, Basilicata) su 20.

## Factoring esteso anche agli affitti

Cristina Giua

Sta partendo un'iniziativa nuova per il mercato italiano: il factoring per gli affitti. «Abbiamo creato una società di intermediazione finanziaria — dice Mario Roberto Lucchini, ad di Re Factor — che si occuperà di

### IL MECCANISMO

Il proprietario dell'immobile cede il 100% del credito derivante dai canoni ottenendo subito l'80% e a fine periodo il 20% lordo

gestione delle locazioni, sul modello del classico factoring con oggetto la cessione di credito su contratti esistenti. Come destinatari abbiamo tutti i proprietari di immobili, a partire dalle società immobiliari

che gestiscono direttamente il proprio patrimonio, alle società commerciali e industriali, alle imprese di costruzione con investimenti in real estate, fino ai semplici privati titolari di un portafoglio investito nel mattone». «Principalmente ci occuperemo di factoring — racconta Mario Vitale, insieme con Lucchini, ad della società — anche se accanto a questo prevediamo altri servizi accessori, di volta in volta da concordare con il cliente, come il sollecito di pagamento, l'incasso e il recupero dei canoni». Nessuna limitazione, inoltre, sul tipo di immobile da gestire che può riguardare anche gli uffici.

Ecco come funzionerà il tutto: il cliente-proprietario degli immobili cederà il 100% del credito derivato dai canoni d'affitto di breve-medio periodo (massimo 36 mesi) a Re

Factor che, a sua volta, anticiperà fino all'80% dei crediti al proprietario per poi incassare a mano a mano il 100% dei crediti pagati dall'inquilino. Del totale incassato, l'80% andrà a coprire il credito erogato e il restante 20% verrà restituito al cliente, mano a mano che Re Factor incassa le rate, tolti gli interessi e le spese. Che insieme alle commissioni saranno fissati in base al parco inquilini del proprietario, alla durata e al tipo di crediti intermediati, oltre che in base agli eventuali servizi accessori concordati. «In pratica — riprende a parlare Vitale — offriamo un prodotto che permette di gestire l'asset in modo diverso dal classico finanziamento con garanzia ipotecaria e che consente di riposizionare un patrimonio immobiliare».

Il vantaggio per il proprietario degli immobili è, infatti, quello di avere a disposizione una liquidità immediata di capitale derivata dall'anticipo dei canoni di locazione di breve-medio periodo e da investire in altri settori o nella ristrutturazione degli immobili.

PUOI TUTELARE E VALORIZZARE  
IL PATRIMONIO STORICO  
A COSTO ZERO PER TE

FIRMA PER DESTINARE  
IL CINQUE PER MILLE DELLE TUE TASSE

ALL' **AIDSI**  
ASSOCIAZIONE DI PROMOZIONE CULTURALE

ADERENTE ALLA



<b>SCELTA PER LA DESTINAZIONE DEL CINQUE PER MILLE DELL'IRPEF</b> per scegliere, FIRMARE in UNO SOLO dei riquadri. È possibile indicare anche il codice fiscale di un soggetto beneficiario	Sostegno delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, delle associazioni di promozione sociale e delle associazioni riconosciute che operano nei settori di cui all'art. 10, c. 1, lett. a), del D.Lgs. n. 460 del 1997 FIRMA: <i>Luigi Bianchi</i> Codice fiscale del beneficiario (eventuale) <b>8 0 2 3 0 7 5 0 5 8 2</b>	Finanziamento agli enti della ricerca scientifica e della università FIRMA: _____ Codice fiscale del beneficiario (eventuale) _____
	Finanziamento agli enti della ricerca sanitaria FIRMA: _____ Codice fiscale del beneficiario (eventuale) _____	In aggiunta a quanto spiegato nell'informatica sul trattamento dei dati, si precisa che i dati personali del contribuente verranno utilizzati solo dall'Agenzia delle Entrate per attuare la scelta

(Modello Unico 2007)

*Nello spazio della dichiarazione dei redditi riservato alla scelta per la destinazione del cinque per mille dell'Irpef*

- **firma** nel riquadro dedicato al "Sostegno delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, delle associazioni di promozione sociale e delle associazioni riconosciute che operano nei settori di cui all'art. 10, c. 1, lett. a) del D.Lgs. n. 460 del 1997"
- **scrivi** il codice fiscale 80230750582

**RITAGLIA O FOTOCOPIA QUESTA PAGINA E CONSERVALA PER QUANDO FARAI LA DICHIARAZIONE DEI REDDITI**

## RECENSIONI

*Il condono edilizio e la legislazione regionale*, a cura di Giuseppe De Marzo, Giuffrè ed., pp. VIII + 220.

Sono esaminati numerosi aspetti del condono edilizio, in rapporto con la Corte costituzionale e il governo del territorio, e del cosiddetto "condono paesaggistico" di cui alla legge n. 308 del 2004.

Massimo Giannini, *Ciampi*, pref. di Ilvo Diamanti, Einaudi ed., pp. XIV + 266.

Elogiativo profilo della presidenza di Carlo Azeglio Ciampi, descritta come "sette anni di un tecnico al Quirinale": ne è autore uno dei più noti commentatori politici di *la Repubblica*.

Madame de Staël, *Dieci anni d'esilio*, introd. di Benedetta Craveri, Daddò ed. (www.editore.ch), pp. 352.

Apparso postumo nel 1821, questo volume della baronessa de Staël era stato scritto dieci anni prima e contiene, con un polemico ritratto di Napoleone, la rievocazione biografica di un viaggio in Austria, Russia e Svezia.

*Le azioni a tutela della proprietà e degli altri diritti reali*, a cura di Lina Bregante, Giappichelli ed., pp. XIV + 444.

Illustrati i fondamenti di proprietà e diritti reali, vengono specificamente analizzate le azioni a tutela, con amplessimi riferimenti sia giurisprudenziali sia dottrinari.

Giuseppe Mammarella, *Storia d'Europa dal 1945 a oggi*, Laterza ed. pp. 756.

Una ricostruzione dei maggiori eventi che hanno interessato il Continente dopo la seconda guerra mondiale, sia nei maggiori Paesi, sia nell'Europa alla ricerca di unità, sia nei rapporti col resto del mondo.

Giovanni Sartori, *Mala Costituzione e altri malanni*, Laterza ed., pp. VI + 198.

Una raccolta di articoli del celebre politologo, per lo più tratti dal *Corriere della Sera*, dedicati ai più svariati argomenti di politica interna ed estera, visti con spirito fortemente critico e con vivacità polemica.

Simona Colarizi, *Storia politica della Repubblica 1943-2006*, Laterza ed., pp. X + 314.

Partiti, movimenti e istituzioni, dal crollo del fascismo alla democrazia, dal centrismo al centro-sinistra alla solidarietà nazionale, e ancora dal pentapartito al crollo del sistema politico, per passare infine alla Seconda Repubblica con l'affermarsi del bipolarismo.

Matteo D'Argenio, Monica Gobato, *Gestione dati e privacy*, II ediz., Edizioni Fag, pp. 204, 1 Cd-Rom.

Una guida pratica per espletare in azienda gli adempimenti sui dati personali: consigli per elaborare i documenti, per gestire le strutture, per rispondere agli obblighi di legge, con un ampio formulario.

## DAL PARLAMENTO

### Proposte e interrogazioni che ci riguardano

Modifiche al d.lgs. n. 504/92 in materia di esenzione dell'abitazione principale dall'Ici sono il tema di una proposta di legge del deputato Pisicchio (Idv).

Dal deputato Mariani (Ulivo) proviene una proposta di legge volta a fissare principi fondamentali per il governo del territorio e per delegare il Governo in materia di fiscalità urbanistica ed immobiliare.

Modifiche al d.p.r. 602/73 in materia di espropriazione mobiliare ed immobiliare, fermo amministrativo e iscrizione di ipoteca nel procedimento di riscossione delle imposte sui redditi sono il tema di una proposta di legge del deputato Tagliatela (An).

L'istituzione di un Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa è l'oggetto di una proposta di legge avanzata dalla deputata Rossi Gasparini (Udeur).

Riduzione dell'aliquota previdenziale e assistenziale per i portieri. È il contenuto di un disegno di legge presentato dal senatore Martinat (An).

Con una proposta di legge, la deputata Leddi Maiola (Ulivo) chiede di introdurre modifiche al Testo unico delle imposte sui redditi "in materia di regime tributario dei redditi derivanti da contratti di locazione e di disciplina della detrazione per canoni di locazione".

Norme per il recupero ad uso abitativo di immobili di proprietà pubblica e privata attraverso cooperative di autorecuperato sono contenute in una proposta di legge del senatore Bonadonna (Rif. com.).

Disposizioni relative al calcolo e all'addebito dei consumi idrici nelle unità immobiliari, al fine di favorire il risparmio dell'acqua, sono l'argomento di una proposta di legge della quale è primo firmatario il deputato Mellano (Rnp).

### Agenzia del territorio, esteso a tutta Italia il servizio di invio telematico Docfa

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il provvedimento dell'Agenzia del territorio 20.3.'07, che estende a tutta Italia (escluse le sole provincie autonome di Trento e Bolzano) e a tutti i tecnici professionisti abilitati alla redazione degli atti di aggiornamento, il "servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale relativo alle dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e alle dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane" esistenti.

### Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione ottobre 2005 - ottobre 2006	1,7 %	1,27 %
Variazione novembre 2005 - novembre 2006	1,7 %	1,27 %
Variazione dicembre 2005 - dicembre 2006	1,7 %	1,27 %
Variazione gennaio 2006 - gennaio 2007	1,5 %	1,12 %
Variazione febbraio 2006 - febbraio 2007	1,5 %	1,12 %
Variazione marzo 2006 - marzo 2007	1,5 %	1,12 %

VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione ottobre 2004 - ottobre 2006	3,7 %	2,77 %
Variazione novembre 2004 - novembre 2006	3,6 %	2,70 %
Variazione dicembre 2004 - dicembre 2006	3,6 %	2,70 %
Variazione gennaio 2005 - gennaio 2007	3,7 %	2,77 %
Variazione febbraio 2005 - febbraio 2007	3,6 %	2,70 %
Variazione marzo 2005 - marzo 2007	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
Variazione ottobre 2005 - ottobre 2006	1,9 %
Variazione novembre 2005 - novembre 2006	2,0 %
Variazione dicembre 2005 - dicembre 2006	2,1 %
Variazione gennaio 2006 - gennaio 2007	1,9 %
Variazione febbraio 2006 - febbraio 2007	2,1 %
Variazione marzo 2006 - marzo 2007	2,1 %

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

## Citazioni

RICCARDO CASCIOLI  
ANTONIO GASPARI

### LE BUGIE DEGLI AMBIENTALISTI I FALSI ALLARMISMI DEI MOVIMENTI ECOLOGISTI

2

Le frasi di Riccardo Cascioli e Antonio Gaspari riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Le bugie degli ambientalisti. I falsi allarmismi dei movimenti ecologisti*, ed. Piemme.

Anche Chicco Testa, già dirigente dell'associazione ambientalista Legambiente, già promotore dei referendum che portarono allo smantellamento degli impianti nucleari in Italia, ha ammesso che "è stato un errore rinunciare al nucleare... Oggi un mondo senza energia nucleare è impensabile".

Riccardo Cascioli,  
Antonio Gaspari



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

Anno 17  
Numero 5

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 26 aprile 2007