



All'interno

- Successo del Convegno sul Catasto svoltosi a Piazza Montecitorio
- **DELIBERE ICI 2007**
Aliquote sempre in crescita e poche riduzioni per i canoni calmierati
- Dipendenti proprietari di fabbricati, indennità di vacanza contrattuale da agosto
- "L'assalto dei ladri acrobati"
- Sul sito Confedilizia tutti i suggerimenti per le vacanze estive
- **Estimi terreni, ricorsi entro il 30.9**
- Nuovo Consiglio dell'ADSI
- **Amministratori, novità in vista per la ritenuta al 4%**
- Confedilizia, notai e liberalizzazione trasferimento immobili
- **Aree fabbricabili, attenzione al reale valore**
- **Ristrutturazioni edilizie, i contenuti della quietanza dell'amministratore condominiale**
- **Consorzi di bonifica, in Parlamento qualcosa si muove**
- **Società immobiliari, studi di settore fortemente penalizzanti**

Arrivederci a settembre

Nel mese di agosto, *Confedilizia notizie* - come al solito - non uscirà.

Arrivederci, dunque, a settembre. E buone vacanze a tutti (a tutti quelli che le faranno, naturalmente...).

CATASTO PATRIMONIALE, E BASTA

Il Governo, pur a fronte di forti contestazioni provenienti dall'opposizione ma anche dalla stessa maggioranza, ha imposto alla Commissione Finanze della Camera di approvare la definitiva messa a regime di un Catasto patrimoniale (anziché di redditi). Nessuno - a cominciare dal Sottosegretario, per ora diessino, Grandi, che questo Catasto ha voluto - ha spiegato come dai valori si possano oggettivamente derivare rendite catastali eque senza censire sul territorio anche i redditi, e come si possano superare le forti obiezioni e contrarietà ad un siffatto Catasto formulate dal Servizio studi della Camera. Anche la contrarietà unanime al Catasto patrimoniale espressa dal Tavolo Di Pietro per le politiche abitative, è stata saltata via a piè pari, neppure presa minimamente in considerazione (a che serve, allora, questo Tavolo voluto dalla maggioranza governativa?). Non parliamo del contenzioso catastale: grida vendetta (in uno Stato che si pretende di diritto) che sia stata negata - con la reiezione degli emendamenti in proposito proposti - la possibilità di impugnare le tariffe d'estimo nella loro congruità avanti un giudice terzo, ma è così. Il Governo è stato sordo anche su questo. Anche su questo, insomma, la maggioranza non ha prestato ascolto alcuno all'Appello rivolto al Parlamento da 17 Organizzazioni, espressione dell'intero mondo immobiliare.

A questo punto, dobbiamo dire alto e forte che qualunque agevolazione la legge o il DPEF prevedano per l'Ici non è credibile, senza una precisa - e contemporanea - presa di posizione sul Catasto: se il Governo insiste nel dare la decisione finale sulle rendite ai Comuni, e nella volontà di mettere a regime un Catasto patrimoniale, ogni eventuale beneficio concesso in sede nazionale sarà subito vanificato in sede locale. E, addirittura, potrà essere peggio ancora di adesso. Non a caso, del resto, i promessi sgravi Ici vengono collegati all'entrata in funzione del nuovo Catasto...

La promessa, poi, di invarianza del gettito è dal canto suo uno specchietto per le allodole, e basta. Figurarsi che razza di vincolo può configurare una previsione del genere se proprio ultimamente, e proprio in tema di Catasto (quello dei terreni), si è preteso di poter impunemente violare la solenne norma dell'irretroattività degli aggravati fiscali sancita addirittura dallo Statuto del contribuente, addirittura prevedendosi anche la comunicazione delle nuove rendite agli agricoltori solo via Internet (!), saltando a piè pari la notifica personale prevista dalla legge catastale. Senza considerare che c'è forse qualcuno che può credere veramente che i Comuni, trovandosi a disposizione una base imponibile triplicata dal nuovo Catasto a valori, facciano poi i salti mortali per diminuire le aliquote dell'Ici?

Il testo della normativa sul Catasto patrimoniale approvata in Commissione (e passata all'Aula) è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

Il Presidente incontra il ministro Melandri

Il Presidente confederale ha incontrato alla Presidenza del Consiglio il ministro per le politiche giovanili e le attività sportive Giovanna Melandri ed i consiglieri del Vicepremier Rutelli, Gambino e Manzella. A Piacenza, ha incontrato l'on. Gianfranco Fini e, nella capitale, il Presidente del Consiglio di giustizia tributaria, Gargani, che era accompagnato dal componente dello stesso Consiglio cons. Gatti. Ha poi ricevuto nella sede della Confedilizia il Presidente dell'Aspesi, Oriana. Sempre nella capitale, Sforza Fogliani ha preso parte all'Assemblea dei partecipanti della Banca d'Italia ed all'Assemblea della Confindustria nonché ad una riunione del Consiglio dell'Associazione Bancaria Italiana (ABI). Ha poi visitato la nuova



Il Presidente confederale parla all'Assemblea della Confedilizia di Venezia. Visibile nella foto, col Presidente Segalin, il Sindaco Cacciari



Un aspetto della sala, affollata di Autorità e Soci

sede dell'Assindatcolf ed aperto i lavori del Convegno "Catasto fabbricati. Conoscere per decidere". È quindi intervenuto al Convegno Ance "Sicurezza nei cantieri: un impegno per la vita", al Seminario di studi della Fondazione "farefuturo" sul tema "La lezione di Francia. Sarkozy, l'Italia e l'Europa" e al Convegno Igi "Concessione di servizi, concessione di lavori pubblici e contratti misti: alla ricerca delle differenze". Il Presidente confederale - che è stato, fra l'altro, intervistato dal TG 5 e dalla (neonata) Televisione della libertà - ha anche partecipato al Convegno IBL "Destra, sinistra e futuro" e alla cerimonia - svoltasi nella Basilica di San Giorgio al Velabro in Roma - di insediamento del Gran Priore dell'Ordine Costantiniano di San Giorgio, card. Michele Giordano.

A Milano il Presidente confederale ha partecipato al Convegno "La riforma del diritto societario. Lavori preparatori, testi e materiali"; è poi intervenuto alle Assemblee dei soci delle Associazioni territoriali di Venezia e di Udine.

Il Segretario Generale è stato intervistato dal TG 4 e dal TG 5 Lazio. Ha inoltre partecipato alle trasmissioni tv Unomattina e Sky TG 24 Economia.

Delibere condominiali: se il proprietario muore l'amministratore non deve ricercare gli eredi

L'amministratore che è venuto a conoscenza del decesso di un condomino, fino a quando gli eredi non gli manifestino la loro qualità, non avendo elementi utili di riferimento e non essendo obbligato a fare alcuna particolare ricerca, non è tenuto a inviare agli stessi alcun avviso di convocazione.

Cassazione (Sezione II) - Sentenza 22 marzo 2007 n. 6926 (Presidente Spadone; relatore Triola; Pm - conforme - Uccella)

Presidente confederale su Assemblea Banca d'Italia

All'uscita dall'Assemblea della Banca d'Italia, il Presidente confederale ha dichiarato:

"Occorre ridurre stabilmente la spesa corrente e abbassare il debito senza aggravare ancora il carico fiscale, il cui livello è più alto della media europea. Questo ha detto il Governatore: più che un appello a un grido di dolore, specie se si ha presente che le stime del Governo indicano per quest'anno un ulteriore incremento della pressione fiscale".

Gesticond e Agiai consulenti per il risparmio energetico

Gesticond, aderente alla Confedilizia, e Agiai, convenzionata con la Confederazione, hanno partecipato al "Forum risparmio energetico: i nuovi sconti fiscali", organizzato da *Il Sole 24ore* e al quale ha preso parte anche l'Enea.

Con i propri esperti, le due organizzazioni hanno risposto ai quesiti sulle detrazioni Irpef previste dall'ultima Finanziaria per gli interventi sul risparmio energetico, formulati via Internet dagli interessati.

Borsino Confedilizia ancora alla ribalta

Il Borsino immobiliare della nostra organizzazione è balzato, ancora una volta, agli onori della cronaca. Meglio, della Tv.

Sui dati del Borsino Confedilizia (com'è noto, già citato nel libro "La casta" di Rizzostella - cfr. *Cn* giugno) si è infatti basata la trasmissione *Anno zero* di Michele Santoro su Rai due dedicata allo "scandalo" dei palazzi romani affittati da Senato, Camera e Comune di Roma.

Su il fisco la relazione del Convegno Confedilizia sull'Irap professionisti

Il numero 21/07 della rivista *il fisco pubblica* - con il titolo "Irap e lavoratori autonomi. I più recenti orientamenti della Cassazione e le problematiche non ancora affrontate" - il testo integrale della relazione, curata dall'avv. Alessandro Riccioni, distribuita al Convegno della Confedilizia "Irap e professionisti: casi e fattispecie", svoltosi a Piacenza il 14.4.'07.

Valter Giammaria Presidente Tecnoborsa

L'ultima Assemblea degli Azionisti (fra cui la Confedilizia) di Tecnoborsa ha provveduto alla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione della Società, designando quale Presidente Valter Giammaria. Confermato il Vicepresidente Giampiero Bambagioni.

Gli altri componenti del Consiglio sono: Franco Arosio, Giovanni Brigante, Dario Coen, Claudio Malandrucchio, Giancarlo Morghen, Pierfrancesco Pacini, Antonio Pastore, Giovanni Quintieri, Vincenzo Regnini, Giacomo Ruggeri, Federico Tessari.

Per il Collegio Sindacale sono stati nominati il Presidente, Giovanni Sapia, e i Sindaci effettivi, Carlo della Chiesa D'Isasca e Arsenio Pica.

ATTENZIONE

La Confedilizia ha istituito il **REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI**. Chi avesse necessità di trovare un Amministratore nella propria città o in altre può chiedere **INFORMAZIONI** alla **SEGRETERIA GENERALE**

Sugli atti catastali stop agli agrotecnici

Atti catastali preclusi agli agrotecnici. La legge 388/2000 (Finanziaria 2001) non ha ampliato le competenze professionali della categoria che perciò non potrà più procedere agli atti di aggiornamento indicati all'articolo 8 della legge 679/69 (tipi mappali) e dagli artt. 5 e 7 del dpr 650/1972 (tipi di frazionamento e particellari).

Lo ha stabilito la quarta sezione del Consiglio di Stato, che con la sentenza n. 2204 depositata il 10 maggio 2007 ha annullato la circolare n. 1 del 7 febbraio 2002 (prot. C/10941) dell'Agenzia del territorio che aveva affermato la competenza degli agrotecnici (e degli agrotecnici laureati) sulla base di un'interpretazione della legge 388/2000 (e in particolare dell'art. 145, comma 96) non condivisa dai giudici di Palazzo Spada.

Il Consiglio di Stato, accogliendo il ricorso presentato dal Collegio nazionale dei periti agrari, ha fornito un'interpretazione della norma controversa (l'art. 145) arrivando ad affermare che, sulla base di un'esegesi "letterale e logica del testo" la disposizione va letta in modo opposto a quello sostenuto dagli agrotecnici.

Redditometro ed auto di interesse storico e collezionistico

Le auto cosiddette storiche, che formano oggetto di collezionismo e di particolare ricerca fra gli appassionati, devono essere poste a base della capacità contributiva espressa dal redditometro in relazione al possesso di beni mobili registrati, dal momento che esiste un particolare mercato per tali tipi di veicoli e che, secondo *id quod prelumque accidit*, la loro manutenzione comporta rilevanti costi. A tali beni non può riferirsi il *favor* fiscale che la Corte Costituzionale ha riconosciuto agli immobili vincolati in virtù di una disciplina particolare fatta di limitazioni e controlli da cui sono esenti le auto di interesse storico.

CASSAZIONE, Sez. tributaria, Sent. 22 gennaio 2007, n. 1294; pres. Cristarella Orestano, rel. Genovese

Confedilizia notizie sul sito confederale

Confedilizia notizie è disponibile per i soci (e per tutti gli abilitati con password personale) sul sito Internet confederale subito dopo essere stato licenziato in tipografia per la stampa (la data è indicata, in ogni numero di *Cn*, nel "gerenziario"). In sostanza, è in linea di massima leggibile - in questa forma - ai primi di ogni mese.

Consultare *Cn* sul sito è un modo per rimediare agli intollerabili - e sempre più ripetuti - ritardi delle Poste italiane nel recapito ai lettori della copia cartacea.

Colombo Clerici, l'Italia rischia di perdere AlpTransit

L'Italia rischia di essere tagliata fuori da AlpTransit, il piano di attraversamento ferroviario delle Alpi. A lanciare l'allarme è stato il presidente di Assoedilizia, Achille Colombo Clerici, che ha invitato le forze politiche ad intervenire al più presto.

"AlpTransit, la linea di alta velocità e di alta capacità elvetica - ha spiegato Colombo nel suo intervento a un Convegno sull'ambiente - si fermerà a Lugano se i politici italiani e svizzeri non si accorderanno sul tracciato che arriva a Milano, collegandosi con il famoso Corridoio 5 Lisbona-Kiev".

Più facile dal 2 giugno cancellare ipoteche

È scattata il 2 giugno la nuova norma che consente una più facile cancellazione delle ipoteche concesse a garanzia dei mutui.

Lo ha ricordato l'Agencia del Territorio, che ha emanato il previsto provvedimento per rendere operativa la norma contenuta nel decreto liberalizzazioni.

Il nuovo procedimento prevede che l'ipoteca venga cancellata, d'ufficio, senza alcun onere per il debitore, a seguito di comunicazione del creditore alla Conservatoria. Per questo con un decreto interdirigenziale è stato istituito, presso il Servizio di pubblicità immobiliare degli uffici dell'Agencia del Territorio, il registro delle "comunicazioni" dei creditori che attivano il nuovo procedimento.

Con un secondo provvedimento sono state disciplinate le modalità di trasmissione della "comunicazione" che i soggetti creditori devono inviare agli uffici delle Conservatorie, attestante l'estinzione dell'obbligazione. La trasmissione dovrà avvenire per via telematica ma nella fase transitoria, che si protrarrà fino al 15 ottobre, la trasmissione della comunicazione potrà avvenire tramite supporto informatico, contenente le comunicazioni in formato elettronico sottoscritte con firma digitale.

Proprietà inviolabile

Il mio assioma è che è sempre preferibile non istituire la proprietà piuttosto che farne un oggetto di lotta e di contesa, pericolo che può essere evitato soltanto rendendola inviolabile, da un lato, e conferendole potere, dall'altro.

Benjamin Constant

Nuova censura sui fax indesiderati

Il Garante per la protezione dei dati personali ha bocciato i fax indesiderati. Con provvedimento emesso nei confronti di un consorzio di società l'Authority ha affermato che è vietato l'invio di materiale pubblicitario mediante telefax, senza il consenso del destinatario. Dopo aver colpito la posta elettronica, dunque, il Garante inchioda anche i fax all'articolo 130 del codice in materia di protezione dei dati personali, che subordina al consenso dell'interessato "l'uso di sistemi automatizzati di chiamata senza l'intervento di un operatore per l'invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale", anche nel caso in cui si tratti di e-mail, telefax, mms, sms comunicazioni di altro tipo.

ESTATE 2007

Sul sito Confedilizia tutti i suggerimenti

Per le vacanze estive, sul sito della Confedilizia sono disponibili informazioni e suggerimenti di vario genere, dal "Decalogo per una villeggiatura senza liti" al "Libretto d'uso per la casa di villeggiatura", al "Cartoncino del tempo".

Presso tutte le Confedilizie locali sono poi disponibili i tre contratti tipo (per la locazione di case per singoli week-end o, comunque, per pochi giorni; per la locazione di case per le vacanze di durata da 10/15 giorni ad un mese massimo; per la locazione di seconde case per più di un mese) predisposti dalla Confederazione.

CASSAZIONE

Il cane va curato come un bambino

Linea dura della Cassazione per i maltrattamenti nei confronti degli animali. Infatti il cane "condotto al seguito o trasportato in autovettura richiede la stessa attenzione e diligenza che normalmente si usa verso un minore". È quanto ha sottolineato la Suprema corte che, con la sentenza 21805/07, ha respinto il ricorso di un uomo che aveva trascinato il suo cane con l'auto perché non si era accorto che, nel ripartire, l'animale era rimasto impigliato nella portiera.

"Confedilizia notizie è un piccolo capolavoro di perfezione"

da una risposta di un lettore tratta da un questionario

LOCAZIONI

Canoni non riscossi inseriti nell'Irpef

Il solo fatto della intervenuta risoluzione consensuale del contratto di locazione, unito alla circostanza del mancato pagamento dei canoni relativi a mensilità anteriori alla risoluzione, non è idoneo, di per sé, a escludere che tali canoni concorrano a formare la base imponibile Irpef, salvo che non risulti l'inequivoca volontà delle parti di attribuire alla risoluzione stessa efficacia retroattiva.

Cassazione sent. n. 12905
1 giugno 2007

ATTENZIONE

"L'assalto dei ladri acrobati"

Questo il titolo di un articolo de *La stampa* (10/6). Sottotitolo: "Piccoli e agili, vengono dai circhi romeni e si arrampicano ovunque".

Nel "reportage", Maria Corbi spiega con grande efficacia "le nuove frontiere dello scasso". I ladri in un caso "si sono arrampicati come fosse una pertica sul tubo di scolo dell'acqua"; poi, "uno spruzzo di gas (vaporizzatori elettrici a batteria il cui funzionamento è simile all'aerosol) e il gioco è fatto". Grazie, naturalmente a una finestra aperta (di per sé, solo per far entrare un bel venticello...).

Per questi "piccoli circensi" (un'indagine della Procura di Roma ha accertato che vengono dalla Romania e hanno dagli 8 anni in su, fino ai 14 anni, età in cui cessa l'impunità) a volte, basta un buco nel muro o anche una semplice pianta rampicante. E non bisogna pensare che il rischio ci sia solo di notte. Anzi, i nuovi ladri agiscono (in gruppi di 2 o 3, uno fa "il palo"), soprattutto di giorno, intorno all'ora di pranzo.

Per arrampicarsi, i ladri acrobati usano corde da alpinista, facili da nascondere sotto una giacca, e per scendere magari anche il tubo di gomma con cui si annaffia, usato come una liana. Ma può bastare - scrive sempre Maria Corbi - anche solo una bella pianta di bouganville.

IN G.U.

Il 29 e 30 settembre ingresso libero nei luoghi d'arte

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 120 del 25.5.07, il decreto del Ministero per i beni e le attività culturali dell'8.5.07 che prevede, in occasione della manifestazione dedicata alle "Giornate Europee del Patrimonio 2007", l'ingresso libero in tutti i luoghi d'arte dello Stato per i giorni 29 e 30 settembre 2007.

Regolamenti tributi annunciati in G.U.

Il Supplemento Ordinario n. 125 alla Gazzetta Ufficiale n. 120 del 25.5.07, pubblica l'"avviso di adozione" da parte dei Comuni di regolamenti disciplinanti tributi propri (è il 24° avviso, dal 1998).



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Attenzione alla busta paga estiva, ricordarsi di inserire le ferie

Il datore di lavoro domestico, contestualmente al pagamento della retribuzione al proprio collaboratore (colf, baby sitter, badanti), deve predisporre – in duplice copia – il prospetto paga relativo a quanto corrisposto allo stesso.

In tale prospetto – come stabilisce l'art. 52 del Ccnl sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico – bisogna evidenziare le varie voci di cui è composta la retribuzione: la retribuzione minima contrattuale (comprensiva, se del caso, della specifica indennità di funzione); l'eventuale superminimo; gli eventuali scatti di anzianità; i compensi per le ore straordinarie, se effettuate; le trattenute per gli oneri previdenziali.

Nelle buste paga dei mesi estivi devono essere inserite le ferie godute dal collaboratore e – se lo stesso è convivente e abbia goduto delle ferie al di fuori dell'abitazione del datore di lavoro – anche la maggiorazione dell'indennità di vitto e alloggio. La copia del prospetto paga del datore di lavoro deve essere firmata dal lavoratore (e conservata dal datore di lavoro per evitare possibili vertenze in futuro), mentre quella del lavoratore deve essere firmata dal datore di lavoro.

Per ogni altra informazione in merito, per l'assistenza nell'espletamento di tutti gli incombeni connessi con il rapporto di collaborazione domestica nonché per la verifica dei prospetti paga finora rilasciati al proprio collaboratore, i datori di lavoro domestico possono rivolgersi alle sezioni territoriali di Assindatcolf, i cui indirizzi sono reperibili telefonando al numero verde 800.162.261 oppure consultando il sito Internet dell'Associazione (www.assindatcolf.it).



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Il trust raddoppia

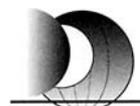
Questo il titolo dell'articolo di Paolo Panico e Francesco Squeo su *Patrimoni* (giugno '07). Sommario: "In Italia la sua storia è ancora all'inizio. Sdoganato nel 1992, ha avuto infatti il primo riconoscimento legislativo nella legge di budget 2007, ha introdotto un principio generale basato sulla distinzione tra due diverse tipologie. Da un lato, i trust in cui non vi è individuazione dei beneficiari. Dall'altro, quelli in cui essi sono identificati".

Convegno a Milano Imposta fissa di registro per il trust

Si è svolto a Milano un Convegno – organizzato da Meliorbanca Asset Management Sgr, con il patrocinio dell'Ordine degli avvocati di Milano – sul tema "Il trust e gli strumenti di protezione del patrimonio: novità e prospettive".

Nel corso dell'incontro, sono stati analizzati i diversi istituti di protezione del patrimonio previsti dal sistema giuridico italiano e, in particolare, le tematiche relative all'impiego del *trust*. Relativamente a queste ultime, l'avv. Andrea Moja, Presidente di Assotrusts, ha illustrato i profili fiscali del *trust* in Italia ai fini delle imposte dirette e indirette. Proprio nel settore impositivo, infatti, le recenti innovazioni legislative hanno apportato le modifiche più significative: da un lato, è stata reintrodotta nel nostro ordinamento l'imposta sulle successioni e donazioni; dall'altro, è stato modificato il Testo unico delle imposte sui redditi, con l'inserimento di alcune previsioni specificamente dedicate all'istituto del *trust*.

La discussione intorno a tali tematiche ha assunto un rilievo del tutto particolare anche alla luce di una recentissima sentenza della Commissione tributaria regionale di Milano, che ha confermato la decisione dei giudici di prima istanza di qualificare l'atto istitutivo di *trust* (e il conseguente trasferimento di beni dal *settlor* al *trustee*) come assoggettati all'imposta fissa di registro, escludendo di conseguenza l'applicazione dell'imposta proporzionale in quanto "nessuna operazione avente carattere patrimoniale può dirsi essere stata effettuata con l'atto in questione".



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Revisione estimi terreni, ricorsi entro il 30 settembre

Gli interessati dalla revisione degli estimi catastali potranno presentare ricorso alle competenti Commissioni tributarie fino al 30 settembre 2007 e nel contempo potranno regolarizzare i versamenti fino al 30 novembre 2007, senza alcuna sanzione.

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato infatti che, con emendamento approvato dalla Commissione Finanze del Senato e con risoluzione congiunta delle Commissioni Finanze e Agricoltura della Camera, i termini per il ricorso contro l'attribuzione delle nuove rendite dei terreni alle competenti commissioni tributarie sono stati fissati come anzidetto.

Lo slittamento dei termini per i ricorsi e per la regolarizzazione ha sottolineato la risoluzione delle due Commissioni, si è reso necessario per consentire di trovare una "rapida soluzione" alle problematiche conseguenti alla rivalutazione degli estimi catastali, decisa con il collegato alla Finanziaria 2007 e la Finanziaria stessa.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Esenzione Iva per gestione archivi privati, quando si applica?

L'Agenzia delle entrate, con Circolare n. 151 del 6.6.'07, ha risposto ad una istanza di interpello sulla norma relativa all'esenzione Iva per le prestazioni di biblioteche e simili, finalizzata a sapere quale sia il regime tributario applicabile in caso di affidamento ad operatori esterni di interventi di restauro, disinfezione e disinfestazione, condizionamento, manutenzione, inventariazione anche informatizzata, riproduzione e digitalizzazione del materiale documentario conservato, tra l'altro, negli archivi privati sottoposti a vincolo.

L'Agenzia – dopo aver chiarito che nell'esenzione di cui trattasi rientrano le prestazioni tipiche delle biblioteche, funzionali all'erogazione dei servizi di natura culturale e sociale cui le stesse sono destinate, e che pertanto sono riconducibili nell'ambito della norma in argomento anche le prestazioni a favore degli archivi – ha precisato che l'esenzione può essere applicata però solo in caso di affidamento a terzi dell'attività di gestione complessiva di una struttura simile alla biblioteca. Di conseguenza, i singoli contratti con i quali vengono affidati specifici servizi relativi al restauro, alla manutenzione, alla conservazione ecc. degli archivi si configurano come generiche prestazioni di servizio che scontano l'Iva ordinaria.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Decadenza dall'assegnazione dell'alloggio: conta la circostanza obiettiva della mancata utilizzazione

"La pronuncia di decadenza da un alloggio di edilizia residenziale pubblica per mancata occupazione non ha carattere sanzionatorio, ma solo di garanzia per il perseguimento del pubblico interesse all'effettiva destinazione di un certo patrimonio immobiliare e all'esigenza di chi abbia effettivamente necessità di un alloggio, con la conseguenza che l'elemento soggettivo della condotta tenuta dall'assegnatario non assume un valore decisivo nella configurazione della fattispecie, dovendosi avere riguardo alla circostanza obiettiva della mancata utilizzazione della abitazione".

Lo ha stabilito il Tar dell'Abruzzo con sentenza n. 16 del 30.1.'07.



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Riunione del Comitato direttivo ed assemblea a Copenhagen

A Copenhagen – presso la sede della Ejendomsforeningen, la locale Federazione della proprietà – si è riunito il Comitato direttivo dell'Epfi.

I lavori sono stati aperti dalla relazione del Chairman, Liz Peace, alla quale ha fatto seguito quella del Direttore della Federazione, MacBrien. Il direttivo ha avuto un interessante confronto con Ronan Uhel, a capo dell'Agenzia europea per l'ambiente, in merito ai riflessi che il lavoro dell'Agenzia ha sulla proprietà immobiliare, con particolare riferimento agli aspetti relativi alla pianificazione urbanistica ed alle prestazioni energetiche degli edifici.

Il Comitato direttivo ha proseguito i lavori facendo il punto sulla campagna relativa all'istituzione dell'Eu-Reit, lo strumento di investimento immobiliare europeo.

Si è tenuta, inoltre, l'assemblea generale annuale della Federazione, nel corso della quale è stato approvato il bilancio relativo all'anno 2006 e Liz Peace, rappresentante della British Property Federation, è stata confermata Chairman del Comitato Direttivo, mentre Per-Ake Eriksson, Direttore generale della Federazione svedese della proprietà, è stato eletto Vice-Chairman del Comitato medesimo.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Informazioni utili su Internet

È consultabile all'indirizzo www.gesticond.org il sito Internet di Gesticond.

Oltre alle informazioni sull'Associazione, e alle modalità per aderire alla stessa, il sito contiene fra l'altro una sezione dedicata all'aggiornamento professionale e l'illustrazione dei servizi agli associati.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

La Commissione europea propone nuove norme sulla multiproprietà

Sono state predisposte, dalla Commissione europea, nuove norme – che dovranno seguire ora l'iter legislativo previsto – per tutelare gli interessi dei consumatori dell'Unione Europea che intendano acquistare o vendere diritti di multiproprietà. Lo scopo dell'esecutivo europeo è quello di accrescere la fiducia dei consumatori nel settore della multiproprietà (che registra un giro d'affari di oltre 10,5 miliardi di euro e nel quale sono occupati più di 40.000 cittadini in tutta l'Unione).

Con la Direttiva del 1994 sono state introdotte una serie di tutele per quanto riguarda i diritti fondamentali dei consumatori, quali: la necessità di ottenere un'informazione chiara, la possibilità di recedere dal contratto, il divieto di versare acconti. Con le nuove proposte si intende integrare l'attuale disciplina, colmando alcune lacune delle disposizioni esistenti e, soprattutto, ampliare il campo di applicazione della Direttiva per includere i nuovi prodotti apparsi sul mercato ed estendere la tutela a settori importanti quali la rivendita e lo scambio dei diritti di multiproprietà. La nuova normativa ha, inoltre, lo scopo di garantire che i consumatori siano tutelati nella stessa misura in tutta l'Ue e di stabilire condizioni di concorrenza eque sul mercato della multiproprietà.

Si darà conto, nei prossimi numeri di *Cn*, dello sviluppo del procedimento normativo in atto.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Fimpe tutela legale, come funziona

È sempre possibile aderire alla convenzione Fimpe tutela legale. Di seguito si illustrano le principali caratteristiche del prodotto.

La convenzione assicurativa opera per garantire la copertura delle spese legali a favore degli aderenti che, in conseguenza di fatti ed atti relativi alla conduzione e/o proprietà della unità abitativa costituente la propria dimora abituale (domicilio), o secondaria (previa estensione) si trovino implicati in procedimenti di responsabilità civile o penale; più precisamente la garanzia si riferisce ai seguenti casi:

- controversie per danni extracontrattuali subiti da abitazione e arredi dell'assicurato per fatto illecito di terzi;
- controversie per danni extracontrattuali cagionati a terzi per fatto illecito dell'assicurato;
- difesa penale dell'assicurato per delitto colposo o contravvenzione;
- difesa penale dell'assicurato per delitto doloso (a condizione che l'assicurato sia prosciolto in istruttoria o assolto con sentenza passata in giudicato, esclusa ogni altra forma di estinzione);
- controversie relative alla proprietà e/o locazione dell'unità immobiliare costituente la dimora abituale (o secondaria, previa estensione) dell'assicurato;
- controversie insorgenti da addebiti non dovuti praticati dall'amministrazione condominiale;
- vertenze contrattuali derivanti da contratti con fornitori di prestazioni di manutenzione e/o trasformazione (senza aumento dei volumi);
- spese conseguenti ad arbitrato.

Per conoscere condizioni, limitazioni, modalità e contributi di adesione, è possibile consultare il sito www.fimpe.it. Chiarimenti e materiale possono essere richiesti scrivendo a info@fimpe.it o telefonando alla Sede centrale (al numero 06.69942497, chiedendo della dott.ssa Alessandra Egidi).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convegno sul futuro della professione

Si è svolto a Roma il Convegno "L'agente immobiliare: futuro della professione tra liberalizzazioni e tutela del cittadino consumatore".

Il Convegno – organizzato dalla Fiaip – si è rivelato un luogo di approfondito confronto con parlamentari di maggioranza e di opposizione sulle diverse norme di interesse degli agenti immobiliari presenti nella legislazione più recente, sia di natura fiscale che relative all'esercizio della professione.

Al Convegno ha portato il saluto della Confedilizia il Segretario generale.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Flash su due iniziative locali

Nel mese di maggio, l'Assocasalinghe di Forlì ha partecipato – insieme con altre organizzazioni – al "digiuno a staffetta", manifestazione indetta per protestare contro il potenziamento dell'inceneritore di Forlì. Dal canto suo l'Assocasalinghe di Macerata, prima delle elezioni comunali, ha incontrato alcuni candidati alle elezioni stesse, per un confronto sui temi di interesse dell'Associazione.

Ecco due esempi di come si può essere presenti a livello territoriale.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea a Roma e nuovo Consiglio

Si è svolta a Roma, nella splendida cornice di Palazzo Colonna, la 50ª Assemblea annuale dell'Associazione, aperta dal Presidente Pezzana con la lettura del messaggio inviato al consesso dal Presidente della Repubblica Napolitano, che ha ricordato fra l'altro come l'Adsi abbia "dato il suo contributo a importanti progetti di recupero, di conservazione e di valorizzazione di un patrimonio monumentale diffuso in tutto il territorio nazionale".

Il Presidente Pezzana – dopo aver ringraziato la Confedilizia per l'amicizia con la quale costantemente affianca l'Adsi nelle comuni battaglie – ha svolto un'ampia relazione illustrando ai delegati le questioni di maggiore attualità concernenti la tutela e la valorizzazione delle dimore storiche.

L'Assemblea – alla quale ha fatto pervenire un saluto il Presidente confederale e alla quale ha presenziato il Segretario generale – ha proceduto all'approvazione dei bilanci preventivo e consuntivo ed ha eletto il nuovo Consiglio, che risulta ora così composto: Ippolito Bevilacqua Ariosti; Luciano Filippo Bracci; Ippolito Calvi di Bergolo; Prospero Colonna d'Avella; Nicola de Renzi Sonnino; Giuliano Malvezzi Campeggi; Carlo Marengo di Santarosa; Aldo Pezzana; Emanuela Varano Pinzari.

Al momento di mandare alle stampe il presente numero di *Confedilizia notizie*, non è ancora stata convocata la riunione del Consiglio per l'elezione del Presidente dell'Associazione. Ne daremo conto nei prossimi numeri del Notiziario.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Ritenuta 4%, novità in vista

Come auspicato dal nostro Coordinamento – che, allo scopo, si è anche attivato – la Camera dei deputati ha introdotto nel disegno di legge c.d. sulle liberalizzazioni, una modifica alla normativa sul nuovo obbligo di ritenuta (del 4%) previsto in capo al condominio per i corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi.

La norma introdotta prevede che, qualora l'ammontare delle ritenute operate sia pari o inferiore a 200 euro, l'obbligo di versamento rimanga sospeso fino alla scadenza successiva per la quale la somma complessiva da versare sia superiore a tale importo; aggiungendo che se le ritenute operate nel corso dell'anno non superano l'importo complessivo di 200 euro, il versamento dovrà comunque essere effettuato alla prima scadenza utile successiva alla fine dell'anno.

La norma – di cui si prevede l'applicazione "a decorrere dal 1° gennaio 2007" – non è ancora in vigore al momento di mandare alle stampe il presente numero di *Confedilizia notizie*, dovendo il disegno di legge in questione passare all'esame del Senato. Sui prossimi numeri di *Cn* riferiremo dell'esito della vicenda.

Concluso l'Eire

La terza edizione di Eire (Expo Italian Real Estate) – il salone dedicato al mercato immobiliare e al real estate italiano e dell'area mediterranea, al quale quest'anno era presente la Confedilizia – ha chiuso i battenti.

I 350 operatori presenti, distribuiti su una superficie espositiva di 37.000 mq, hanno accolto oltre 16.000 visitatori italiani e stranieri, con una crescita del 50% rispetto all'edizione del 2006. Negli oltre 40 convegni specialistici che si sono svolti, sono state tracciate le linee guida per il futuro del settore immobiliare.

L'appuntamento per la 4ª edizione di Eire è dal 20 al 25 maggio 2008, sempre a Milano.

Imposta fissa di registro sul preliminare di vendita

Sul preliminare di vendita non andato a buon fine è dovuta l'imposta di registro in misura fissa. Per quanto riguarda l'imposta proporzionale applicata sugli account, il contribuente ha diritto al rimborso, qualora l'atto definitivo sia stato stipulato.

Lo ha stabilito la Corte di cassazione con sentenza n. 14028 del 15.6.'07.



UIPI

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

Assemblea a Berna

Si è svolto a Berna – con la perfetta organizzazione della HEV Schweiz, l'Associazione della proprietà edilizia svizzera – il 39° Congresso dell'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare.

I lavori sono stati aperti, nell'affollata sala conferenze dello stadio di Berna, dal presidente dell'Uiipi Stratos Paradias e dal Presidente dell'Associazione svizzera Rudolf Steiner.

La delegazione italiana era composta dal Vicepresidente confederale ed Uiipi Michele Vigne e dai consiglieri nazionali di Confedilizia Carlo del Torre e Diego Triches.

Dopo l'intervento di benvenuto da parte della Presidente del Parlamento svizzero Christine Egerszegi, il Congresso ha iniziato i lavori, che sono stati caratterizzati da tre momenti principali, nei quali sono state presentate, da esperti di fama internazionale, relazioni sulle modalità future di vivere la casa, sulle tipologie edilizie eco-compatibili ed a basso consumo energetico, e sulle reali disponibilità energetiche tradizionali ed alternative.

Al termine dei due giorni di lavori, l'Assemblea ha approvato una Dichiarazione Finale con la quale si rileva che nonostante la maggior parte degli edifici europei sia stata realizzata in periodi in cui il problema energetico non era prioritario, i proprietari sono disponibili a contribuire, per la loro parte, ad effettuare interventi per il risparmio energetico e la tutela dell'ambiente. Ma poiché questi interventi andranno a vantaggio anche degli inquilini e di tutti i cittadini d'Europa, devono essere previste concrete forme di sostegno. In particolare, si chiede che gli inquilini diano il loro contributo e favoriscano la realizzazione degli interventi, e la Ue ed i Governi degli Stati aderenti prevedano sgravi fiscali sia sui lavori che sui costi dei materiali. L'Assemblea ha altresì chiesto che la certificazione energetica sia il meno possibile costosa e riguardi gli edifici nella loro interezza e non le singole unità immobiliari, ciò che invece moltiplica i costi.

In occasione del Congresso è stato distribuito un libro sull'attività dell'Uiipi, contenente fra l'altro una apprezzata relazione del Vicepresidente con delega al Comitato Tecnico Michele Vigne, sul tema della certificazione energetica e sulla necessità di stabilire un criterio unico di misura e parametrizzazione in tutta Europa.

Iniziative, nel senso auspicato dalla Dichiarazione di Berna, saranno assunte dall'Organizzazione internazionale della proprietà presso il Parlamento europeo ed anche presso l'Onu, dove l'Uiipi è accreditata.

Rolf Kornemann nuovo Presidente della Haus und Grund

La storica organizzazione della proprietà immobiliare tedesca (Haus und Grund Deutschland Eigentümerschutz-Gemeinschaft) ha eletto Presidente, nel corso dell'Assemblea che si è tenuta ad Amburgo, il dott. Rolf Kornemann.

Vivi rallegramenti sono stati formulati al neo Presidente dal Presidente dell'Uiipi, Stratos Paradias, e dal Segretario generale, Beatrice Laloux.

Parlamento Europeo e Direttiva sul rendimento energetico degli edifici

Il deputato Kostis Hatzidakis, appartenente al Gruppo del Partito Popolare Europeo, ispirandosi ad una richiesta più volte avanzata dall'Uiipi, ha svolto un intervento – nel corso della seduta plenaria del Parlamento ove si discuteva della "carta europea per l'abitare" – per chiedere lo stanziamento di fondi dell'Ue, al fine di sostenere i proprietari immobiliari che devono approntare le opere di ristrutturazione degli edifici esistenti per adeguarsi alla Direttiva sul risparmio energetico degli edifici. Il parlamentare europeo ha sottolineato come i proprietari di casa non possano da soli sostenere gli eccessivi costi che vengono imposti dall'Europa con Direttive e raccomandazioni inerenti il risparmio energetico, gli ascensori, gli impianti elettrici, gli scaldabagni, gli impianti idraulici, ecc., e che pertanto è utile prevedere degli aiuti per finanziare questi interventi.

Nemici nascosti

Che dire di quei nemici nascosti della proprietà, i quali da un lato la ammettono, ma dall'altro le negano la necessaria influenza? Costoro sembrano istituirla soltanto per abbandonarla disarmata alle passioni che essa suscita.

Benjamin Constant

NOTAI

Confedilizia su limitata liberalizzazione trasferimento immobili

I notai si sono battuti per introdurre e consolidare, nelle compravendite, il criterio del valore catastale, insensibili ad ogni appello della proprietà edilizia a conservare al Catasto la caratteristica che – con l'avvento dello Stato liberale unitario – gli è sempre stata, e gli è ovunque, tipica: quella di rappresentare la redditività (e non il valore) degli immobili. Ora, il meccanismo da loro voluto, nell'obiettivo di facilitare ulteriormente la loro professione, è riorta contro di loro e ha costituito la chiave di volta per attribuire ad altre categorie limitate funzioni già notari e introdurre così una limitata liberalizzazione nel trasferimento degli immobili.

Non vediamo quali opposizioni a questa liberalizzazione si possano formulare, fin che il Catasto sia quello a valore voluto dai notai.

Forse, i notai farebbero bene a convincersi che un vero Catasto non può che essere reddituale, abbandonando così la loro battaglia di retroguardia per il Catasto patrimoniale e unendosi alla Confedilizia in favore dell'erezione di un Catasto probatorio, che rappresenterebbe anche un risparmio di adempimenti per i cittadini e di sprechi per lo Stato.

Successo del Convegno sul Catasto svoltosi a Roma (Piazza Montecitorio)

Si è svolto a Roma (Piazza Montecitorio) – alla presenza di un folto pubblico e con l'intervento di diversi parlamentari di maggioranza e di opposizione – il Convegno “Catasto fabbricati. Conoscere per decidere”.

Il Convegno – aperto da un saluto introduttivo del Presidente confederale – ha visto relazioni ed interventi che hanno affrontato i tre temi all'ordine del giorno: Catasto patrimoniale, Catasto ai Comuni e contenzioso catastale.

In particolare, il prof. Vittorio Angiolini, Ordinario di Diritto costituzionale, ha illustrato la bozza di Dpcm per il trasferimento del Catasto agli enti locali, rilevando come la stessa – attribuendo ai Comuni la possibilità di optare per decidere da sé soli la rendita di singole unità immobiliari – contrasti con la stessa legge finanziaria 2007.

Dal prof. Francesco Forte, Emerito di Scienza delle finanze, è giunta una argomentata e severa critica al progetto del Governo per la messa a regime un Catasto patrimoniale anziché reddituale, con un sistema che – attraverso la riconduzione dei valori ai redditi attraverso coefficienti stabiliti dal Governo – porterebbe ad una totale discrezionalità dell'Esecutivo, utilizzabile per qualsiasi esigenza di cassa. Sullo stesso tema si è intrattenuto – con un intervento incentrato sugli aspetti tecnici del problema – il prof. Riccardo Roscelli, Ordinario di Estimo, che ha sottolineato come il progetto del Governo non trovi riscontri a livello internazionale.

L'analisi della vigente disciplina del contenzioso catastale è stata svolta dal dott. Antonio Nucera, dell'Ufficio Studi della Confedilizia, che ha dato voce alla necessità di addivenire ad una riforma del settore che preveda l'individuazione di un unico giudice della materia catastale, abilitato a valutare anche il merito degli estimi.

L'avv. Federico Filippo Oriana, Presidente di Aspesi, ha fornito il punto di vista dei promotori immobiliari sui diversi temi trattati, dando conto dei riflessi negativi che tra gli operatori del mondo immobiliare provocano iniziative legislative – anche solo annunciate – punitive nei confronti del settore.



COMMISSIONE TRIBUTARIA NAPOLI

Sentenza annulla il riclassamento

La Commissione tributaria provinciale di Napoli ha accolto il ricorso di una contribuente contro un avviso di accertamento catastale che variava il classamento e la rendita di tre immobili di sua proprietà.

Il riclassamento era stato effettuato dall'Agenzia del Territorio su richiesta del Comune (in città gli interventi di modifica hanno coinvolto 57mila unità immobiliari e i ricorsi presentati sono circa 6.400).

Secondo la Cpt, la motivazione del riclassamento “appare astratta e fondata su mere ipotesi dell'ufficio, essendo generica e vaga”. Vago e indefinito è anche, secondo i giudici, “il richiamo ai miglioramenti che sarebbero derivati per l'immobile dalle nuove infrastrutture urbane, solo genericamente indicate”.

DELIBERE ICI 2007

Aliquote ordinarie sempre in crescita e troppi Comuni senza riduzioni per i canoni calmierati

A pochi giorni dalla prima scadenza Ici dell'anno (il 18 giugno) l'Ufficio Studi della Confedilizia ha diffuso i dati relativi alle delibere approvate dai 117 Comuni capoluoghi di provincia (tali per legge statale o regionale), soffermandosi in particolare sulle scelte effettuate per quest'anno in materia di aliquote ordinarie e di aliquote per i contratti di locazione agevolati, e confrontando tali scelte con quelle effettuate nel 2006.

Quanto alla prima fattispecie, dall'analisi emerge che il livello dell'aliquota ordinaria è in costante crescita, con una media che quest'anno si attesta sul 6,73 per mille (contro il 6,63 del 2006). Nel 65% dei casi è stata fissata l'aliquota al 7 per mille, livello massimo consentito dalla legge, contro il 55,5% dello scorso anno. Infatti, se nel 2006 erano 65 i capoluoghi di provincia che avevano fissato l'aliquota ordinaria al 7 per mille, nel 2007 ad aver deliberato la misura massima sono state ben 76 amministrazioni (tra cui Comuni come Roma, Bari e Messina). In due Comuni, poi (Belluno e Rimini), tale livello massimo è stato superato per effetto dell'aggiunta dell'imposta di scopo prevista dalla Finanziaria (che in realtà è una addizionale Ici). Ad aumentare l'aliquota ordinaria sono stati quest'anno 17 Comuni; nessuno, invece, l'ha ridotta.

Il quadro non è più confortante per quanto riguarda le scelte effettuate dai Comuni sulle aliquote di favore per chi stipuli contratti di locazione a canone calmierato dagli Accordi territoriali tra associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini (contratti agevolati). Nel 2007, infatti, sono ben 34 (pur se in diminuzione rispetto allo scorso anno) i Comuni che non hanno previsto un'aliquota ridotta per tali contratti, che costituiscono – come noto – lo strumento concreto per contrastare situazioni di disagio abitativo. Dall'indagine risulta altresì che solo tre Comuni (Bologna, Foggia e Rovigo) hanno previsto il completo azzeramento dell'Ici per i contratti agevolati, ed altrettanti (Forlì, Lodi e Venezia) quelli che hanno stabilito un'aliquota al di sotto dell'1 per mille. In ben 47 Comuni l'aliquota Ici è stata fissata in misura pari o superiore al 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).

Le tabelle con le aliquote ordinarie e per contratti agevolati di tutti i capoluoghi di provincia sono consultabili sul sito della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

Aree fabbricabili, attenzione al reale valore

La questione della tassazione delle aree fabbricabili rimane nel mirino dei giuristi. A parte le remissioni alla Consulta dei relativi problemi di costituzionalità (già segnalate in *Cn* aprile e giugno '07), è da sottolineare quanto evidenzia Antonio Nucera, del nostro Ufficio studi, in un completo articolo su *Consulente immobiliare* (n. 792/'07) e cioè che i Comuni - nell'assumere le delibere ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. g) D. Lgs. 446/'97 - debbono tener presente quanto rappresentato dalle Sezioni Unite della Cassazione (sent. n. 25506 del 28.9.'06), in pratica fissando diversi valori per le aree fabbricabili del loro territorio a seconda del diverso grado di edificabilità (immediata o subordinata a determinati, e diversi, adempimenti, specie di natura pubblica) delle stesse aree.

Sempre a riguardo della citata sentenza, va richiamata l'attenzione sull'acuto (e approfondito) commento alla stessa di Daniele Monari (in *Altalex* n. 1786 del 4.6.'07). Si sottolinea, tra l'altro, in esso il passo della sentenza in argomento che fa riferimento alle "oscillazioni di valore connesse all'andamento del mercato e/o allo stato di attuazione delle procedure che determinano il perfezionamento delle ius aedificandi" (oscillazioni in relazione alle quali si dovrà motivare negli atti di accertamento). Nello stesso commento si fa anche presente che avanti le Commissioni tributarie dovrà in ogni caso richiamarsi - ai fini dell'annullamento delle eventuali sanzioni irrogate - il disposto dell'art. 10, c. 3, dello Statuto del contribuente nonché quello dell'art. 6, comma 2, del D. Lgs. N. 472/'97 concernenti le "obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria": "Difatti - scrive il Monari - appare icu oculi che il contrasto giurisprudenziale sorto tra diverse pronunce della Corte di Cassazione (e composto dalle Sezioni unite), nonché il ripetuto intervento del legislatore con norme di interpretazione autentica, hanno senza dubbio integrato tale requisito".

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

Perché collegare le riduzioni Ici alla riforma del Catasto? Serve una protesta
Contratti agevolati, quanti Stati e Comuni cambiano le carte in tavola...
Contratti commerciali, fermi al 1978
Si scrive "tassa di scopo" e si legge "addizionale Ici"

LE LETTERE DEL MESE

E' un obbrobrio di patrimoniale

Pochi ricordano che l'Ici nacque come imposta straordinaria. Fu concepita per quanti godono di servizi, compresi gli inquilini, ma fu affibbiata ai soli proprietari. L'aliquota massima fu fissata al 6 x mille (il 7 per esigenze straordinarie di bilancio), poi innalzata al 7.

In casi speciali, l'aliquota può salire al 9; in altri, senza limiti. Ad un certo punto le rendite sono salite del 5%.

Così, un'imposta che aveva un tetto del 6 x mille, oggi ce l'ha del 7,2 e in certi casi arriva al 9,45.

L'Ici è un'imposta patrimoniale: erode anno dopo anno il valore del bene posseduto.

Nel caso della casa di proprietà, va pagata con altri redditi.

Eppure ci sono politici, sindacalisti, economisti, che difendono un simile obbrobrio.

Germano Ricci, Pescara

da *il Resto del Carlino* 30.5.'07

scrive al *Messaggero* (23/5) il prof. Fiorenzo Turci di Mondovì

Questa la lettera che Sergio Bellotto (Trieste) invia a *Liberò* "Parlano tanto male della sinistra, ma anche la destra non scherza; nella mia città il sindaco (Forza Italia) aveva dichiarato al settimanale «Panorama» e poi durante una trasmissione in una televisione locale, «di avere abolito l'Ici alle famiglie con tre figli e più». Io ho tre figli, ma l'altro giorno ho ricevuto regolarmente i bollettini di pagamento".

Ancora sugli "arbitri" in materia di contratti agevolati questa lettera (segue la firma), *La Stampa* (27/05) "Stavo finalmente per ottenere un contratto di affitto agevolato, con un canone adatto alle mie tasche. Ora però il proprietario non vuole più sottoscriverlo, dicendo che il Comune non è stato di parola e può variare dall'oggi al domani le condizioni di favore per questo tipo di contratti a canone ridotto, applicando le modifiche anche a quelli sottoscritti negli anni precedenti. Così non ha più la certezza di quanto risparmierà di imposte in futuro e non può impegnarsi per gli anni successivi, tanto più che lo stesso potrebbe fare lo Stato per l'Irpef. Mi ha proposto un contratto con un aumento di 150 euro al mese, che dice non andranno a lui, ma al Comune ed allo Stato per maggiori imposte e tasse che dovrà pagare. La mia delusione è stata davvero enorme: a queste condizioni dovrò rinunciare a prendere in affitto quell'alloggio, dopo tanta attesa e tante speranze".

Tasse da abolire sulle case in affitto

Mi riferisco alla proposta di abolire l'Ici sulla prima casa. A me sembra che, dal punto di vista della «solidarietà sociale», porterebbe maggiori benefici alla povera gente l'abolizione dell'Ici sulle case in affitto, le quali sono nella maggioranza dei casi le abitazioni per quelli che non hanno la possibilità di comprarsi la casa. Se si abolissero le tasse sulle case in affitto, forse le cifre sugli affitti si ridurrebbero parecchio e sarebbero alla portata di molti.

Antonio Negri, La Spezia

da *La Nazione* 6.6.'07

Alberto Calle (indirizzo e-mail) così scrive al *Messaggero* (16/5): "Accolgo con soddisfazione l'intenzione di un abbattimento consistente dell'Ici sulla prima casa da parte del vice ministro per l'Economia, Vincenzo Visco. Chiedo all'on. Visco di passare dalle chiacchiere ai fatti, vorrei ricordare che fino a oggi ha ridotto le stesse soltanto alle imprese".

Sulla *Stampa* (16/5) questa lettera di Sergio Fava: "Sono un po' stufo di essere preso in giro dai nostri governamenti. Non si può togliere l'Ici sulla prima casa se non si mette a posto il catasto?! Ma chi l'ha detto? Ora invece si penserà al catasto: decreto legge, regolamento attuativo, confronti con tecnici, associazioni di categoria, sindacati (non c'entrano su questo tema, ma ci sono sempre), sindaci ecc. e si può pensare ad alcuni anni, durante i quali non cambierà nulla. Nel frattempo gli sciocchi onesti come me continueranno a pagare l'Ici, chi la evade potrà continuare a farlo grazie a Prodi che non muove nulla fino a quando non sarà tutto a posto".

Perfetta questa lettera di Andrea Miglietta su *La Stampa* (22/5): "Mi riferisco all'aumento del 1000% dell'Ici sulle abitazioni locate con contratti agevolati, per aggiungere ancora che non si tratta solo di aumento, ma di vero e proprio inganno perpetrato nei confronti dei contribuenti che sono stati prima invogliati alla stipula di tali contratti, attratti proprio dall'aliquota Ici molto bassa, per poi aumentarla in modo spropositato quando i contratti sono bloccati per molti anni. Il Comune ha realizzato, all'inizio, una politica sociale per poi trasformarla in inganno nei confronti di chi aveva aderito".

"Si parla tanto di liberalizzazioni, ma poi i politici si rimangono la parola data. Un silenzio assordante riguarda gli affitti commerciali fermi all'equo canone del 1978. Non c'è uno straccio di ministro o parlamentare che affronti questa assurda sclerosi legislativa". Così

La riforma del catasto diventerà patrimoniale

Ho appreso che la riforma del catasto sta procedendo alla Camera e se passerà, così com'è congegnata, farà impallidire la torchiatura della scorsa Finanziaria. Ma la cosa che mi allarma è che nessuno attira l'attenzione dell'opinione pubblica su quella che diventerà, se passa, una vera e propria patrimoniale.

Walter Costa e-mail

da *il Giornale* 2.6.'07

Che c'entra il reddito con i valori?

Il governo giustifica l'introduzione del catasto patrimoniale asserendo che con opportuni coefficienti si potrà derivare dal valore della casa il reddito. Però questi coefficienti saranno lasciati all'arbitrio dello stesso governo, che già una volta fece arbitrariamente salire, ai soli fini impositivi, le rendite catastali del 5%. Serietà, rigore, diritto, vorrebbero che si rilevassero i redditi in maniera del tutto distinta dai valori.

Raimondo Fiore
L'Aquila

da *Liberò* 14.6.'07

tando l'Ici le rendite catastali, mi chiedo se l'illustre economista abbia o meno valutato la possibilità che nel giro di massimo 8 anni, dato che le contrattualità sono 4+4, i prezzi dei canoni di locazione aumenterebbero esponenzialmente. Calcolatrice alla mano, sommate al carico fiscale sugli immobili, che già oggi sfiora il 76% produrrebbero esiti catastrofici sul mercato immobiliare. È a conoscenza il sig. Professore, che ha usufruito delle donazioni gratuite del precedente governo per disfarsi del proprio patrimonio immobiliare, che la voce «casa» è primaria e trainante per una nazione? Più saggiamente e onestamente dovrebbe requisire tutti gli immobili privati, intestarli allo Stato e accollarsi tutti gli oneri fiscali imposti, comprese le spese non deducibili. A lui, come è noto, i miracolosi riescono!».

Franco E. Malaspina così scrive al *Corriere della Sera* (12/6): «Nel sito del Comune di Milano si dice che è stata deliberata il 29 marzo la riduzione dell'Ici per l'abitazione principale dal 5 per mille al 4,7 per mille. Peccato che il Comune non ci spiega che la riduzione vale subito solo per chi paga adesso l'importo dell'imposta per tutto il 2007».

«Cara caldaia» è il titolo del *Messaggero* (15/6) per questa lettera di Aldo M.: «Ricevo da Italgas la bolletta che attesta il controllo sulla caldaia gas del mio appartamento: costo 104 euro per meno di 2 minuti di osservazione da parte del tecnico e 5 minuti circa per riempire il modulo di certificazione. Io lo chiamo furto legalizzato; qualcuno può trovare un'altra definizione?».

Si scrive «tasso di scopo» e si legge «addizionale ICI». È il succo di questa lettera di Annalisa Verdicchi di Roma al *Messaggero* (15/6): «Non bastava l'Ici a erodere ogni anno il valore del bene-casa, ora ci si è messa pure la nuova tassa di Scopo che consiste semplicemente in un aumento dell'Ici».

«In gioventù, purtroppo, - scrive Bruno Cavicchioli (email), a *Il Giornale* (15/6) - ho fatto una grande sciocchezza: ho costruito una casetta (mutuo trentennale). Da quando il ministro (socialista) Amato, nel '92, si inventò la famigerata Ici, la mia casa è diventata una miniera d'oro sia per il Comune di Trieste sia per lo Stato. Ora Prodi non trova di meglio che avviare la «rivalutazione degli estimi catastali». Per il governo che manderà meno soldi ai comuni e per i comuni, autorizzati alla gestione del catasto, con possibilità di aumenti a piacere. Secondo le previsioni, si teme che la tassa sulla casa potrebbe triplicare, mentre le quasi normali pensioni (quelle di mia moglie e la mia) dovranno, e sottolineo dovranno, bastare. Ci si può ancora ribellare in questo Paese? Vorrei tanto che venisse avviata una raccolta elettronica di firme dal vostro quotidiano. Prima che sia troppo tardi».

Da *Il Giornale* (14/6) ecco cosa scrive Ida Maria Guernieri di Prato: «Vorrei far presente il bel regalo che ci hanno fatto Prodi e il suo governo, rimettendo la tassa di successione che Berlusconi aveva tolto nel 2001. Durante il governo Berlusconi avevo avuto la possibilità di avere alcuni beni immobili da mia madre, con una spesa esigua e senza pagare l'imposta di donazione. Purtroppo nel novembre scorso è morto mio marito e, da allora, non solo ho pagato tanto, ma a tutt'oggi la successione non è finita perché esiste una burocrazia inverosimile. Chi è colpito da lutto come me non dovranno affrontare questo iter per aver parte di ciò che aveva costruito con sacrificio insieme alla persona scomparsa».

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**

Pratiche complicate

Ho dovuto versare la tassa con il modulo F23 per la anticipata risoluzione di un contratto di affitto del mio inquilino. A parte l'assurdità della cosa, la compilazione del modulo ha richiesto naturalmente l'intervento del commercialista. Ma è mai possibile che anche per le pratiche più correnti riescono a complicarci l'esistenza? A quando una rivoluzione e drastica semplificazione fiscale, non per pagare di meno, ma almeno per pagare senza essere scocciati e senza dover pagare per pagare le tasse.

Paolo Spinoglio
p.spinoglio@tecnobyte.it

L'attività della GdF

L'ennesima scoperta di evasori totali (un buon numero di negozianti e di imprese edili brianzole) mi convince più che mai che l'aumento del gettito fiscale, con il conseguente «tesoretto», non derivi principalmente da un aumento della pressione fiscale come alcuni sostengono, bensì da una maggiore attività della Guardia di Finanza stimolata da questo governo.

Adriano Venturi

da *Corriere della Sera* 8.6.'07

Niente «multa» se non c'è preavviso o contestazione immediata

L'art. 4 del D.L. 20.6.'02 n. 121, come convertito, prevede che sulle autostrade e sulle strade extraurbane «principali», «strade extraurbane secondarie» e «strade urbane di scorrimento» (ovvero su singoli tratti di esse individuati dal prefetto con apposito decreto), gli organi di polizia stradale «possono utilizzare o installare dispositivi o mezzi tecnici di controllo del traffico, di cui viene data informazione agli automobilisti, finalizzati al rilevamento a distanza delle violazioni alle norme di comportamento» concernenti i limiti di velocità, i divieti di sorpasso ed altre infrazioni particolarmente gravi (inversione senso di marcia ecc.).

Nel caso di utilizzazione dei mezzi tecnici o dispositivi citati non vi è obbligo di contestazione immediata al responsabile dell'infrazione commessa, ma la Cassazione (sent. 12833 del 31.5.'07) ha precisato che dell'utilizzazione in parola deve - secondo quanto disposto dalla legge - «essere data informazione agli automobilisti», aggiungendo che si tratta di una «norma di carattere imperativo, che non consente all'interprete di disapplicarla in ragione di un'asserita, ma inespressa «ratio», che ne limiterebbe l'efficacia nell'ambito dei rapporti organizzativi interni alla P.A.».

La Cassazione ha così respinto il ricorso del Ministero dell'Interno contro una sentenza di un giudice di pace che aveva annullato un verbale di contestazione di infrazione ritenendo - come ha poi confermato la Cassazione - che «la prescritta informazione agli automobilisti della presenza di un autovelox fosse condizione di legittimità del verbale di contestazione».

Naturalmente, gli organi di polizia possono organizzare anche controlli al di fuori del sistema delineato. Ma allora deve esservi contestazione immediata dell'infrazione al conducente.

Quanto alla «prescritta informazione» si ritiene che essa debba (o possa) essere data solo a mezzo di pannelli, cartelli e/o, comunque, scritte visibili da tutti i conducenti (non certo - per elementare principio di civiltà giuridica - a mezzo stampa o di siti internet, che gli automobilisti - fino a prova contraria - non sono tenuti a leggere o consultare, prima di mettersi in viaggio).

Lavoro accessorio, riunione al Ministero del lavoro

La Confedilizia e l'Assindatcolf - ognuna per quanto di competenza - hanno partecipato ad una riunione sul «lavoro accessorio» indetta dal Ministero del lavoro e della previdenza sociale. Durante l'incontro, al quale sono intervenute anche le organizzazioni sindacali, si è parlato delle modalità con le quali dare attuazione a tale forma di lavoro - di particolare interesse per le famiglie e per i condomini - introdotta dalla Riforma Biagi (cfr. *Cn* nov. '05) ma non ancora resa operativa.

Quando lo strumento del lavoro accessorio potrà essere effettivamente operante, per i piccoli lavori domestici occasionali (quali, per esempio, l'assistenza domiciliare ai bambini ed alle persone anziane o ammalate, l'insegnamento privato supplementare ecc.) si potrà ricorrere all'aiuto, per esempio, di studenti universitari o di pensionati (la legge stabilisce i particolari soggetti che possono svolgere questi «lavori occasionali» e le formalità che gli stessi dovranno espletare per poterli eseguire), ricompensando le prestazioni ricevute con «buoni lavoro», vale a dire con assegni dal valore prestabilito (che saranno resi disponibili presso rivenditorie specifiche), nei quali saranno già incorporati anche i contributi Inps e Inail.

Anche i condomini potranno ricorrere al lavoro accessorio per far effettuare piccoli lavori di giardinaggio, nonché per la pulizia e la manutenzione degli edifici.

GIURISPRUDENZA CASA

Modifica riparto spese, fare bene attenzione

Fondamentale sentenza (n. 17101/06, inedita) della Cassazione in materia di modifica del riparto delle spese a seconda di varie fattispecie, con importante statuizione - anche - a riguardo dell'impugnabilità di un'eventuale delibera assembleare al proposito. "E' affetta - ha detto la Suprema Corte - da nullità (la quale può essere fatta valere dallo stesso condòmino che abbia partecipato all'assemblea ed ancorché abbia espresso voto favorevole, e risulta sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1157 cod. civ.) la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condòmini, si modificano i criteri legali (art. 1125 cod. civ.) o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune. Ciò, perché eventuali deroghe - ha aggiunto ancora la Cassazione - venendo a incidere sui diritti individuali del singolo condòmino attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire soltanto da una convenzione cui egli aderisca".

Posti macchina non equivalenti, come regolarsi

Il caso della presenza in condominio di posti macchina non equivalenti, è diffuso. In proposito, la Cassazione ha fissato (sent. n. 26226/06) il seguente principio: "E' illegittima la delibera condominiale, adottata a maggioranza che, nello stabilire il criterio di uso del garage comune condominiale, attribuisca ai condòmini la scelta del posto macchina secondo il criterio del valore degli appartamenti. Ciò in quanto la quota di proprietà di cui all'art. 1118 cod.civ., quale misura del diritto di ogni condòmino, rileva relativamente ai pesi e ai vantaggi della comunione, ma non in ordine al godimento che si presume uguale per tutti, come prevede l'art. 1102, cod.civ.. Pertanto, ove i posti macchina non siano equivalenti per comodità d'uso, il criterio da seguire, nel disaccordo delle parti, è quello indicato da quest'ultima norma, la quale impedisce che alcuni comproprietari facciano un uso della cosa comune, dal punto di vista qualitativo, diverso rispetto agli altri".

Abbaini nel tetto, chi può...

"Il condòmino, proprietario del piano sottostante al tetto comune, può aprire su esso abbaini (nella specie dotati di balconi) e finestre - non incompatibili con la sua destinazione naturale - per dare aria e luce alla sua proprietà, purchè le opere siano a regola d'arte e non pregiudichino la funzione di copertura propria del tetto, nè ledano i diritti degli altri condòmini sul medesimo". Principio di diritto fissato dalla Cassazione in una sentenza (n. 17099/06, inedita) nella quale la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito che aveva affermato la legittimità delle opere, rilevando che non era stata fornita alcuna prova di un impedimento a un diverso utilizzo del tetto da parte dei condòmini, nè di un particolare preesistente uso del tetto stesso incompatibile con le opere eseguite, le quali mantenevano protette le parti sottostanti e non arrecavano pregiudizio al deflusso delle acque meteoriche.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

AGENZIA TERRITORIO

Criteri per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati ai fini fiscali

Con Circolare n. 7 del 15.6.'07, l'Agenzia del territorio ha fatto il punto sulla normativa relativa ai criteri per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati ai fini fiscali, alla luce delle modifiche introdotte in materia dall'art. 2, c. 56, d.l. n. 262/06 e dal successivo provvedimento attuativo del Direttore dell'Agenzia del territorio del 9.2.'07 (cfr. *Cn magg.* '07).

Il documento - che contiene, fra l'altro, direttive tecniche ed operative rivolte agli Uffici provinciali dell'Agenzia allo scopo di disciplinare l'attività di "accertamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità e di quelli mai dichiarati in Catasto" - riporta in allegato il modello di dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'art. 47 del dpr. 445/00, con cui il contribuente può attestare la ruralità dei fabbricati in suo possesso.

Chiarimenti sulla "portabilità" dei mutui

Con Circolare n. 9 del 21.6.'07, l'Agenzia del territorio ha fornito chiarimenti sulle disposizioni contenute nell'art. 8 del d.l. n.7/07 in materia di "portabilità" dei mutui - intesa come possibilità di sostituire vecchi finanziamenti con nuovi mutui a condizioni economiche più favorevoli - tramite l'istituto, previsto all'art. 1202 c.c., della surrogazione per volontà del debitore (cfr. *Cn mar.* '07).

In particolare, con la predetta Circolare vengono date indicazioni circa l'esatto significato da attribuire alla locuzione "senza formalità" contenuta nel comma 2 dell'art. 8 citato (da interpretarsi nel senso che la domanda di annotazione, "dovrà essere predisposta "d'ufficio" dal conservatore") e sui requisiti del titolo da presentare al conservatore (atto pubblico o scrittura privata autenticata).

Inoltre, in relazione all'individuazione del corretto trattamento tributario applicabile in sede di esecuzione delle formalità di annotazione, viene chiarito che, per le suddette formalità, è prevista l'esenzione dall'imposta sostitutiva, dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo con assoggettamento alla sola tassa ipotecaria.

Per la ruralità non serve una certificazione

Ai fini del riconoscimento della ruralità di un fabbricato non è necessario uno specifico provvedimento certificatorio da parte dell'amministrazione finanziaria che attesti tale condizione, essendo invece necessario e sufficiente che ricorrano tutte le condizioni previste dalla legge.

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 22.5.'07, n. 111/E.

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - AGOSTO E SETTEMBRE 2007**Ferie**

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo estivo (giugno/settembre) delle ferie maturate. Sulla base del vigente Ccnl, il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni la-

vorativi 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

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - AGOSTO-SETTEMBRE 2007**16 Agosto 2007 - Giovedì****Imposte e contributi**

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

Addizionali Irpef

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

16 Settembre 2007 - Lunedì**Imposte e contributi**

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

Addizionali Irpef

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

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 condòmino 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 condòmino è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

DALLE RIVISTE...

Certificazione energetica per gli immobili Aree edificabili ed Ici, il punto Blocco sfratti, incostituzionalità non infondata La prelazione nell'edilizia pubblica

Adriano Testa tratta della certificazione energetica per gli immobili su *Immobili & Proprietà* (n. 5/07), numero della rivista sul quale compare anche un interessante articolo di Mauro di Marzio sulla rinnovazione dei contratti di locazione "tre più due". Sul numero successivo della stessa rivista, articolo di Elisabetta Magini e Simone Zeraushek su "Locazione e responsabilità per danni in custodia".

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.

pubblica l'ordinanza di rinvio alla Consulta della normativa sulle aree fabbricabili pronunciata dalla Commissione provinciale di Piacenza e della quale abbiamo già dato notizia su questo notiziario.

Su *Giurisprudenza italiana* (maggio '07) importante approfondimento di Geo Magri sul diritto di prelazione nell'edilizia pubblica.

Per finire, *il fisco*. Che pubblica nel suo n. 22/07 un esaustivo articolo di Guido Chiametti sull'Ici 2007.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Ogni imposta inutile...

Ogni imposta inutile è un furto, che la forza dello Stato non rende più legittimo di ogni altro atto della medesima natura. È un furto tanto più odioso in quanto si effettua con tutte le solennità della legge. È un furto tanto più colpevole in quanto è il ricco che lo commette ai danni dell'indigente. È un furto tanto più vile in quanto è perpetrato dall'autorità in armi contro l'individuo disarmato. Ma l'autorità non tarderà a essere punita per questo.

Benjamin Constant

Precisazioni sulle ristrutturazioni edilizie

I contenuti della quietanza dell'amministratore del condominio

Con la Risoluzione 4.6.'07, n. 124/E, l'Agenzia delle entrate fornisce alcuni chiarimenti - di seguito riassunti - in materia di detrazione Irpef per ristrutturazioni edilizie.

- Se nel periodo precedente all'1.10.'06 alcuni dei soggetti contitolari hanno raggiunto o superato il limite di 48.000 euro di spesa, tali soggetti non hanno diritto ad usufruire di ulteriori detrazioni, con riferimento alle spese sostenute per la stessa unità immobiliare nel periodo successivo a tale data. Per i soggetti che, invece, alla data del 30.9.'06, non abbiano raggiunto tale limite di spesa e, nel periodo successivo, proseguano i lavori di ristrutturazione per la stessa unità immobiliare, permane il diritto a fruire in una certa misura della detrazione in discorso. In particolare, per le spese sostenute dopo l'1.10.'06, il limite massimo complessivo di spesa sul quale calcolare la detrazione è pari 48.000 euro da suddividersi tra i contitolari dell'immobile che non hanno individualmente raggiunto il suddetto limite nel periodo precedente.
- La quietanza che l'amministratore del condominio deve rilasciare per attestare il pagamento delle spese sostenute da ciascun condomino, deve indicare specificamente la quota della spesa relativa alle parti comuni imputabile a ciascuna delle unità immobiliari eventualmente possedute dal condomino. In caso di titolarità, da parte di un condomino, di più appartamenti, il limite massimo di spesa (48.000 euro) relativo ai lavori sulle parti comuni va considerato per ciascuna abitazione. Nella stessa quietanza deve essere specificato l'ammontare delle spese per il quale è teoricamente possibile fruire della detrazione del 56% e la parte delle spese per la quale, invece, è possibile fruire della detrazione del 41%. Per individuare la percentuale di detraibilità (41 o 56), deve farsi riferimento alla data di fatturazione dei lavori di ristrutturazione. Pertanto, la detrazione del 41% può essere fruita solo in corrispondenza di lavori fatturati con applicazione dell'aliquota Iva del 20%, mentre per i lavori fatturati con l'aliquota Iva del 10% dovrà essere applicata la detrazione dall'Irpef nella misura del 56%.

Cedolare secca sugli affitti lasciata al palo



CORRADO
SFORZA
FOGLIANI *

LE NUOVE società immobiliari istituite dal governo in carica, le Siiq, non sono ancora partite ed è quindi difficile fare previsioni sulla loro efficacia. Quel che è certo è che se la proprietà diffusa potesse contare sulle enormi agevolazioni fiscali che sono state previste per queste nuove società (superate, in questi privilegi, solo dai fondi immobiliari), potrebbe ottenere risultati di certo superiori per risolvere i problemi legati al mercato degli affitti. Ci meraviglia il fatto che il governo abbia trovato le risorse per le Siiq (che, appena istituite, hanno immediatamente determinato corsi di Borsa più favorevoli per le immobiliari del grande capitale e del mondo cooperativo) e non trovi i mezzi per introdurre la cedolare secca sugli affitti per la generalità dei proprietari-locatori: una misura che sarebbe di certo capace di autofinanziarsi in gran parte, grazie all'emersione del sommerso (presente, come ovunque, anche nel settore immobiliare) che un regime fiscale più favorevole inevitabilmente determinerebbe.

UN PROVVEDIMENTO che introducesse, per la proprietà diffusa, la tassazione separata dei redditi da locazione, avrebbe poi quale ulteriore conseguenza quella di un ampliamento dell'offerta di immobili in affitto; ciò che condurrebbe all'ulteriore vantaggio di garantire quella mobilità dei lavoratori sul territorio che un mercato delle locazioni asfittico - come è quello attuale, per l'eccessiva pressione fiscale gravante sullo stesso - non è in grado di assicurare.

Un altro vantaggio ancora (ma la voglia di costruire, in Italia, è sempre grande) sarebbe quello di non impiegare nuove risorse (con ulteriore spreco di territorio e sottrazione di terra all'agricoltura) in alloggi di edilizia economica e popolare, prima che gli enti gestori sappiano garantire che gli stessi non finiscano in gran parte in mano a prepotenti, occupanti abusivi o comunque senza titolo oltre che a morosi professionali.

*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.

Interventi programmati

PROF. AVV. VITTORIO ANGIOLINI
DOTT. PAOLO BOSI
AVV. DOMENICO CAPRA
AVV. PAOLA CASTELLAZZI
AVV. ANTONINO COPPOLINO
PROF. AVV. VINCENZO CUFFARO
AVV. CARLO DEL TORRE
CONS. DOTT. ANTONIO MAZZEO RINALDI
AVV. PAOLO SCALETTARIS
AVV. ASCANIO SFORZA FOGLIANI
AVV. GABRIELE SPREMOLLA

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.

Interventi programmati

AVV. DANIELA BARIGAZZI
AVV. PIER PAOLO BOSSO
CONS. DOTT. MARIO CICALA
AVV. VITTORIO CIROTTI
AVV. GABRIELE DE PAOLA
AVV. GRAZIELLA GRASSI
AVV. VINCENZO NASINI
AVV. GIORGIO PIVETTA
AVV. ALESSANDRO RICCIONI
AVV. NINO SCRIPPELLITI
AVV. CARLO EMANUELE TRAINA CHIARINI

Informazioni presso le Associazioni territoriali oltre che sul sito confederale e presso la Sede centrale.

Consorzi di bonifica, in Parlamento qualcosa si muove

Dalla Camera dei deputati, un segnale interessante – subito affievolitosi, invero – in materia di Consorzi di bonifica.

L'agenzia Agi ha riferito il 28 maggio che l'on. Andrea Lulli, deputato dell'Ulivo e relatore del disegno di legge sulle liberalizzazioni, ha proposto una delega al Governo che entro 180 giorni disciplini lo scioglimento dei Consorzi.

La medesima agenzia, il giorno successivo, ha riferito che l'emendamento in questione non entrerà nel disegno di legge in questione e ha riportato una dichiarazione dell'on. Lulli in cui il deputato dichiara di avere "accolto la sollecitazione del Governo di spostare la questione nel provvedimento Santagata sui costi della politica", ma di essere soddisfatto dell'impegno del Governo sul tema.

Se son rose, fioriranno.

"EFFETTO RUSSIA"

In tilt i prezzi di Forte dei Marmi

Si definisce "Effetto Russia", si intende la tendenza, in atto sul mercato immobiliare di Forte dei Marmi (Lu), di congelare a contrattazione per la compravendita fino a quando in agenzia non entra un acquirente russo. La regola (non scritta) vale soprattutto quando il cartello "for sale" è piantato nel giardino di una villa da sogno. Come biasimare gli agenti immobiliari se preferiscono fare affari con i neo ricchi dell'ex Unione Sovietica: se l'immobile soddisfa certi requisiti (giardino, piscina, rifiniture di pregio) i russi sono disposti a pagare l'oggetto dei desideri il 30-40% in più rispetto al valore di mercato. Risultato? Il mercato immobiliare, paradossalmente, rallenta. "Perché chi vende o affitta – dice il sindaco uscente Roberto Bertola – aspetta il russo". Di ville faraonico-hollywoodiane, disseminate nei nove chilometri quadrati sui cui si estende la cittadina veronese ce ne sono non poche. Una decina le vendite già concluse: la maggior parte ha riguardato ville vista-mare sulle colline alle spalle della cittadina.

La forte propensione dei russi all'acquisto senza badare a spese applicata a un listino prezzi già di per sé esclusivo, può produrre un business interessante. Una villa nella "Roma Imperiale", nome decisamente azzeccato per il quartiere d'élite del centro, costa non meno di 5-6 milioni.

Prevenzione delitti

Se per diritto di prevenire i delitti si intende il diritto di disporre la gendarmeria sulle strade o di disperdere gli assembramenti prima che causino dei disordini, l'autorità ha questo diritto; anzi, per meglio dire, questo è uno dei suoi doveri. Ma troppo spesso il diritto di prevenire i delitti non è che la facoltà di prendere severi provvedimenti contro individui innocenti, per paura che commettano reati.

Benjamin Constant

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

RECENSIONI

Marco Meschini, *Il jihad & la crociata*, Edizioni Ares, pp. 160.

Polemiche (e storicamente fondate) pagine sulla pretesa parificazione tra la "guerra santa" islamica e le crociate dei cristiani nel Medioevo: un contributo alla chiarezza non solo in chiave storica, ma altresì in prospettiva drammaticamente attuale.

Alvaro Vargas Llosa, *Il mito Che Guevara e il futuro della libertà*, Lindau ed., pp. 112.

In questo volume, promosso dall'Istituto Bruno Leoni, il grande scrittore peruviano smitizza documentatamente la figura di Che Guevara e contesta lo stalinismo, pesantemente limitatore della libertà economica, in auge in molti Paesi dell'America Latina.

Renato Scorzelli, *Le spese di condominio*, VII ediz., Edizioni Fag, pp. 190.

Esemplificazione, con voci in ordine alfabetico e tabelle riassuntive, della ripartizione delle spese condominiali.

Gillo Dorfles, *Lacerti della memoria*, collaboraz. di Aldo Colonnelli, Editrice Compositori, pp. 216.

Pagine diaristiche del critico d'arte, studioso di estetica, pittore, osservatore dei comportamenti (e medico per laurea), Dorfles (classe 1910): una cavalcata attraverso più di mezzo secolo di eventi artistici, culturali, storici.

5° Rapporto sul processo di liberalizzazione della società italiana, Società Libera ed., pp. 176.

Il modesto livello di penetrazione della cultura liberale nel nostro Paese viene rilevato dagli studi qui presentati sui temi come liberalizzazioni, privatizzazioni, politica industriale, Cassa depositi e prestiti, Autorità.

Germano Palmieri, *Condominio e responsabilità*, Giuffrè ed., pp. XXII + 504.

Repertorio di casi concreti, relativi alle più varie sfaccettature della responsabilità condominiale (civile, penale, contrattuale ecc.), alla luce di normative e giurisprudenza, con ordine alfabetico di voci e sottovoci, per consentire agevoli reperimenti dei temi.

Giorgio Pasquali, *Pagine stravaganti di un filologo*, a cura di Carlo Ferdinando Russo, Le Lettere ed., due voll., pp. XIV + 410 + 484.

Sono riproposti, secondo il testo originario, i quattro tomi di articoli, saggi, studi del grande filologo (solo in parte legati alla sua istituzionale attività di grecoista) che si leggono tuttora, a ben oltre mezzo secolo, con avido interesse.



Preziosa pubblicazione. Reca – nell'ordine – scritti dei catastisti proff. Roscelli e Simonotti, del prof. Angiolini e del prof. Forte. Può essere consultata dai soci presso tutte le Associazioni territoriali, alle quali è stata inviata dalla Sede centrale



Il volume pubblica il regolamento condominiale tipo della Confedilizia tradotto in inglese, francese, tedesco, spagnolo, arabo e cinese. Nelle stesse lingue è tradotta anche la legge 431/98 sulle locazioni abitative. Inviato a tutte le Associazioni territoriali, il ponderoso volume può essere consultato dai soci presso le stesse



Pubblicazione con il testo ufficiale del nuovo contratto collettivo colf. È stato inviato a tutte le sedi Assindatcolf, a disposizione degli aderenti

Catasto ai Comuni, ricorso al Tar

Contrasta con la legge finanziaria e, facendo stabilire dai Comuni la base imponibile delle imposte statali, anche con la Costituzione

La Confedilizia si vedrà costretta ad impugnare dinanzi al Tar il Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri sul trasferimento del Catasto ai Comuni.

È quanto rileva l'Organizzazione della proprietà immobiliare, ricordando di aver inutilmente chiesto – anche personalmente al Presidente Prodi – l'inserimento nel Dpcm in parola di una precisa indicazione del Ministero degli affari regionali secondo la quale i Comuni potrebbero definire gli estimi dei singoli immobili (sia urbani che rustici), peraltro “fermo restando che il processo prevede che i quadri tariffari e di classamento – su cui avviene la verifica e l'accettazione da parte dei Comuni delle richieste di variazione – sono definiti dall'Agenzia per il territorio” (letterali parole – e concetti – del Ministero).

Tale modifica avrebbe consentito di scongiurare l'esito al quale porterà la pubblicazione del Dpcm nel testo proposto dal Governo, che prevede di demandare ai Comuni in via esclusiva la determinazione della rendita dei singoli immobili, così ledendo i principi della delega contenuta nella Finanziaria, che attribuisce ai Comuni solo funzioni partecipative e lascia all'Agenzia del territorio la decisione finale.

La Confedilizia rileva altresì che il Dpcm lede anche gli articoli 3 e 53 della Costituzione, in quanto i Comuni stabilirebbero – ciascuno in modo diverso dall'altro – anche la base imponibile delle imposte statali sul reddito e sui trasferimenti, con ciò violando il principio di parità di trattamento a parità di capacità contributiva per i tributi erariali.

PAROLE VERE, FUORI DAL CORO

del Torre, sfratti per morosità anche per mancanza di valori

“La stragrande maggioranza degli sfratti esecutivi in città e in Italia non sono più come un tempo frutto della scadenza contrattuale, ma di morosità dell'inquilino: in altre parole il proprietario sgloria il conduttore perché costui non paga il canone e non sempre il mancato pagamento deriva da situazioni di oggettiva difficoltà ma da una precisa scelta dell'inquilino il quale preferisce scialacquare il proprio salario per beni voluttuari lasciando attendere il proprietario dell'alloggio”.

È il duro commento rilasciato a “Il Piccolo” di Trieste dal presidente della Confedilizia di Gorizia, Carlo del Torre relativamente agli ultimi dati relativi agli sfratti, nel territorio di competenza, aumentati del 60% in un anno. “Una simile situazione – ha attaccato del Torre – è frutto di svariati motivi, compresa una generale mancanza di valori e di predisposizione al sacrificio da parte di molti: predisposizione che invece i proprietari di casa, volenti e nolenti, hanno dovuto far propria sia per le continue e crescenti forme di tassazione anche surrettizia che devono subire, sia perché devono sopportare tempi comunque lunghissimi per riottenere un alloggio da un inquilino moroso. In altre parole capita troppo spesso che per sloggiare un inquilino che non paga, il proprietario debba attendere da sei mesi a due anni, tempistiche decisamente inaccettabili”.

BELL'ITALIA

L'Ici aumenterà coi nuovi estimi

“Noi vorremmo che l'Ici si potesse abolire ma è chiaro che l'abolizione dell'Ici deve essere compensata da altro tipo di entrata, per cui sotto questo profilo andiamo non verso un'Ici che si toglie ma (verso) un'Ici che aumenterà perché la modifica del catasto comporterà degli estimi che saranno assolutamente superiori a quella che attualmente è l'imposta che si va a pagare”. Lo ha affermato, (lancio Adnkronos 20.6.'07) il presidente del Consiglio Nazionale dell'Ance Giambattista Bufardecì. Negli stessi termini, del resto, si era già espresso – ma lo sanno tutti, anche se pochi lo “confessano” – il Sindaco di centrosinistra di Bari, Emiliano (Cn giugno '07).

Prodi: “I Comuni sono pieni di soldi”

“I Comuni sono pieni di soldi”. Con questa “battuta” (come la qualifica *Libero*, 19.6.'07), il Presidente del Consiglio avrebbe aperto l'incontro con l'Associazione dei Comuni italiani sul Dpaf.

Battuta? Non ci pare proprio. Prodi ha detto la verità, la pura verità, e solo la verità. Feste da ballo e divertimenti vari (offerta dai Sindaci, ma pagati da noi), lo dimostrano...

Costi della politica, via i Consorzi di bonifica

Sul tema dei costi della politica e sul ruolo delle Comunità montane “una razionalizzazione è necessaria”, ma il settore “da sfrondare è quello degli enti funzionali, dai Gal ai Pit fino ai Consorzi di bonifica”, per i quali, negli ultimi anni in Italia, “è passato il concetto di creare un ente per ogni funzione”: lo ha detto, a Potenza, il presidente nazionale dell'Unccem (Unione nazionale comuni comunità enti montani) Enrico Borghi.

La bussola della casa

zona	CREMONA		L'AQUILA		COSENZA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	900	2.410	1.810	3.000	1.220	1.980
semicentro	800	1.980	1.350	1.900	1.000	1.700
periferia	700	1.680	930	1.500	860	1.450
	LODI		PISTOIA		ENNA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	820	2.420	1.000	2.350	560	1.900
semicentro	730	2.140	900	2.100	500	1.550
periferia	560	1.700	785	2.000	400	1.200

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.

Diritto dei governanti

Un diritto dei governanti, in relazione alle imposte, è che la natura di queste ultime e il modo di riscuoterle sia il meno oneroso possibile per i contribuenti: in altre parole, che non tenda né a vessarli né a corromperli e che non dia luogo, con spese inutili, alla creazione di nuove imposte.

Benjamin Constant

RISPARMIO ENERGETICO

Detrazione 55%, istruzioni dell'Agenzia delle entrate

La Circolare 31.5.'07, n. 36/E, dell'Agenzia delle entrate si occupa delle agevolazioni fiscali introdotte dalla Finanziaria 2007 in materia di risparmio energetico (cfr. *Cn* genn. e – per il decreto attuativo – *Cn* apr. '07), consistenti nel riconoscimento di una detrazione Irpef del 55% delle spese sostenute entro il 2007, da ripartire in tre rate annuali di pari importo, entro un limite massimo di detrazione stabilito in relazione a ciascuno degli interventi previsti. Di seguito si segnalano i punti di maggiore interesse valevoli per tutti i tipi di intervento, rimandando – per i singoli aspetti, anche di natura tecnica, relativi alle varie fattispecie – al testo integrale della Circolare, richiedibile dalle Associazioni alla Sede centrale.

- L'Agenzia – richiamando “un consolidato orientamento di prassi formatosi in merito alle detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia” – specifica che sono ammessi alla detrazione anche “i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile” oggetto dell'intervento, che sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. Il tutto, limitatamente ai lavori eseguiti su immobili appartenenti all'ambito “privatistico” (con esclusione, quindi, di quelli strumentali all'attività d'impresa, arte o professione).
- Considerato che le agevolazioni si applicano esclusivamente agli edifici esistenti, l'Agenzia considera che la prova dell'esistenza dell'edificio sia fornita dall'iscrizione dello stesso in Catasto, oppure dalla richiesta di accatastamento, nonché dal pagamento dell'Ici, se dovuta.
- Nonostante né la legge né il decreto attuativo ne facciano cenno, l'Agenzia ritiene che ai fini della detrazione del 55% si renda necessario il rispetto della condizione – prevista a pena di decadenza per le agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie – che subordina l'agevolazione alla indicazione in fattura del costo della manodopera utilizzata per la realizzazione dell'intervento.
- Dopo aver richiamato l'attenzione sul fatto che – a differenza delle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie – in questo caso la legge indica il limite massimo della detrazione fruibile anziché il limite di spesa al quale commisurare la detrazione, l'Agenzia precisa che tale limite deve intendersi riferito all'unità immobiliare oggetto dell'intervento e pertanto va suddiviso tra i soggetti “detentori o possessori” dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto. Aggiungendo che per gli “interventi condominiali” l'ammontare massimo della detrazione deve intendersi riferito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio (tranne che nel caso in cui l'intervento agevolato riguarda per legge l'intero edificio).
- Per una volta interpretando in favore dei contribuenti, l'Agenzia esprime l'avviso che la norma che dispone che le agevolazioni in parola non sono cumulabili con altre agevolazioni concesse per i medesimi interventi, vada limitata all'ambito dell'imposizione diretta, e non anche all'Iva.

Moltiplicazione imposte

Ovunque la Costituzione dello Stato non ponga ostacoli alla moltiplicazione arbitraria delle imposte, ovunque i governi non siano limitati da barriere insormontabili e le loro richieste, sempre crescenti, non vengano mai contestate, lì non possono essere rispettate né la giustizia, né la morale, né la libertà individuale.

Benjamin Constant

UN PO' DI STORIA

Quando i portieri avevano la livrea

Donato al Museo civico di Modena un prezioso cappotto confezionato quasi certamente tra la fine dell'Ottocento e gli inizi Novecento.

A donarlo è stato un imprenditore del capoluogo emiliano, Antonio Giacobazzi, titolare di una nota azienda vinicola nel Reggiano. Il cappotto in panno battuto di lana veniva indossato dai guardaporta che all'epoca stazionavano fuori ai palazzi nobiliari. Un portiere con una livrea importante indicava il prestigio e la nobiltà di una casata. Dai bottoni blasonati del cappotto, ora esposto nel museo cittadino, è stato possibile risalire ai datori di lavoro: i marchesi Schedoni, che dal 1859 al 1970 abitarono un palazzo del centro storico oggi diventato un albergo.

Nuovi studi di settore fortemente penalizzanti per le locazioni delle società immobiliari

Valutare con le Associazioni territoriali l'atteggiamento da assumere

La Confedilizia – tradizionalmente presente nella Commissione di esperti incaricata di esprimere un parere, prima dell'approvazione degli studi di settore, sulla idoneità degli studi stessi a rappresentare la realtà economica cui si riferiscono – ha sottolineato come i nuovi studi di settore da applicarsi quest'anno alle società immobiliari non siano stati approvati dalla Confederazione. Essi, infatti, sono il frutto dell'applicazione – sull'impianto dei vecchi studi – degli indicatori di normalità economica previsti dalla Finanziaria 2007 e stabiliti unilateralmente dall'Agenzia delle entrate.

La Confedilizia ha inoltre evidenziato e denunciato che i nuovi studi si stanno rivelando in gran parte inadeguati a rappresentare i ricavi effettivi delle società immobiliari, specie in caso di locazione. In particolare, risulta fortemente penalizzante la presenza, fra gli indicatori introdotti, di quello relativo al “Valore aggiunto per adetto”, che determina l'automatica “non congruità” dei ricavi delle numerosissime società immobiliari nelle quali l'attività viene svolta esclusivamente dai titolari delle stesse.

Infine, la Confedilizia ha invitato i titolari di società immobiliari a valutare con le Associazioni territoriali aderenti alla Confederazione i risultati dell'applicazione ai singoli casi dei nuovi studi di settore nonché l'atteggiamento da assumere in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi.

RECENSIONI

Rapporto annuale. La situazione del Paese nel 2006, Istat ed., pp. XXXII + 496.

Attraverso centinaia di tabelle viene presentata la situazione di alcuni aspetti della vita italiana nell'anno scorso, soprattutto in termini di lavoro, condizioni economiche delle famiglie e immigrazione.

Jules Romains, *Knock*, introd. di Max Bruschi, liberilibri ed., pp. XXII + 114.

Uno dei maggiori testi teatrali del Novecento, brillante, sarcastico, spietata denuncia non soltanto di una medicina ridotta ad affari, ma delle tragiche conseguenze recate quando la libertà viene meno.

Tornare a crescere, Guerini e Associati ed., pp. XII + 218.

Undicesima edizione del *Rapporto* sull'economia globale e l'Italia, che analizza l'elevato livello d'insicurezza sul pianeta, denunciando una certa incapacità di reazione da parte dell'Occidente ed esprimendo una timida fiducia verso le possibilità italiane.

Locali storici d'Italia. Guida 2007, Associazione Locali Storici d'Italia ed., pp. 232.

Una guida a oltre duecento antichi alberghi, ristoranti, trattorie, pasticcerie, confetterie, grapperie e caffè letterari, di rilievo sia turistico sia culturale.

Renato Scorzelli, *Il regolamento di condominio*, VIII ediz., Edizioni Fag, pp. 192.

Chiarimenti pratici per le varie tipologie di regolamento contrattuale o assembleare, con alcuni modelli.

John Woodhouse, *Il generale e il comandante*, Gedit ed., pp. 336.

Vengono per la prima volta esaminati i rapporti che pervenivano al ministero degli Esteri britannico sulla spedizione fiumana: soprattutto, è illustrata la figura del generale Santi Ceccherini, il quale ricoprì incarichi di alto rilievo militare a Fiume durante l'impresa dannunziana.

Vladimir Bukovskij, Vasil' Bykov, Viktor Suvorov, *La mentalità comunista*, Spirali ed., pp. 116.

Testimonianze, rilasciate in più incontri svoltisi in Italia, sul comunismo, sulla lotta per la libertà, sulle condizioni politiche e culturali nell'ex impero sovietico, espresse da tre grandi intellettuali in conversazioni immediate e franche.

Roberto Morpurgo, *Pregiudizi della libertà*, Joker ed., pp. 128.

Un'ampia raccolta di riflessioni e aforismi, sovente sarcastici, su molteplici aspetti della vita: l'amarezza di fondo viene spesso stemperata dalla ricerca dell'effetto.

PAROLE IN LIBERTÀ

Grandi, Sottosegretario

Il Sottosegretario Grandi è un uomo deciso (non per niente, si dice che non gli basterà neppure il nuovo Pd, si aggogherà a Mussi - leggere il suo "blog" personale per capire con chi abbiamo a che fare).

A proposito del Catasto patrimoniale - dunque - il sindacalista emiliano-romagnolo insiste su questo: che sarà "ad invarianza" di gettito. E riferendosi - chiaramente - a chi conduce (sola) la battaglia, alla Confedilizia, aggiunge, quasi sprezzante: "Se c'è qualcuno che non si fida, è un suo problema" (lancio Adnkronos, 30.5.'07).

E no..., caro Grandi. Lei, Eccellenza, si sbaglia di grosso. All'"invarianza" non è solo la Confedilizia a non crederci: non ci crede nessun italiano (non sono allocchi, e l'esperienza insegna). Il problema, dunque, non è della Confedilizia. È di tutti gli italiani. Ne prenda buona nota, di grazia!

Quando il buon consiglio viene dall'alto

AMATO AI POMPIERI: NON PAGATE L'AFFITTO

«Ho suggerito ai vigili del fuoco di non pagare gli affitti e pagare la benzina. Ed è arduo dare consigli di questa natura come ministro dell'Interno». Giuliano Amato ha ammesso davanti alla commissione Affari costituzionali della Camera che il ministero «soffre di un problema di risorse» aggravatosi con la crescita «in maniera esponenziale» del carico di funzioni. Amato ha detto: «Quest'anno abbiamo perso 217 milioni e abbiamo accumulato debiti per 408 milioni»

CASSAZIONE

Processo tributario, rimborsi "bloccati" senza istanza rimborso

Il contribuente che ha effettuato un versamento diretto, in caso di errore deve presentare istanza di rimborso nei termini. E non può avanzare domanda di restituzione, per la prima volta, davanti al giudice tributario. Questo perché il processo tributario, anche se comporta un giudizio su rapporti sostanziali, può essere instaurato soltanto mediante impugnazione di atti o rifiuto degli stessi.

Lo ha chiarito la Corte di cassazione, con la sentenza n. 10340 del 2007.

Da agosto è dovuta l'indennità di vacanza contrattuale ai dipendenti da proprietari di fabbricati

L'art. 120, c. 3, del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati stipulato dalla Confedilizia con CGIL-CISL-UIL, prevede che "in caso di mancato accordo, dopo tre mesi dalla data di scadenza del contratto e, comunque, dopo tre mesi dalla data di presentazione della piattaforma, se successiva alla scadenza del contratto, verrà corrisposto ai lavoratori dipendenti un elemento provvisorio della retribuzione pari al trenta per cento del tasso di inflazione programmato, applicato ai minimi retributivi contrattuali vigenti (paga o stipendio base ed indennità di contingenza). Dopo sei mesi detto importo sarà pari al cinquanta per cento del tasso di inflazione programmato".

Il Ccnl vigente è scaduto il 31.12.'06, e le Organizzazioni sindacali dei lavoratori hanno presentato la loro piattaforma rivendicativa il 7 maggio scorso; pertanto, il datore di lavoro è tenuto a corrispondere al proprio dipendente l'indennità di vacanza contrattuale a decorrere dal prossimo 7 agosto (cfr. Cn gen. e magg. '07).

La Confedilizia, in forza dell'anzidetta disposizione e utilizzando il tasso di inflazione programmato stabilito dal Governo con l'ultimo "Documento di programmazione economica e finanziaria" del 7.7.'06, ha elaborato la sottostante tabella, da cui si evince l'ammontare dell'indennità di vacanza contrattuale relativa alle varie figure di lavoratori previste dal Ccnl. Tale indennità cesserà di essere corrisposta dalla data di applicazione dell'accordo di rinnovo del Contratto. La tabella, con tutte le istruzioni operative del caso, è reperibile anche sul sito Internet confederale (www.confedilizia.it), nella sezione "Portieri".

Tabella relativa all'indennità di vacanza contrattuale decorrente dall'1.8.2007 (articolo 120, comma 3, ccnl dipendenti da proprietari di fabbricati del 4.12.2003)						
Tipologie contrattuali	Riferimento degli emolumenti	Minimi retributivi* al 31/12/06			Indennità di vacanza contrattuale (art. 120, comma 3, ccnl) Tasso di inflazione programmato per il 2007 (1) = 2%	
		Valore Salario: tip. a e d1 Paga base: tip. b Stipendio: tip. c	Indennità di contingenza	Totali	Decorrenza 1.8.2007	
					30%	importo
a/1-a/2-a/5	mensile	402,05	469,16	871,21	0,60	876,44
a/3-a/4	mensile	446,55	508,58	955,13	0,60	960,86
a/6-a/7	mensile	425,90	488,87	914,77	0,60	920,26
a/8-a/9	mensile	449,75	508,58	958,33	0,60	964,08
b/1	orario	3,64	2,52	6,16	0,60	6,20
b/2	orario	3,34	2,51	5,85	0,60	5,89
b/3	orario	3,34	2,51	5,85	0,60	5,89
b/4	orario	2,96	2,49	5,45	0,60	5,48
b/5	orario	2,66	2,47	5,13	0,60	5,16
c/1	mensile	1.028,30	539,70	1.568,00	0,60	1.577,41
c/2	mensile	904,00	534,53	1.438,53	0,60	1.447,16
c/3	mensile	728,35	531,95	1.260,30	0,60	1.267,86
c/4	mensile	541,20	520,59	1.061,79	0,60	1.068,16
c/4 1° imp.	mensile	456,46	454,48	910,94	0,60	916,41
d1	mensile	501,15	512,50	1.013,65	0,60	1.019,73

* Minimi così risultanti in base all'accordo del 27.1.2005
(1) Per l'andamento del tasso, si rinvia alla tabella che segue

anno 2007	anno 2008	anno 2009	anno 2010	anno 2011
2%	1,7%	1,5%	1,5%	1,5%

Ferie del portiere, quali sono i periodi esclusi?

Il portiere ha diritto a 26 giorni lavorativi di ferie l'anno, mentre i pulitori hanno diritto, allo stesso titolo, a 30 giorni di calendario. L'art. 69 del Ccnl di categoria (stipulato da Confedilizia con Cgil-Cisl-Uil) esclude però che il lavoratore abbia la facoltà di scegliere di godere delle ferie per i periodi dal 1° luglio al 31 agosto e dal 20 dicembre al 10 gennaio. Sulla richiesta del periodo di ferie nei mesi di luglio e agosto è tuttavia sempre possibile che il lavoratore ed il datore di lavoro di comune accordo trovino soluzioni diverse.

L'esclusione contrattuale è dovuta al fatto che nei periodi "vocati" alle vacanze, gli abitanti degli stabili lasciano le proprie case e la presenza del portiere si rende oltremodo necessaria proprio perché le case non sono abitate.

Scatta la plusvalenza se l'immobile non è accatastato come abitazione

La norma che prevede la tassazione della plusvalenza realizzata per la vendita dell'immobile entro i cinque anni dall'acquisto, si applica anche nel caso in cui l'immobile in questione sia stato adibito per la maggior parte del periodo ad abitazione principale, qualora a tale utilizzo non sia corrisposto un accatastamento dell'immobile in una delle categorie da A1 a A11 (esclusa la A10).

È quanto ha risposto l'Agenzia delle entrate, con Risoluzione 21.5.'07, n. 105/E, ad uno specifico interpello.

RECENSIONI

Luigi Einaudi, Luigi Albertini, *Lettere (1908-1925)*, a cura di Marzio Achille Romani, pref. di Mario Monti, Fondazione Corriere della Sera ed., pp. 200.

Stimolante scambio epistolare fra il grande economista, che qui si conferma inimitabile maestro di liberismo, e l'animatore del *Corriere della Sera*: politica, cultura, economia, storia s'intrecciano, in una comune tensione verso la difesa della libertà.

Roberto Garofoli, Valerio de Gioia, *Edilizia, pianificazione urbanistica, espropriazione*, Giuffrè ed., pp. XVI + 378.

Raccolta organica e ragionata di provvedimenti dei giudici amministrativi, civili e anche penali, suddivisi in orientamenti conformi e difforni, con indicazione delle tesi minoritarie, nelle tre distinte ma intrecciate materie dell'edilizia, dell'urbanistica e degli espropri.

Peter Heather, *La caduta dell'impero romano*, Garzanti ed., pp. 662.

Storia dell'Impero di Roma nel IV e V secolo, ma risalendo fino a Cesare, scritta in tono giornalistico, con palese ostilità verso i Romani, molto attenta a ricostruire le vicende dei popoli in guerra con loro.

Gadi Luzzatto Voghera, *Antisemitismo a sinistra*, Einaudi ed., pp. XVI + 112.

Un vivace e drammaticamente vissuto atto d'accusa verso il diffuso antisemitismo di sinistra, sul quale si sono innestati nuovi temi germogliati da antiche radici.

Marino Niola, *I santi patroni*, il Mulino ed., pp. 190

La plurisecolare presenza dei santi venerati come patroni di città e paesi ha influito sull'identità di tutte le popolazioni della Penisola: la presenza non viene meno con la secolarizzazione, come dimostra il caso della venerazione per padre Pio.

Bruno Tabacci, *Intervista su politica e affari*, a cura di Sergio Rizzo, Laterza ed., pp. 136.

Una testimonianza polemica sugli intrecci tra partiti, finanza, banche, imprese, come si sono evoluti dagli anni Ottanta ad oggi, dalla diretta esperienza del noto politico democristiano.

Prodezze, Fratelli Frilli ed., pp. 96.

Una serie di barzellette e battute su Prodi, i suoi alleati e il governo di centro-sinistra: una satira politica vivace e sapida, con alcuni disegni di Nadir Lucchesi.

Filippo Tommaso Marinetti, *L'Aeroplano del Papa*, introd. di Giampiero Mughini, liberilibri ed., pp. XVI + 220.

Un dimenticato e battagliero testo in versi liberi del padre del futurismo, originariamente steso nel 1912 in francese, violentemente antiparlamentare e anticlericale, in chiara prospettiva di guerra all'Austria-Ungheria.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni che ci riguardano

Norme in materia di cancellazione ed estinzione di ipoteche iscritte a garanzia dei mutui vengono proposte, in un disegno di legge, dai senatori Saro (DC) ed Antonione (FI).

Dal deputato Galli (FI) proviene una proposta di legge volta ad introdurre disposizioni per incentivare la produzione di energia mediante l'uso di dissipatori per lo smaltimento dei rifiuti.

Agevolazioni fiscali sui canoni di locazione in favore di nuclei familiari indigenti residenti nei Comuni con popolazione superiore ai 200.000 abitanti, sono l'oggetto di una proposta di legge della deputata Carlucci (FI).

Modificazioni al d.lgs. 504/92 in materia di esenzione dall'Ici dell'abitazione principale sono proposte, con un disegno di legge, dal senatore Eufemi (Udc).

Sempre dal senatore Eufemi (Udc) proviene un'interrogazione, indirizzata ai Ministri dello sviluppo economico e dell'economia, con la quale si chiede al Governo, fra l'altro, di rendere strutturale e definitiva la detrazione Irpef per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti.

Norme per il recupero ad uso abitativo di immobili di proprietà pubblica e privata attraverso cooperative di autorecupero sono il tema di un disegno di legge il cui primo firmatario è il senatore Bonadonna (Rif. com.).

Il senatore Zanettin (FI) è il primo firmatario di un disegno di legge con il quale si intende introdurre disposizioni per favorire l'unitarietà dei beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico.

Una proposta di legge avanzata dalla deputata Rossi Gasparri (Udeur) prevede modifiche agli articoli 7 e 8 del Dlgs. 30.12.'92, n. 504, in materia di esenzione dall'Ici dell'abitazione principale.

A Genova targhetta col solo recapito

Il nuovo Regolamento edilizio del Comune di Genova prevede che "all'interno dell'atrio condominiale di tutti gli edifici deve essere posta in maniera ben visibile una targa contenente il recapito dell'amministratore legale rappresentante del condominio".

Per rispettare la disposizione deve ritenersi che sia sufficiente l'indicazione del numero di telefono dell'Amministrazione.

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 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 aprile 2006 - aprile 2007	1,4 %	1,05 %
Variazione maggio 2006 - maggio 2007	1,4 %	1,05 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione aprile 2005 - aprile 2007	3,4 %	2,55 %
Variazione maggio 2005 - maggio 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	75%
Variazione dicembre 2005 - dicembre 2006	2,1 %	1,9 %
Variazione gennaio 2006 - gennaio 2007	2,1 %	1,9 %
Variazione febbraio 2006 - febbraio 2007	2,1 %	1,9 %
Variazione marzo 2006 - marzo 2007	2,1 %	1,9 %
Variazione aprile 2006 - aprile 2007	1,8 %	1,9 %
Variazione maggio 2006 - maggio 2007	1,9 %	1,9 %

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

Citazioni



Le frasi di Benjamin Constant riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Principi di politica. Versione del 1806*, a cura di Stefano De Duca, ed. Rubbettino.

Leggi in eccesso

Le leggi prodotte in eccesso sussistono contro l'intenzione e persino all'insaputa dei legislatori che si succedono. Esse si ammassano nei codici, cadono in disuso, vengono dimenticate dai governati. Ma aleggiano nondimeno su di loro, avvolte in una nuvola. "Una delle principali tirannie di Tiberio, dice Montesquieu, fu l'abuso che egli fece delle antiche leggi".

Benjamin Constant



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

Anno 17
Numero 7

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 giugno 2007