



## CATASTO PATRIMONIALE, NESSUNO HA ANCORA CHIARITO QUESTI PUNTI

*Dai Dossier del Servizio Studi Camera del 22.12.2006 e 28.6.2007*

“I criteri di delega contenuti della lettera a) [dell’art. 5 del disegno di legge del Governo] appaiono piuttosto generici e non consentono di individuare precisamente strumenti e metodi attraverso i quali dovrà realizzarsi il nuovo sistema catastale”.

“La lettera b) prevede che dalla base patrimoniale definita secondo la lettera a) sia fatta derivare una base reddituale, attraverso l’applicazione di saggi di redditività. In base a tale criterio, i redditi dovrebbero essere calcolati applicando coefficienti di redditività ai valori patrimoniali accertati. Il principio di delega non chiarisce tuttavia il modo in cui dovranno essere stabiliti tali coefficienti, la cui applicazione risulta determinante per i risultati della tassazione su base catastale”.

“La condizione della parità di gettito complessivo non individua né i criteri di redistribuzione dell’onere fra realtà territoriali e tipologie di immobile, né l’incidenza dei mutamenti sul gettito delle singole imposte (ad esempio su quelle gravanti sui trasferimenti di immobili, la cui misura potrebbe crescere notevolmente in ragione del criterio di determinazione degli estimi su base patrimoniale)”.

*Dal Dossier del Servizio Bilancio Camera del 27.6.2007*

“Le norme in esame presentano profili di criticità in merito alla valutazione degli effetti finanziari, sui quali è necessario acquisire elementi di chiarimento.

(...)

Si tratta in particolare:

(...)

- della ridefinizione della composizione e delle funzioni delle commissioni censuarie provinciali e centrale, con l’assunzione da parte delle medesime dell’attività di contenzioso in materia di catasto, ora assolta dalle commissioni tributarie”.

**IL CATASTO PATRIMONIALE È UNA SVOLTA EPOCALE  
È MAI POSSIBILE CHE IL GOVERNO  
NON SI FACCIA CARICO  
DI UNA RISPOSTA AUTOREVOLE, UFFICIALE E INEQUIVOCA?**

### All'interno

- Benvenuto e Treu, tassare gli affitti al 20%
- Rapporti “dormienti” e depositi cauzionali
- Il Catasto patrimoniale è giusto solo per il 16,6 per cento dei cittadini
- Lodi 29 settembre, Festa nazionale condominio
- L’agente immobiliare può amministrare edifici
- Certificazione energetica, Regioni in ordine sparso
- Notifica di cartelle comprensive del Tributo provinciale soppresso
- Con l’Ici ai Comuni la volpe entra nel pollaio
- Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati
- Una tassa occulta dall’Inpdap
- Estimi senza appello, il Governo si nasconde
- Impugnato al Tar Lombardia, il decreto sfratti del Prefetto di Milano
- Indennità di occupazione senza titolo, trattamento fiscale

## Il Presidente incontra il ministro Chiti

Il Presidente confederale ha incontrato alla Presidenza del Consiglio il ministro per i Rapporti col Parlamento, Chiti. In Confedilizia, ha ricevuto il consigliere Gatti, del Consiglio di giustizia tributaria. Ha poi partecipato ad una riunione di esponenti di realtà associative dell'immobiliare presieduta dal Presidente dell'Aspesi Oriana (era presente anche il Segretario Generale, Spaziani Testa) nonché alle Assemblee dell'Abi - Associazione bancaria italiana, dell'Ance (Associazione nazionale costruttori) e di Assopopolari (Associazione delle Banche popolari). Sforza Fogliani - che ha anche presieduto una riunione del Coordinamento dei legali della Confedilizia ed un'altra dei coordinatori regionali dei Registri amministratori condominiali e immobiliari - ha pure incontrato il Segretario generale di Assopopolari, De Lucia.

Sempre a Roma, il Presidente confederale è intervenuto al Convegno Censis su "Le concentrazioni del potere", all'incontro "I valori e la famiglia" svoltosi alla Pontificia Università Lateranense, alla presentazione del volume "1953 - Fu legge truffa?" di Giulio Andreotti, al dibattito "Lavorare meglio, lavorare tutti" indetto dal Club dell'economia, al Seminario di studio "Dopo Blair. Cameron e la sfida dei nuovi conservatori" organizzato dalla Fondazione Farfuturo, alla conferenza del Ministero Infrastrutture su "Appalti: le nuove regole" nonché al Convegno Igi sul decreto correttivo n. 113/07.

### SENZA COMMENTO

#### Nel paese della 'ndrangheta storia della caserma che non c'è

San Luca, provincia di Reggio Calabria. Il paesino aspromontano di 4.500 anime con i pochi cognomi ricorrenti - Nirta, Strango, Pelle - salito alla ribalta delle cronache internazionali per la strage di Duisburg ed epicentro di sequestri, faide e feroci ammazzamenti di 'ndrangheta, 12 anni fa stava per ricevere un segnale forte dallo Stato: una nuova caserma dei carabinieri. I lavori erano già stati appaltati (2,8 miliardi di lire) e avviati, per ospitare la stazione dell'Arma, costretta in un immobile in affitto, con le garitte blindate costruite sul terrazzo. Una struttura nuova, tanto importante per la logistica quanto per il valore simbolico. Invece niente: richieste di pizzo (100 milioni), un attentato al cantiere, il costruttore e i carabinieri che s'ingegnano per resistere fino a ricorrere alle denunce in televisione (1996). Alla fine, nonostante il coraggio di ufficiali dell'Arma in servizio nella zona, lo Stato ancora una volta si ritira. E della caserma di San Luca ancora oggi restano solo le fondamenta, i pilastri di cemento da cui spuntano i ferri contorti dell'armatura e il sapore amaro dell'ennesima sconfitta dello Stato in territorio calabrese.

Lionello Mancini, da *24ore* del 19.8.'07

#### Benvenuto e Treu: tassare gli affitti al 20%

Introdurre la "cedolare secca" sugli affitti, con aliquota del 20%.

È quanto propongono - come riferisce *Libero* - i senatori Benvenuto e Treu, entrambi del Gruppo dell'Ulivo e Presidenti, rispettivamente, delle Commissioni Finanze e Lavoro del Senato.

"Sono un convinto sostenitore della possibilità di portare l'aliquota al 20%", dichiara il sen. Benvenuto. Che aggiunge: "Tra l'altro favorirebbe l'emersione del nero. Accanto all'aliquota, però, bisognerebbe introdurre un conflitto d'interesse: la possibilità per l'inquilino di dedurre con delle soglie le spese per l'affitto".

Sulla stessa linea il sen. Treu, che sottolinea: "Sosteniamo quella proposta perché fa parte dell'intero pacchetto casa".

Anche "Scenari immobiliari" è sulla medesima posizione. Il Presidente Breglia ha infatti dichiarato, sempre a *Libero*, che "il meccanismo attuale è assolutamente iniquo sia per il mercato immobiliare che dal punto di vista fiscale" e che "il progetto di un'aliquota al 20% per i guadagni sugli affitti allineerebbe l'Italia agli altri sistemi fiscali praticati in Europa".

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

#### Rapporti "dormienti" e depositi cauzionali

Con d.p.r. 22.6.'07, n. 116, è stato adottato il Regolamento previsto dall'art. 1, c. 345, legge 25.12.'05, n. 266, relativo ai conti correnti ed ai rapporti bancari definiti come "dormienti" all'interno del sistema bancario nonché del comparto assicurativo e finanziario. Vengono considerati dormienti i rapporti non movimentati per un periodo di tempo di dieci anni.

La normativa (che riguarda i rapporti il cui valore superi i cento euro e che non è comunque destinata ad avere un'immediata ricaduta sugli intestatari delle posizioni, prima dello svolgimento di determinati adempimenti da parte degli enti interessati) coinvolge particolari problemi, finora non esplicitamente considerati, per quanto riguarda i depositi cauzionali per i contratti di locazione.

La Confedilizia ha in corso contatti sia con il Ministero dell'economia e delle finanze-Dipartimento del Tesoro sia con l'Abi, e si riserva di fornire a tempo debito le dovute istruzioni di comportamento.

Le Associazioni territoriali interessate a conoscere il testo esatto della citata normativa possono farne richiesta alla Sede centrale.

#### ECCEZIONE LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE

#### Ici, proroga termini

La Commissione tributaria provinciale di Ascoli Piceno ha sollevato questione di costituzionalità nei confronti della disciplina (art. 18, comma 4, legge 25.12.2000 n. 388 e art. 1, comma 67, legge 31 dicembre 2004 n. 311) di proroga dei termini per la liquidazione dell'Ici, in relazione all'art. 77 della Costituzione nonché all'art. 5, comma 3, dello Statuto del contribuente.

#### Ristrutturazioni, fatture d'acconto senza manodopera

Ai fini del godimento delle agevolazioni per gli interventi di ristrutturazione degli immobili, nella fattura d'acconto, a differenza che in quella a saldo, non è necessaria l'indicazione del costo della manodopera utilizzata.

Così l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione 12.7.'07, n. 167/E.

#### Carbone primo Presidente della Cassazione

Vincenzo Carbone è il nuovo Primo Presidente della Corte di Cassazione. Auguri di proficuo lavoro dalla Confedilizia.

#### Castagnetti Capo di Stato maggiore Esercito

Fabrizio Castagnetti è stato nominato dal Consiglio dei ministri Capo di Stato maggiore dell'Esercito.

Congratulazioni dalla nostra Organizzazione.

#### Alpa confermato Presidente degli avvocati

Guido Alpa è stato confermato per un triennio alla guida del Consiglio nazionale forense.

Il Presidente confederale gli ha porto le felicitazioni della nostra organizzazione.

#### Tamburini confermato all'Assoimmobiliare

Gualtiero Tamburini è stato confermato fino al 2009 alla presidenza di Assoimmobiliare, l'associazione degli industriali del mattone (infatti aderente a Confindustria). Vicepresidenti: Elio Gabetti, Carlo Puri Negri, Alfredo Romeo.

Confedilizia notizie è un piccolo capolavoro di perfezione

da una risposta di un lettore al nostro questionario

#### Semafori, per il Ministero dei trasporti il giallo deve durare almeno 3 secondi

Il codice stradale non indica una durata minima del periodo di accensione della lanterna semaforica gialla, ma in presenza di traffico veicolare pesante nel centro abitato la tempistica più adeguata è quella di 4 secondi anche per velocità particolarmente ridotte. In ogni caso la durata minima della luce gialla non può mai essere inferiore a 3 secondi. Lo ha precisato il Ministero dei trasporti, con risoluzione n. 67906 del 16.7.'07, dando probabilmente l'avvio ad una serie di ricorsi da parte di automobilisti multati sulla base di segnalazioni semaforiche che non rispettano tale tempistica.

## Corte conti e Espresso, sulle case popolari



L'aspetto sconcertante di questa vicenda variamente chiamata ("Affittopoli" nel '95, "Svendopoli" nel 2001-cfr Cn n. 8.'01 - e oggi) è che si tratta di una storia periodica, che d'ogni tanto salta fuori. Da tempo, come Confedilizia, denunciavamo che questo sistema dell'edilizia pubblica non funziona, che è fonte di sperperi e di clientelismo. Non per niente il primo scandalo, quello del '95, partì da una nostra denuncia. Ma la nostra è sempre una voce altrettanto periodicamente inascoltata e la situazione venuta alla luce in questi giorni ne chiarisce a tutti il perché, chiarisce perché il mondo politico non ha dato ascolto alla nostra proposta di "buoni casa" per chi ha problemi abitativi: un sistema che sarebbe di per sé al di fuori di qualsiasi possibile utilizzo a scopi clientelari o di favore. Si preferisce andare per la strada, da un lato, di criminalizzare la proprietà diffusa col falso scopo dell'evasione e, dall'altra, di concedere agevolazioni, anche fiscali, agli amici e ai potenti (che non sono mai ingrati). Di questo passo, aspettiamoci uno scandalo ogni 4-5 anni, come sempre avvenuto sinora.

Sopra, la copertina dell'Espresso son il servizio sulla vicenda di cui trattasi e sulla quale ha richiamato l'attenzione anche la Corte dei conti.

### Riqualficazione urbana senza agevolazioni

Le cessioni di immobili compresi in programmi di riqualficazione urbana che non presentino finalità di recupero del patrimonio edilizio esistente, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste per l'edilizia abitativa (imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa).

Così l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione 24.7.'07, n. 181/E.

## GRANDI, IN GENNAIO, DICEVA COSÌ: "REDDITIVITÀ RILEVATE SUL MERCATO IMMOBILIARE"

già legge. La situazione attuale degli estimi e' non solo lontana dalla realta', ma e', soprattutto, incongrua e iniqua. Quando il governo propone un catasto fondato sul valore reale intende suggerire una valutazione vicina alla realta' di mercato, e questo anche per i redditi, mediante redditività rilevate sul mercato immobiliare. Il calcolo dei valori e dei redditi non solo sarà piu' trasparente di quello attuale e sarà legato alla realta' dei fatti, ma, soprattutto, sarà

Stralcio del lancio *Ansa* del 29 gennaio scorso. Il Sottosegretario Grandi parlava, allora, di "redditività rilevate sul mercato immobiliare". Ma oggi il Governo si rifiuta di sancire questa assicurazione - così come richiesto dalla Confedilizia - nel testo di legge all'esame della Camera dei deputati. Chi rileverà allora (se saranno rilevate...) quelle "redditività"? E come? E, comunque, con quali garanzie? Il Governo (e il Sottosegretario Grandi, oggi della Sinistra democratica, per lui) ha sempre accuratamente eluso queste specifiche - e legittime, ci pare - domande.

### Catasto ai Comuni, Confedilizia costretta al ricorso

Lettera del Presidente a *24ore*

26 luglio 2007

Il Sottosegretario Grandi, su *24ore* di oggi, ha dichiarato a Serena Saporito di sperare che la Confedilizia non faccia ricorso contro il decreto Presidente Consiglio dei Ministri sul trasferimento del Catasto ai Comuni.

*24ore* mi permetterà allora di porgere a Grandi, attraverso questa rubrica, una semplice domanda: che senso ha la sua odierna speranza se in tutti questi mesi il Ministero dell'economia (e la Presidenza del Consiglio, pure) non ha mai accettato alcun minimo confronto, in argomento, con la Confedilizia? Abbiamo anche semplicemente proposto di trasferire nel decreto quanto il Ministero degli affari regionali - per rassicurarci - ha scritto a noi. Ad oggi, attendiamo ancora una risposta. Siamo allora noi che vogliamo ricorrere a tutti i costi al Tar, o non siamo piuttosto costretti a farlo?

### Catasto ai Comuni, Diripubblica impugna il Dpcm

Diripubblica - la "Federazione funzionari, delle elevate professionalità, dei professionisti e dei dirigenti e Pubbliche Amministrazioni e delle Agenzie", alla quale aderiscono anche molti dipendenti dell'Agenzia del territorio - impugnerà il Dpcm sul decentramento ai Comuni delle funzioni catastali.

Lo ha annunciato - con un intervento su *Italia Oggi* - il Segretario generale dell'organizzazione, dott. Giancarlo Barra.

Dopo aver fatto riferimento all'annunciato ricorso della Confedilizia contro il provvedimento governativo, Barra mette a fuoco la posizione della Federazione, favorevole ad una cooperazione secondo modalità rigorose, che assicurino la qualità dei processi e dei servizi, con sportelli catastali in tutti i Comuni ove sia possibile accedere al servizio informatico dell'Agenzia del territorio; e contraria, invece, a ciò che comporterà il Dpcm approvato: una "polverizzazione del Catasto che mette in forte discussione principi come la certezza del diritto, l'equità fiscale e la perequazione delle posizioni giuridiche ed economiche dei cittadini" e che determinerà la dispersione del patrimonio professionale di cui è dotata l'Agenzia del territorio, "con un danno incalcolabile per il Paese".

Ci si avvia - conclude il Segretario di Diripubblica - ad "un sistema di 8.000 catasti", considerato che le flebili garanzie che il decreto prevede, non costituiranno alcun ostacolo alla "crescente febbre di potere dei grandi Comuni italiani, destinata a dilagare anche fra i piccoli".

### MA PER IL PARLAMENTO NON CONTA...

#### Il Catasto Patrimoniale è giusto solo per il 16,6% dei cittadini

*I risultati di una ricerca sui proprietari di casa*

La maggior parte degli italiani è a conoscenza che il Governo ha presentato un disegno di legge per la riforma del Catasto (esattamente il 50,2% contro il 49,8). Solo il 16,6% trova peraltro giusto che venga messo a regime un Catasto patrimoniale (che rilevi, cioè, solo i valori delle case e non i redditi effettivi o potenziali) e che lo stesso venga poi ricondotto a redditi tassabili attraverso coefficienti fissati dal Governo. E solo il 17,6% ritiene che consegnando la gestione del Catasto ai Comuni, sarà rispettato il criterio dell'invarianza del gettito complessivo.

Sono i risultati di una ricerca svolta per conto della Confedilizia da Ekma Ricerche su un campione di 1000 cittadini proprietari di casa distribuiti in modo proporzionale alla popolazione italiana, secondo specifici parametri socio-demografici (relativi a sesso, età ed area geografica).

#### Nota metodologica

Periodo di effettuazione delle interviste: 23, 24 maggio 2007 - Modalità di somministrazione questionari: interviste telefoniche con l'ausilio del sistema C.A.T.I. - Campione: 1.000 cittadini residenti in Italia, disaggregati per sesso, età (dai 35 anni in su) ed area di residenza - Istituto fornitore: EKMA - Committente: Confedilizia - Percentuale di rispondenti: 100%



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Coordinatori regionali riuniti a Roma Costante crescita degli iscritti al Registro

Si è svolta a Roma una riunione dei Coordinatori regionali Registri amministratori.

La stessa – presieduta dal Presidente confederale alla quale ha partecipato anche il Segretario generale – aveva lo scopo di puntare l'attenzione sulle azioni che sono chiamati a svolgere i Coordinatori, finalizzate in particolare a curare la costituzione di nuovi Registri e, comunque, ad opportunamente mettere in contatto i Presidenti delle relative Commissioni per potenziare l'attività del settore con le iniziative che si riterranno utili al caso.

L'incontro è stato anche un'utile occasione di scambio di opinioni fra la Sede centrale e i Coordinatori – oltre che fra i Coordinatori stessi – sull'attività in corso di svolgimento a livello territoriale e sui problemi che in qualche situazione si presentano. In particolare i Coordinatori hanno preso atto, con grande favore, della costante crescita, in ogni zona d'Italia, degli iscritti al Registro.

## Seminari di aggiornamento per gli amministratori iscritti al Registro nazionale

Gli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori Confedilizia hanno la possibilità di frequentare uno o più seminari di formazione professionale, predisposti dal Centro studi del Coram di concerto con il Coordinamento condominiale Confedilizia.

I seminari – tutti con il medesimo programma – si svolgeranno secondo il seguente calendario:

<b>Nord-Ovest</b>	<b>Venerdì 14 settembre 2007</b> presso l'Albergo Parma congressi via Emilia ovest n. 281/A, Parma dalle 14:50 alle 18:50
<b>Centro</b>	<b>Venerdì 5 ottobre 2007</b> presso il Grande Hotel Duomo via S. Maria n. 94, Pisa dalle 15:00 alle 19:00
<b>Nord-Est</b>	<b>Martedì 16 ottobre 2007</b> presso la sede dell'Ater di Venezia via Bissolati 5, Mestre dalle 14:50 alle 19:00
<b>Sud</b>	<b>Lunedì 22 ottobre 2007</b> presso la sede dell'Associazione Proprietà Edilizia di Napoli viale Gramsci 17/B dalle 15:50 alle 19:00

Nel corso delle riunioni, verranno trattati i seguenti argomenti:

1. Formulario condominiale: avviso di convocazione d'assemblea; verbale assembleare, rendiconto, riparto e preventivo; verbale passaggio consegne. Approfondimento delle relative problematiche giuridiche e tecniche
2. La ripartizione delle spese condominiali
3. Condominio e fisco: il punto sulle questioni controverse
4. Condominio e regolamenti edilizi comunali: l'installazione di antenne, condizionatori e altri impianti o manufatti sulle parti condominiali. Problematiche tecniche-legali anche in rapporto all'art. 1102 del codice civile

Al termine dei seminari verrà consegnato un attestato di partecipazione.

Per ulteriori informazioni è possibile contattare la Sede centrale della Confedilizia.

## Doppia sanzione per le ritenute non operate e non versate nei termini

La Risoluzione 11.7.07, n. 165/E, dell'Agenzia delle entrate si occupa – rispondendo ad uno specifico quesito – di una fattispecie nella quale può ricadere il condominio, nella sua qualità di sostituto di imposta, nell'ambito degli obblighi relativi alle ritenute sulle somme corrisposte ai dipendenti e agli altri soggetti previsti dalla legge (obblighi solitamente adempiuti dall'amministratore).

Nella Risoluzione si precisa in particolare che il sostituto d'imposta che non effettui le ritenute sugli emolumenti corrisposti ai propri dipendenti e non le versi nei termini di legge commette due violazioni, distintamente sanzionabili (omessa ritenuta di ritenuta alla fonte e omesso versamento). A nulla rileva, infatti, la circostanza che tali ritenute siano state operate e versate successivamente, a distanza di diversi mesi.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Audizione al Senato sulle liberalizzazioni

La Gesticond, in rappresentanza degli amministratori immobiliari professionali, è stata convocata presso la Commissione industria del Senato, per essere ascoltata in relazione al disegno di legge "Misure per il cittadino consumatore e per agevolare le attività produttive e commerciali, nonché interventi in settori di rilevanza nazionale" (c.d. disegno di legge sulle liberalizzazioni).

L'avv. Vincenzo Nasini, Presidente del Centro Studi e Formazione della Gesticond, accompagnato dall'avv. Gagliani Caputo della Sede centrale della Confedilizia, ha illustrato la posizione dell'Associazione in merito ad alcune norme del provvedimento che interessano l'attività degli amministratori immobiliari: quella sulla ritenuta del 4% per i condomini e quella sul risparmio energetico negli edifici.

Sul primo punto l'avv. Nasini ha espresso la soddisfazione di Gesticond per una disposizione che – se definitivamente approvata – darà luogo ad una attenuazione del regime introdotto dalla Finanziaria 2007, che ha comportato un notevole aggravamento dell'attività degli amministratori di condominio. Tuttavia – ha aggiunto – alla gravosità della previsione di cui alla Finanziaria 2007 si è aggiunta, per effetto di una interpretazione dell'Agenzia delle entrate non condivisibile (cfr. Cn mar. '07), una situazione di incertezza circa l'ambito di applicazione della nuova normativa, che sta rendendo difficoltose e complesse operazioni anche di modesta entità. Alla luce di tale situazione, la Gesticond ha quindi chiesto che la situazione di incertezza determinata dalla Circolare dell'Agenzia delle entrate venga risolta attraverso un intervento legislativo con il quale sia reso chiaro che l'obbligo di cui alla Finanziaria 2007 non trova applicazione nei riguardi della fattispecie dei contratti d'opera (inopinatamente inclusa dalle Entrate con la Circolare in parola).

In merito alla disciplina del risparmio energetico, la Gesticond ha chiesto che la detrazione del 55% prevista dalla Finanziaria 2007 possa divenire strutturale e definitiva. In tal senso – ha ricordato alla Commissione l'avv. Nasini – si sono espresse anche le Commissioni VI e VIII della Camera che – in una Risoluzione che ha avuto il pieno assenso del Governo (la n. 7-00187) – hanno fra l'altro previsto l'impegno per il Governo a "prevedere che – almeno per l'anno in corso – in caso di impossibilità a terminare i lavori entro il 31 dicembre 2007, sia reso possibile presentare uno stato di avanzamento con relativa percentuale di spese sostenute sulla quale operare la relativa detrazione fiscale".

L'avv. Nasini ha, infine, auspicato che il Senato nel corso dell'esame del disegno di legge possa prendere in considerazione quanto preannunciato dal relatore del provvedimento alla Camera, on. Lulli (Ulivo), ossia la proposta di soppressione dei Consorzi di bonifica, in quanto dagli amministratori aderenti alla Gesticond vengono segnalate notevoli difficoltà nella riscossione dei contributi con riferimento agli immobili urbani.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Assoutenti e Confedilizia Forlì insieme sull'energia

Il numero 5 di "Assoutenti informa" – rivista disponibile sul sito Internet dell'associazione (www.assoutenti.it) – pubblica un intervento congiunto di Assoutenti e Confedilizia Forlì sulle conseguenze derivanti dall'approvazione del provvedimento di liberalizzazione dei mercati dell'energia. In particolare, le due organizzazioni territoriali richiamano l'attenzione dei cittadini sulla necessità di valutare con attenzione i contenuti dei contratti di fornitura di servizi che dovessero essere loro prospettati, non solo con riferimento al livello delle tariffe, ma anche in relazione ad altri aspetti, come l'assistenza tecnica o le modalità di risoluzione delle controversie.

## Fiaip incontra alla Camera il capogruppo dell'Ulivo Franceschini

Continuano gli incontri istituzionali di Fiaip. A luglio il presidente nazionale Franco Arosio, il vice presidente nazionale vicario Paolo Righi e Claudio Pelis sono stati ricevuti dal capogruppo dell'Ulivo alla Camera dei Deputati, on. Dario Franceschini e dall'on Giovanni Sanga componente della X commissione attività produttive.

In quest'occasione la presidenza Fiaip ha espresso il proprio disappunto per i provvedimenti presi nei confronti della categoria nell'ultimo anno, quali l'abolizione delle commissioni presso le camere di commercio, la normativa antiriciclaggio, il pagamento in solido della tassa di registro, e per ultimo l'abolizione del ruolo. Il presidente nazionale Fiaip Franco Arosio ha sottolineato anche in quest'occasione il suo rammarico per la mancata concertazione da parte del governo su tutti i provvedimenti sopra citati. L'on. Franceschini, tra i principali esponenti della Margherita e del costituendo PD, si è dimostrato sensibile alle richieste della Presidenza nazionale Fiaip; lo stesso (capogruppo dell'Ulivo alla camera, come rett.) ha poi ribadito la volontà di rafforzare la lotta all'abusivismo, fenomeno che ha raggiunto il 40% del totale delle transazioni su scala nazionale.

Il presidente Arosio ha infine consegnato al gruppo di maggioranza dell'Ulivo alla Camera dei Deputati un documento politico, contenente le proposte che Fiaip vorrebbe vedere accolte dal Parlamento. Gli on. Franceschini e Sanga ricevendo il documento hanno dichiarato che studieranno attentamente le proposte in esso contenute e valuteranno la fattibilità delle stesse, ed un loro possibile recepimento da parte del governo.

## FIAIP sempre più presente in Europa

In una lettera agli associati, il Presidente Arosio (che ha espressamente citato l'apporto del responsabile delle Politiche Sindacali a livello Europeo, Giampiero Bambagioni) si è soffermato - quanto all'attività Fiaip in Europa - su quattro tematiche principali:

1. È stato effettuato, sin dal 2006, l'**accreditamento della Federazione presso il Parlamento Europeo**, nelle persone del Presidente Nazionale, del Vice Presidente Nazionale Vicario e del Responsabile delle Politiche Sindacali a livello Europeo. La Fiaip è l'unica organizzazione nazionale di settore accreditata.
2. È stata riattivata una nuova e **fattiva cooperazione con la CEI Confédération Européenne de l'Immobilier**, della quale Fiaip è socio fondatore, ma che negli ultimi anni aveva registrato una sostanziale progettualità e cooperazione. Il Consiglio Direttivo CEI, nel quale Fiaip è rappresentata da Giampiero Bambagioni, ha recuperato una nuova progettualità e valenza politico-sindacale. È in fase di implementazione un nuovo portale che consentirà agli associati di caricare gratuitamente, le proprie offerte con una visibilità a livello Europeo: cfr. [www.webcei.com](http://www.webcei.com)
3. È in fase di attuazione una riorganizzazione della presenza di **Fiaip a Bruxelles**: non una sede inattiva, ma un effettivo punto di riferimento che potesse supportare i progetti e le esigenze di conoscenza e di azione della Fiaip a livello UE. La e-mail operativa per informazioni e proposte di natura politico-sindacale rimane: [fiaipeuropa@fiaip.it](mailto:fiaipeuropa@fiaip.it).
4. È in corso, a livello di Unione Europea un progetto di **normazione CEN BTTF 180, Services of Real Estate Agents** (Servizi degli Agenti Immobiliari), promosso dall'ente di normazione europeo, il CEN (Cfr. [www.cen.eu](http://www.cen.eu)) che coinvolge tutti gli enti di normazione dei rispettivi Paesi dell'UE, per l'Italia l'UNI Ente Nazionale Italiano di Normazione.

Il progetto di norma, in fase inter tecnico precedente la pubblicazione, è stato elaborato negli ultimi diciotto mesi da parte di una Commissione di esperti internazionali individuati in seno ai rispettivi Enti nazionali di normazione. Anche Fiaip ha assicurato la presenza di un proprio delegato in grado di rappresentare le esigenze di sistema Paese nel rispetto delle visioni e delle esigenze di armonizzazione con quelle degli altri Paesi interessati.

Nella sostanza la Norma, pur conservando il carattere di norma volontaria, una volta pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale delle Comunità Europee, diverrà il punto di riferimento operativo sia per gli operatori del settore che per il Cittadino-Consumatore (anche nel caso di contenzioso tra Cliente e Agente Immobiliare e/o tra Agenzie, anche di diverso Paese). Non a caso intorno al tavolo di lavoro internazionale che ha elaborato l'articolato erano adeguatamente rappresentate le associazioni dei Consumatori (Tedesche, Svedesi, Danesi, Olandesi, ecc.).

## Osservatorio mercato immobiliare 1° semestre 2007 e previsioni per il 2°

Sono stati presentati a Roma, presso l'Hotel Plaza, i risultati delle rilevazioni Fiaip sull'andamento del mercato immobiliare urbano e turistico nel primo semestre 2007.

Alla presentazione - alla quale è intervenuto l'avv. Gagliani Caputo della sede centrale, che ha portato il saluto della Confedilizia - il Presidente Arosio ha riferito del potenziamento che l'Osservatorio Fiaip ha ottenuto con l'intervento dell'Ufficio studi della Federazione medesima in quanto, per la prima volta, si è riusciti a fornire delle previsioni certe sull'andamento del mercato immobiliare per il secondo semestre dell'anno in corso.

Dai dati contenuti dell'Osservatorio emerge che nel primo semestre vi è stata una crescita media dei prezzi dell'1,7%, rispetto al semestre precedente. Vi è stato inoltre un aumento del 4,7% degli immobili messi in vendita ed è stato registrato un aumento dello 0,5% dei prezzi degli immobili urbani e del 2,8% per quelli turistici. Diminuiscono, invece, le transazioni portate a termine.

Quanto alle previsioni, le tendenze per il secondo semestre prevedono flessione tendenziale dei valori (dato medio nazionale) e solo per 6 delle 20 città prese in esame è atteso un aumento dei prezzi (Trieste, Palermo, Torino, Perugia, Catanzaro e Campobasso).



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

## Interventi per la formazione

Il S.O. n. 177 alla G.U. n. 180 del 4.8.'07 ha pubblicato il provvedimento del Ministero del lavoro e della Previdenza sociale recante "Interventi per la formazione degli italiani residenti in Paesi non appartenenti all'Unione europea".

Informazioni gli interessati possono attingerle alla Sede centrale della Confedilizia.

## Guida consolare su Internet

È possibile scaricare dal sito Internet europeo della Confedilizia (all'indirizzo [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)) la nuova *Guida consolare* realizzata dal Ministero degli affari esteri.

La pubblicazione si rivolge a tutti gli italiani residenti fuori dall'Italia, diretti beneficiari dell'attività consolare, e offre loro informazioni chiare ed accessibili per una più semplice fruizione dei servizi offerti dai consolati.

La Guida è divisa in varie sezioni tematiche e all'interno della sezione centrale sono inserite delle schede sui principali servizi offerti. Per ciascun servizio - oltre ad una breve descrizione che precisa in maniera essenziale quanto è utile sapere sull'argomento - viene fornita l'indicazione di come fare per ottenerlo; in particolare, viene specificato se il servizio è gratuito o a pagamento e - cosa molto importante - se necessario o meno recarsi personalmente presso l'ufficio Consolare.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Tavolo di concertazione su lavoro familiare

La deputata Rossi Gasparrini (Udeur) ha rivolto un'interrogazione parlamentare al Ministro del lavoro con la quale - premesso che in Italia il lavoro familiare è scarsamente riconosciuto e non ha un adeguato rilievo socio-economico - chiede se il Governo intenda avviare un tavolo di concertazione sul tema "Lavoro familiare e conciliazione dei tempi", sollecitato dalle associazioni di categoria che rappresentano i lavoratori e le lavoratrici sia a tempo pieno che part-time della famiglia.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Colf: entro il 10 ottobre il versamento dei contributi Inps

Scade mercoledì 10.10.'07 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al terzo trimestre 2007. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

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

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

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

Il 10 ottobre è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.7.'07 e il 30.9.'07.

Per le modalità di assunzione dei lavoratori, anche extracomunitari, cfr Cn giugno '07. Ugualmente, sul comportamento da tenere in caso di interruzione del rapporto di lavoro.

### Consiglio direttivo ed Assemblea Assindatcolf

Si è svolto a Roma il Consiglio direttivo di Assindatcolf, che ha provveduto ad approvare i documenti contabili poi sottoposti all'Assemblea annuale.

Nel corso di quest'ultima - che è stata presieduta dal Presidente dell'Associazione, dott. Renzo Gardella - è stato così approvato il bilancio consuntivo 2006 e il bilancio preventivo 2007.

I delegati intervenuti hanno seguito con attenzione la relazione del Presidente sull'attività svolta da Assindatcolf nel 2006, nella quale si è evidenziato che, nell'anno passato, per lo sviluppo ed il consolidamento dell'Associazione si è molto puntato sulla diffusione del notiziario, sull'aggiornamento costante del sito Internet (www.assindatcolf.it), sulla presenza sulla stampa nazionale e locale, sulla partecipazione a manifestazioni e convegni, nonché sui continui contatti con le Istituzioni pubbliche.

Il Presidente ha anche ricordato l'audizione di Assindatcolf presso la Commissione Affari Sociali della Camera sul tema "L'evoluzione della famiglia" ed ha sottolineato l'importanza che ha assunto la partecipazione dell'Associazione al "tavolo" di confronto sul lavoro accessorio organizzato dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali, ed a quello sui flussi migratori, organizzato dal Ministero dell'interno (cfr Cn luglio '07).

Altro aspetto positivo per la vita di Assindatcolf è stata, poi, la sottoscrizione da parte dell'Associazione, a livello nazionale, con i Ministeri della solidarietà sociale e dell'interno, del protocollo d'intesa per collaborare con lo Sportello unico (iniziativa seguita a livello territoriale, dalle Sezioni di Asti, Belluno, Bergamo, La Spezia, Lecce, Perugia, Pisa, Reggio Emilia ed Udine).

Il Presidente si è infine soffermato sull'avvenuta sottoscrizione (il 16.2.'07) del nuovo Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro del settore domestico: un contratto innovativo rispetto al precedente, specialmente per quanto riguarda l'inquadramento del personale e le nuove classificazioni (cfr Cn marzo '07).

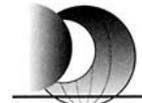


ASSOCIAZIONE DEI BED &amp; BREAKFAST E AFFITTACAMERE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Guida per aprire un B & B in 5 fasi

L'Anbba ha predisposto, in collaborazione con lo staff del sito pronteometra.it, una breve guida per illustrare - sulla base di tutte le esperienze raccolte durante gli anni - quali e quante sono le operazioni da svolgere quando si vuole aprire un Bed and Breakfast.

La guida può essere scaricata all'indirizzo Internet www.anbba.it, sezione FAQ.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Nuovi termini per ricorsi estimi terreni e dichiarazioni requisiti fabbricati ex rurali

Il decreto-legge 2.7.'07, n. 81, convertito nella legge 5.8.'07, n. 127, dispone, fra l'altro, che i soggetti interessati alla revisione degli estimi catastali dei terreni possano presentare ricorso alle competenti Commissioni tributarie fino al 30.11.'07 e regolarizzare i versamenti entro la medesima data (cfr. Cn. lug.'07).

Lo stesso provvedimento dispone inoltre che entro il 30.11.'07 (in precedenza era previsto il 30.6.'07) debbano essere dichiarati in Catasto i fabbricati per i quali sia venuto meno il requisito della ruralità (cfr. Cn. giu.'07).



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Assegnazione alloggi a soci cooperative edilizie, imposta fissa di registro se soggetta a Iva

La disposizione agevolativa per effetto della quale l'assegnazione dell'alloggio al socio di una cooperativa edilizia sconta l'imposta di registro in misura fissa, si applica solo nell'ipotesi in cui l'operazione sia soggetta a Iva. Per quanto concerne le imposte ipotecaria e catastale, le stesse si applicano in misura fissa nel caso di cessioni soggette ad Iva, e in misura proporzionale (2% e 1%) in caso di cessioni esenti.

Così l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione 11.7.'07, n. 165.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION  
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

### La scomparsa di Pedro Gamero del Castillo

È mancato il 28 agosto Pedro Gamero del Castillo, Presidente dell'Epf dal giugno 2005.

Il Presidente confederale ha espresso alla famiglia il cordoglio di tutta la Confederazione.

### ICI: CHI GIÀ PAGA, PAGA SEMPRE DI PIÙ (e chi evade, evade sempre di più)

"Prendiamo l'Ici, che arriva a un massimo del 7 per mille ed è su un bene reale, la casa. Il Comune comincia con l'Ici al 2 per mille: pagano in dieci, tre non pagano. Il Comune non va a controllare. Quando ha bisogno di soldi, porta l'Ici al 4 per mille: pagano i soliti dieci, e i tre continuano a non pagare. Allora il Comune la porta al 6 per mille: i dieci pagano, i tre no. Risultato: chi pagava ha avuto un aumento della pressione fiscale. Chi non pagava ha avuto un aumento dell'evasione, perché prima evadeva il 2 e ora evade il 6. Così funziona in Italia. Lo Stato aumenta le aliquote a chi già paga. E lascia quattro regioni in mano alla criminalità organizzata. I commercianti, gli artigiani, i liberi professionisti hanno la targa, sono noti, riconoscibili. Di un quarto dell'Italia non si sa nulla".

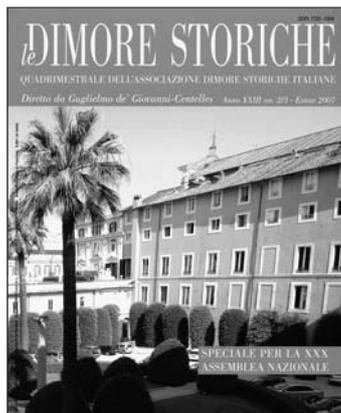
Secondo lei quale dovrebbe essere l'aliquota fiscale massima?

"Il 35%. Negli Stati Uniti e in Giappone pagano il 26, in Canada il 35. Invece io supero il 45".

(Stefano Lorenzetto: intervista a Giuseppe Bertolussi, Segretario CGIA Mestre, dal titolo "Ho aiutato Visco a farsi eleggere ma adesso vi dico: è un talebano", in: il Giornale 26.8.2007)

## ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



Il numero speciale della (bella, e completa) rivista dell'ADSI predisposto per la XXX Assemblea nazionale.

Al momento di andare in macchina con questo numero di *Cn*, il Consiglio direttivo eletto all'Assemblea di Roma (cfr *Cn* luglio) non ha ancora proceduto all'assegnazione delle cariche statutarie.

### Approvata al Senato una Risoluzione sulla tassazione dei redditi da locazione

La Risoluzione con cui il Senato ha approvato il Documento di programmazione economico-finanziaria (Dpef) per gli anni 2008-2011 impegna il Governo a ridurre il carico fiscale sulla casa attraverso, tra l'altro, "l'adozione di un sistema di tassazione separata per i redditi da locazione e il riconoscimento di detrazioni fiscali per i canoni da locazione".

La maggioranza - dunque - si è espressa favorevolmente ad una proposta da sempre portata avanti dalla Confedilizia. Verifichiamo negli atti concreti se l'impegno verrà mantenuto.

### In Sicilia Registro amministratori facoltativo presso le Camere di commercio

È in vigore a tutti gli effetti, in Sicilia, la normativa che prevede l'istituzione presso le Camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura di ogni provincia regionale, del registro degli amministratori di condominio, al quale "possono iscriversi i soggetti che hanno esercitato continuativamente ed in maniera documentata per almeno due anni tale attività".

La legge regionale istitutiva del registro in questione è divenuta definitiva dopo aver superato il vaglio della Corte costituzionale (cfr. *Cn* apr. '07).

## FESTA NAZIONALE DEL CONDOMINIO LODI, 29 SETTEMBRE 2007

ore 9.15	interventi di saluto	
ore 9.50	1° incontro	L'AGENTE IMMOBILIARE: EVOLUZIONE DELLA PROFESSIONE E RAPPORTI CON IL CONSUMATORE Interverranno rappresentanti della Fiaip e di associazioni consumatori
ore 10.10		SPETTACOLO BURATTINI (per i bambini)
ore 10.50	2° incontro	LA RIFORMA DEL CATASTO E LA TASSAZIONE ICI Interverranno rappresentanti della Confedilizia
ore 11.10		SPETTACOLO BURATTINI (per i bambini)
ore 11.50	3° incontro	LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE NEL RAPPORTO CON I CONDOMINI Interverranno rappresentanti della Gesticond e di associazioni consumatori
ore 12.10		SPETTACOLO BURATTINI (per i bambini)
ore 12.50		Interventi di chiusura

(dalle ore 9.50 alle 12.50, per i più piccoli intrattenimento anche con personaggi dei cartoni, giocolieri e pagliacci)

LO SPAZIO DEDICATO AI BAMBINI VA A BRACCETTO CON LA PRESENZA A FIANCO DELLA MANIFESTAZIONE DI UNO STAND DELLA LOCALE A.B.I.O (Associazione Bambini in Ospedale).

Alcuni spazi riservati saranno a disposizione del pubblico per ricevere *consulenze* da notai, avvocati, tecnici, agenti immobiliari e amministratori di condominio.

### CATASTO PATRIMONIALE

#### Confedilizia: critiche alla classe politica? Ma la società civile non si è accorta di una rivoluzione epocale come quella del programmato, nuovo catasto

Sull'attuale situazione politica, il Presidente confederale ha dichiarato all'ANSA (24.08.'07):  
"La nostra classe politica? Non è peggio della società civile (o, almeno, di chi la rappresenta) se il Presidente della Confindustria si accorge solo ora, a Cortina, che il programma elettorale del Centrosinistra prevedeva la tassazione delle rendite finanziarie e che questa scelta è stata ribadita, e quantificata, in un atto solenne del Senato approvato dalla maggioranza governativa un mese fa. La verità è che la società civile, ormai ridotta a corporazioni che curano solo il loro "particolare" alla Guicciardini, è più in ritardo ancora della classe politica. Nonostante ogni invito e segnalazione della Confedilizia, la società civile non si è ancora accorta di un disegno politico che la riguarda nel suo complesso (e non in una sua parte o nell'altra), e cioè che il Sottosegretario Grandi non vuole solo la tassazione delle rendite finanziarie. Grandi porta avanti da mesi, con reiterata determinazione e nella indifferenza pressoché generale, la sua idea di un Catasto patrimoniale: una rivoluzione epocale del sistema di tassazione degli immobili della quale nell'Ottocento si sarebbe discusso per anni. Da noi, non una parola in proposito dalle organizzazioni rappresentative degli interessi diffusi, non si dice per respingere o per approvare il Catasto patrimoniale, ma anche solo per prenderlo in esame e discuterne. Se ne occuperanno, all'italiana, quando la tegola starà per cadergli sulla testa. E allora, grideranno allo scandalo e alla "truffa" perpetrata dalla politica, tacendo della loro silente connivenza odierna. E pensare che basterebbe che leggessero cosa hanno scritto, sul Catasto patrimoniale, i Servizi Studi della Camera. La società civile ha la classe politica che si merita, altro che...".

#### Chiedono di confidare nell'invarianza di gettito e intanto violano lo Statuto del contribuente

Come noto, il disegno di legge delega governativo per la messa a regime di un Catasto patrimoniale anziché reddituale prevede - fra i principi direttivi della delega - la "introduzione di meccanismi volti ad assicurare una sostanziale invarianza del gettito" delle imposte applicate su base catastale.

Alle obiezioni della Confedilizia circa la scarsa affidabilità di una tale assicurazione, il Governo risponde in modo sprezzante. Sarà bene allora far presente che (come accennato anche in prima pagina) questo Governo ha appena violato - proprio in materia catastale - non già una mera disposizione contenuta in una legge delega, bensì uno dei più importanti precetti di una legge che dovrebbe costituire il faro per il legislatore in materia tributaria: lo "Statuto dei diritti del contribuente" (legge n. 212/00), che all'art. 3 sancisce che "le disposizioni tributarie non hanno effetto retroattivo". Con la manovra d'autunno, infatti, l'Esecutivo ha dato il via ad una revisione dei redditi dominicali e agrari dei terreni con effetto dall'1.1.'06, per di più derogando alla norma che impone la notifica personale agli interessati dei nuovi dati (sostituita con la pubblicazione degli stessi su Internet).

E allora? Ci si può fidare?

## Certificazione energetica, Regioni in ordine sparso

Questo il titolo dello studio di Diego Foderini pubblicato su *Consulente Immobiliare* (n. 797) e nel quale si dà conto delle normative varate in materia di certificazione energetica dalle Regioni Friuli Venezia Giulia, Piemonte, Lombardia (che ha delegato funzioni ai Comuni; ma anche la Provincia di Milano ha emanato norme) e Liguria nonché dalla Provincia autonoma di Trento.

La situazione appare estremamente intricata, e foriera di numerosi e (gravi) dubbi sugli adempimenti effettivamente dovuti. In proposito, si ricorda che l'art. 6 del d.lgs. n. 192/05 incaricava il Ministro delle attività produttive, di concerto con altri Ministeri, di predisporre "Linee guida" nazionali per la certificazione energetica che non sono peraltro ancora state emanate (ma le Regioni e la Provincia di Trento hanno ugualmente legiferato, come visto). D'altra parte - ricordiamo - l'art. 17 ("Clausola di cedevolezza") del precitato provvedimento legislativo stabilisce che le norme nello stesso contenute "nelle materie di legislazione concorrente si applicano per le Regioni e Province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della Direttiva 2002/91/CE fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna Regione e Provincia autonoma".

Prescindendo comunque dalle eventuali iniziative locali, con l'1 luglio scorso è scattato il primo obbligo previsto dalla normativa nazionale (d.lgs. n. 192/05) per gli edifici esistenti. Infatti, da tale data, l'obbligo della certificazione energetica sussiste per gli edifici esistenti "di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile".

## Ici, nuove rendite terreni "solo" dal 2007

I nuovi redditi dominicali dei terreni agricoli conseguenti alle disposizioni del decreto fiscale collegato alla Finanziaria 2007 vanno applicati, per quanto riguarda l'Ici, soltanto a partire dall'1.1.07. La decorrenza dall'1.1.06 sancita dalla norma è da riferire esclusivamente all'Irpef.

La precisazione è contenuta nella Circolare del Ministero dell'economia e delle finanze-Dipartimento politiche fiscali n. 1/Dpf del 5.6.07

## GIURISPRUDENZA CASA

### Per il diritto all'avviamento, frequentazione diretta

Importante precisazione della Cassazione (sent. n. 20829/06, inedita) a proposito della c.d. buonsuscita. "In tema di indennità per la perdita dell'avviamento commerciale - ha detto la Suprema Corte - la sussistenza del requisito richiesto dall'art. 35 della legge 27 luglio 1978, n. 392 si ravvisa nell'esigenza che l'immobile locato sia utilizzato dal conduttore, nell'esercizio dell'impresa o del lavoro autonomo, come luogo aperto alla frequentazione diretta (senza intermediazione) della generalità originariamente indifferenziata del pubblico, per concludere rapporti negoziali con il conduttore, sul quale incombe l'onere di fornire, con qualsiasi mezzo, la prova della relativa sussistenza, sempre che siffatta frequentazione non risulti implicitamente, in virtù del notorio, dalla destinazione dell'immobile ad attività che necessariamente la implichi."

### Pulizia delle scale, il punto (e il perchè...)

Punto fermo della Cassazione - sent. n. 432/07, inedita - sul (discusso) problema della ripartizione delle spese per la pulizia delle scale, naturalmente sulla base delle norme codicistiche e fatte quindi salve eventuali norme vincolanti di singoli regolamenti condominiali. "In tema di condominio negli edifici - ha detto la Suprema Corte - la ripartizione della spesa per la pulizia delle scale va effettuata in base al criterio proporzionale dell'altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano a cui esse servono, in applicazione analogica, *in parte qua*, dell'art. 1124 Cod.civ., il quale segue, con riferimento al suddetto criterio, il principio generale posto dall'art. 1123, secondo comma, Cod.civ., della ripartizione della spesa in proporzione all'uso del bene e trova la propria *ratio* nella considerazione di fatto che i proprietari dei piani alti logorano le scale in misura maggiore rispetto ai proprietari dei piani bassi". Nell'affermare tale principio, la Cassazione ha anche precisato che, ai fini della ripartizione della spesa suddetta, deve considerarsi invece ininfluenza la destinazione in atto delle singole unità immobiliari.

### Autorizzazione amministrativa, non è compito del locatore

"Salvo patto contrario, non è onere del locatore ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato; pertanto, nel caso in cui il conduttore non ottenga la suddetta autorizzazione, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al locatore, quand'anche il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche del bene locato". Lo ha stabilito la Cassazione, con sentenza n. 20851/06, inedita.

### Immobili strumentali, caratteristiche

In un'importante sentenza (n. 25609/06, inedita) la Cassazione ha stabilito importanti principi in materia di beni strumentali. Ecco la massima della decisione: "In tema di imposte sui redditi, ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, gli immobili appartenenti ad imprese commerciali gestite da società di capitali costituiscono beni strumentali, anche se non sono utilizzati direttamente e sono dati in locazione, solo se per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni, restando altrimenti assoggettati al regime proprio delle fonti di reddito fondiario. Incombe al contribuente che intenda far valere la natura strumentale dell'immobile l'onere di fornire la prova della sua destinazione esclusiva all'utilizzazione nell'attività propria dell'impresa".

### Pignorato, ma con reddito

Ecco la massima di un'interessante sentenza (n. 20764/06, inedita) della Cassazione. "In tema di imposte sui redditi, il reddito fondiario derivante dalla locazione di un immobile sottoposto a pignoramento concorre alla formazione del reddito del debitore esecutato, indipendentemente dalla percezione dei canoni, a norma dell'art. 23 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, in quanto se, in base all'art. 2912 Cod.civ., il pignoramento comprende i frutti della cosa pignorata, sicché i suoi effetti si estendono, nel caso di pignoramento immobiliare, ai canoni di locazione maturati successivamente al perfezionamento del vincolo, nondimeno i canoni stessi appartengono, come l'immobile, fino alla vendita coattiva, al debitore esecutato, cui sarà restituito l'eventuale residuo del ricavato della vendita e delle rendite maturate".

### Adempimento contrattuale ritardato e gravità

L'adempimento in ritardo da parte dell'inquilino, è possibile: ma a suo rischio e pericolo. Questo il succo della decisione (n. 24207/06, inedita) che la Cassazione ha emesso di recente e di cui alla seguente massima: "In tema di risoluzione del contratto per inadempimento, non trova applicazione, con riferimento al contratto di locazione (così come in tutti i contratti di durata), la regola secondo cui la proposizione della domanda di risoluzione comporta la cristallizzazione delle posizioni delle parti contraenti fino alla pronuncia giudiziale definitiva, nel senso che, come è vietato al convenuto di eseguire la prestazione, così non è consentito all'attore di pretenderla, atteso che nel contratto di locazione, invece, trova applicazione la regola secondo cui il conduttore può adempiere anche dopo la proposizione della domanda, ma l'adempimento non vale a sanare o diminuire le conseguenze dell'inadempimento precedente e rileva soltanto ai fini della valutazione della relativa gravità".

### Incendio cosa locata e inquilino

In caso di incendio, per l'inquilino va decisamente male. La Cassazione ha ribadito in una sentenza (n. 17429/06, inedita) la sua posizione di sempre in argomento. Ecco la massima della decisione. "Il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata anche se derivante da incendio, qualora non provi che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreta, non era a lui imputabile, sicché, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta della perdita o del deterioramento della cosa locata resta a suo carico, con conseguente obbligo di risarcimento danni, giusta disposto dell'art. 1588 cod.civ.."

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

**CONFEDILIZIA SERVIZI**



Efficace pubblicazione, inviata a tutte le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia (dove può essere consultata dagli associati)



Pratico opuscolo, già inviato dalla Confedilizia centrale a tutte le Confedilizie locali (anche per la consultazione da parte degli associati che ne facciano richiesta)



Primo di due completi volumi dallo stesso titolo, curati - rispettivamente - da Paolo Bonetti e da Maria Dossetti. Ampie citazioni della Confedilizia e di scritti - interpretativi delle normative locative - del Presidente confederale

**DALLE RIVISTE...**

**L'agente immobiliare può amministrare edifici  
La riforma dei giudizi di opposizione in materia esecutiva  
Le nuove imposte di scopo  
Capacità giuridica, nuova frontiera del condominio  
Catasto patrimoniale e Catasto ai Comuni, 2 errori**

*Consulente immobiliare* (n. 797) pubblica un articolo di Daniele Mammani e Paolo Pesando dal titolo "L'agente immobiliare può amministrare gli edifici" nel quale si dà conto di una decisione in questo senso del Ministero dello sviluppo economico.

**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.

Della riforma dei giudizi di opposizione in materia esecutiva si occupa Marta D'Ambrosio sulla rivista *dell'esecuzione forzata* (n. 1/07).

"La nuova disciplina delle imposte di scopo per la realizzazione di opere pubbliche" è il titolo dello studio di Antonio Uricchio pubblicato sulla rivista dei tributi locali (giugno 2007).

Numerosi, come sempre, gli articoli di interesse *sull'Archivio delle locazioni e del condominio*, rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto studio di aggiornamento sulla materia immobiliare. Segnaliamo i contributi di: Paola Castellazzi (Falsus procurator che partecipa ad un'assemblea condominiale, casistica), Vincenzo Cuffaro (La locazione stipulata da enti locali per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio), Nino Scripelliti (Capacità giuridica, nuova frontiera del condominio) e Luigi Tiscornia (La grande parabola dell'impianto centralizzato: nascita, vita, tramonto o quasi).

Uno studio di Roberto Masoni su *Immobili & Diritto* (n. 7/07) è dedicato a "Ordinanza di convalida, il termine di rilascio e l'opposizione".

Sulla *rassegna forense* (n. 4/06), Guido Sipa si occupa degli "incerti confini della responsabilità civile".

Della nullità del contratto di locazione per omessa registrazione tratta Mauro di Marzio su *Giustizia civile* (n. 2/07).

Concludiamo con la rivista *Nuova Rassegna*. Che sul suo n. 10/07 pubblica un articolo del Presidente confederale dal titolo "Catasto patrimoniale e Catasto ai Comuni, 2 errori" e sul n. 13-14 un altro articolo del Presidente sulle stesse problematiche.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

**Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - OTTOBRE 2007**

*1 Ottobre 2007 - Lunedì*

**Trasmissione dichiarazione sostituti d'imposta**

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

*16 Ottobre 2007 - Martedì*

**Imposte e contributi**

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

**Addizionali Irpef**

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

*31 Ottobre 2007 - Mercoledì*

**Tosap - Versamento rata**

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

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

**IMPOSTA DI REGISTRO**

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

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

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

**Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - OTTOBRE 2007**

*10 Ottobre 2007 - Mercoledì*

**Versamento dei contributi Inps**

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

**Denuncia di assunzione**

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps

della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre luglio-settembre 2007.

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

## Proprietario italiano e tedesco

Il proprietario italiano rispetto a quello tedesco ha una posizione non solo meno tutelata di fronte al potere pubblico, ma anche molto più incerta in partenza, e il suo diritto in concreto dipende essenzialmente dall'attività del potere pubblico, cosa che ci induce ad affermare che nel nostro Paese il diritto di proprietà, salvo forse per quello della casa di abitazione, è un diritto con la "d" minuscola, se non un semplice interesse legalmente tutelato dall'ordinamento (interesse visto sempre con sospetto quasi che la proprietà fosse lo "sterco del diavolo") che si limita a tollerarlo ma solo tanto in quanto sia conforme all'interesse generale. Ciò che risulta confermato dal fatto che l'ordinamento italiano considera pienamente legittima un'imposta patrimoniale come l'ICI, mentre l'imposta sul patrimonio è stata dichiarata incostituzionale in Germania, proprio in funzione del suo carattere sostanzialmente espropriativo del diritto del proprietario.

(da: G. Cofrancesco - F. Borasi - C. Vernazza "Lo Stato mediatore. Il magma dei valori giuridici, culturali, socio-economici del caso Italia" Ed. G. Giappichelli)

AMMINISTRATORE  
PREPARATO  
CONDOMINO ALLEATO

## Inquilini e reddito in 25 anni

L'associazione tra abitazioni in affitto e condizioni meno agiate si è progressivamente rafforzata nel corso degli ultimi 25 anni; nel 1977 la casa in affitto riguardava oltre il 40 per cento delle famiglie in tutte le fasce di reddito ad eccezione del quinto di famiglie con reddito più elevato, per la quale la quota risultava del 26 per cento. Nel 2004 l'abitazione in affitto caratterizza più marcatamente le famiglie a minor reddito, rilevandosi quote significativamente decrescenti all'aumentare del reddito familiare.

(da G. Alessio - Primina Gambacorta, L'accesso all'abitazione di residenza in Italia, ed. Banca d'Italia)

## Con il Catasto si torna indietro

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

Nel 1886 venne varata in Italia la legge Messedaglia, dal nome dello studioso che la predispose e la difese poi in Parlamento. Con essa, veniva sancito il definitivo superamento dei Catasti di natura patrimoniale (criterio - quest'ultimo - al quale si ispiravano alcuni dei 23 Catasti preunitari). Non per niente, la legge è conosciuta anche come «legge di perequazione fondiaria», e quindi tributaria. E non per niente Einaudi - scrivendone nel 1941 sulla *Rivista di storia economica* - sottolineava che essa si ispirava al criterio del «reddito ordinario medio», elaborato - diceva sempre il grande studioso liberale - «dai sapienti economisti del '700».

Il criterio del «reddito ordinariamente ritraibile» è quello che tuttora presiede alla nostra normativa catastale. Ma proprio 120 anni dopo la grande riforma di Angelo Messedaglia, il governo in carica ha proposto di cambiare radicalmente criterio: ha proposto di mettere a regime un Catasto di natura patrimoniale, ricava-

vandone poi le rendite sulla base di coefficienti astratti, e quindi discrezionali, piegabili da qualsiasi governo ad esigenze di cassa. Infatti, a bella apposta non si vogliono neppure semplicemente censire i redditi, come pure prevede la tuttora vigente normativa varata nel '98 da Prodi e Visco: si vuole - in poche parole - escludere la possibilità di qualsiasi controllo sulla congruità di quei coefficienti.

È il caso di dire - alto e forte - che senza un Catasto giusto (e non c'è giustizia senza possibilità - almeno - di controllo giurisdizionale sulle rendite) non si può pretendere la condivisione del dovere tributario. Come è anche il caso di dire che una riforma epocale come quella del varo di un Catasto patrimoniale, non può essere fatta nel chiuso del Parlamento, senza coinvolgere il Paese in un ampio dibattito. Oltretutto, sarebbe questo l'unico modo per salvare - per quanto ancora possibile - la credibilità del nuovo Catasto.

\*presidente Confedilizia

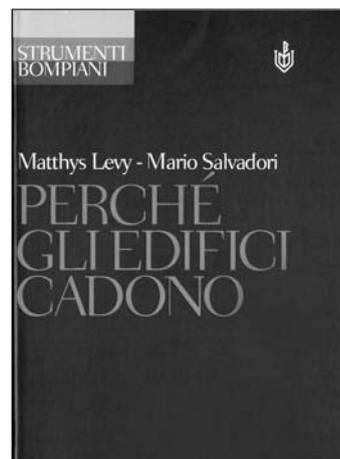
da il Giornale 14.7.07

## La bussola della casa

zona	CUNEO		GORIZIA		LUCCA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.205	2.695	695	1.500	1.780	3.450
semicentro	1.000	2.000	590	1.295	1.050	2.700
periferia	575	1.400	495	1.145	820	2.050
	PESCARA		CASERTA		CATANIA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.200	3.000	1.450	3.150	1.220	2.110
semicentro	950	2.150	1.200	2.150	890	1.350
periferia	770	1.700	1.000	1.900	830	1.090

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.

## SEGNALIAMO



## Cedolare secca sugli affitti Eppur si muove



**CORRADO  
SFORZA  
FOGLIANI \***

**È** DEL 3 APRILE 2006 la lettera con cui l'attuale Presidente del Consiglio comunicava alla Confedilizia — in qualità di candidato premier — l'intenzione di procedere alla «introduzione di un'aliquota fissa non cumulabile per i redditi da affitto» che, affiancata alla detraibilità dei canoni in favore degli inquilini, avrebbe consentito di «promuovere l'evoluzione migliore del mercato degli affitti». «Quello che abbiamo in mente — scriveva un anno fa Romano Prodi — e che riteniamo possa promuovere l'evoluzione migliore del mercato degli affitti, è di operare nella direzione della trasparenza e dell'equità al fine di costituire, con opportune leve fiscali, un interesse convergente e un conseguente reciproco vantaggio sia per i locatori, in virtù dell'introduzione di un'aliquota fissa non cumulabile per i redditi da affitto, sia per i locatori mediante la detraibilità di una quota dell'affitto».

**A RICORDARLO**, a un anno dalla lettera, è stata la nostra organizzazione, che da sempre propone la sostituzione dell'attuale sistema di tassazione dei redditi da locazione — che prevede che il canone percepito sia incluso nel reddito complessivo del proprietario e tassato secondo le aliquote progressive Irpef — con la previsione di un'imposta secca (proposta ripresa mesi fa dal vicepremier Rutelli con l'aggiunta che l'imposta avrebbe dovuto essere «molto bassa»), capace di garantire l'ampliamento del mercato della locazione, anche attraverso l'emersione del sommerso, ed il conseguente abbassamento del livello dei canoni.

**IL PROBLEMA** della cedolare secca è tornato alla ribalta con il «Tavolo Di Pietro» per le politiche abitative (che ha proposto, nel suo documento finale, l'introduzione dell'imposta al 20%, limitatamente peraltro ai contratti agevolati) e con una decisa presa di posizione favorevole del ministro Melandri, in relazione al fatto di favorire le locazioni per i giovani. Anche in Parlamento qualcosa si sta muovendo: l'onorevole Leddi (Margherita) ha depositato una precisa proposta per la cedolare secca. Così, finalmente, la Camera dovrà pur pronunciarsi.

da QN 17.6.'07

### I Comuni stanno notificando richieste di pagamento comprensive del tributo provinciale soppresso

Le cartelle (o le fatture) relative alla tassa (o alla tariffa) sui rifiuti per il 2007 che i Comuni stanno recapitando in questo periodo e che contengono — oltre a quello dovuto per la tassa o tariffa rifiuti — anche l'importo relativo al «Tributo per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione e igiene dell'ambiente» (di competenza delle amministrazioni provinciali), sono illegittime per la parte relativa alla richiesta di pagamento di quel tributo, e possono quindi essere impugnate dinanzi alle Commissioni tributarie provinciali.

Lo ha segnalato la Confedilizia, rilevando che tale illegittimità è dovuta al fatto che il Codice dell'ambiente varato dal Governo nella passata legislatura ha abrogato il tributo in questione, esistente dal 2002 e corrisposto alle Province come addizionale sulla tassa o tariffa rifiuti solidi.

L'attuale Governo — ha rilevato ancora la Confedilizia — ha invece previsto il ripristino del tributo ambientale con un provvedimento che peraltro non è stato (alla data di compilazione della presente nota, perlomeno) ancora approvato e non esercita quindi alcun effetto sul tributo, che risulta tuttora soppresso. Di qui l'illegittimità di cui si è detto. A parere dell'Ufficio legale della Confedilizia, non ha infatti pregio l'osservazione che si richiama — per tenere in vita il tributo di cui trattasi — ad una norma della Finanziaria (entrata, comunque, in vigore ad abrogazione del tributo provinciale già avvenuta) che si riferisce alla Tassa (o Tariffa) rifiuti, mentre il tributo provinciale è dalla normativa previsto, e costruito, come tributo a sè (sia pure riscosso in una con quanto dovuto per la raccolta rifiuti).

Informazioni presso le Associazioni territoriali della Confedilizia, che saranno tempestivamente notiziate di rilevanti fatti sopravvenuti.

18:17 29-08-07

**FINANZIARIA: CONFEDILIZIA, UNA TREGUA FISCALE DAVVERO STRANA**

(ANSA) - ROMA, 29 AGO - "Finanziaria di tregua fiscale? Come battuta e' buona", commenta il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ricordando che "hanno gia' dato il Catasto ai Comuni e, in aggiunta, programmano anche di mettere a regime un Catasto patrimoniale. Una tregua davvero strana.....", conclude. (ANSA).

COM-VG  
29-AGO-07 18:17 NNNN

### Ancora sulle aree fabbricabili

In riferimento all'articolo «Aree fabbricabili, attenzione al reale valore», pubblicato sullo scorso numero di *Confedilizia notizie*, si ricorda che è sempre vigente la fondamentale disposizione — introdotta su impulso della Confedilizia — che impone ai Comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, di darne «comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente» (art. 51, c. 20, l. n. 289/02). In sede contenziosa, e ove la comunicazione in parola non sia stata effettuata, la cosa andrà formalmente eccepita.

Deve poi sottolinearsi — alla luce della sentenza delle Sezioni Unite di cui al citato articolo di *Cn* — che sono da considerarsi illegittime, oltre che inique, le delibere di determinazione periodica dei valori delle aree fabbricabili che non fissino diversi valori a seconda del diverso grado di edificabilità, posto che delibere così impostate priverebbero — di fatto — i proprietari della possibilità di versare l'Ici in misura ragionevole e di non essere quindi sottoposti ad accertamenti. A parte l'autonoma impugnabilità avanti la giurisdizione amministrativa — deve ritenersi — di siffatta delibera, anche quanto evidenziato andrà in caso eccepito in sede contenziosa.

### Arriva il Grande Fratello del Fisco

Maggiore impulso e più coordinamento tra Agenzia delle entrate e Agenzia del territorio per lo scambio di informazioni, tramite l'accesso diretto on line delle rispettive banche dati.

Questo l'obiettivo del Protocollo di intesa sottoscritto dai due enti, che a qualcuno ha fatto pensare alla nascita di un Grande Fratello fiscale. Con la prevista attribuzione ai Comuni delle funzioni catastali, poi, il numero di soggetti potenzialmente autorizzati a conoscere i dettagli della situazione di ogni contribuente aumenterà in modo esponenziale. Anche se — dice il Protocollo — «le Parti si impegnano ad attuare le misure per la protezione dei dati personali». C'è da stare tranquilli?

### Diritto di accesso agli atti amministrativi: non basta la sola presa visione

«Il diritto di accesso non può essere limitato alla sola visione dei documenti, ma si estende necessariamente all'estrazione di copia degli stessi».

Lo ha chiarito il Tar della Puglia, con la sentenza n. 3016 del 27.7.'07, precisando che «l'art. 25, primo comma, L. n. 241 del 1990, sia nel testo antecedente la riforma introdotta dalla L. 11 febbraio 2005 n. 15 che nel testo attuale, stabilisce che «il diritto di accesso si esercita mediante esame ed estrazione di copia dei documenti amministrativi, nei modi e con i limiti dalla presente legge» e non ammette, pertanto, «deroghe o eccezioni di sorta».

## Società di comodo, le risposte delle Entrate

Nella Circolare 9.7.'07, n. 44/E, l'Agenzia delle entrate risponde ad alcuni quesiti relativi alle istanze di disapplicazione della disciplina sulle società non operative (cd. società di comodo); istanze finalizzate a vincere la presunzione di inoperatività delle società in questione – che porta con sé l'imputazione di un reddito minimo forfettariamente determinato – in presenza di oggettive situazioni che abbiano reso impossibile il conseguimento “dei ricavi, degli incrementi di rimanenze e dei proventi non-ché del reddito” minimo. Di seguito si riportano alcune risposte fornite in tema di società immobiliari.

- La circostanza che la società sia proprietaria di un complesso immobiliare caratterizzato dalla presenza di alcuni beni immobili non produttivi di reddito, in quanto inagibili e non ancora ristrutturati, induce a ritenere che i valori dei relativi *asset* non debbano essere presi in considerazione per la determinazione dei ricavi presunti.
- La mancanza delle “necessarie autorizzazioni amministrative” (nel caso specifico, il rilascio della concessione edilizia da parte del comune), qualora abbia di fatto reso impossibile l'inizio dei lavori per la realizzazione delle strutture ricettive previste dal piano attuativo e, quindi, il conseguimento dei ricavi, degli incrementi di rimanenze e dei proventi nella misura richiesta dalla legge, può realizzare una “situazione oggettiva” determinante ai fini della disapplicazione della disciplina sulle società non operative relativamente all'immobile in attesa di concessione edilizia.
- Nel caso di locazione di beni immobili a soggetti pubblici, con parere di congruità del canone di locazione espresso dall'Agenzia del territorio, sussistono le condizioni per disapplicare la disciplina sulle società non operative, posto che la congruità del canone pattuito è desumibile dalla valutazione obbligatoria di un organo tecnico dell'Amministrazione finanziaria.
- Qualora una società possieda un immobile interessato da contratto di locazione in corso alla data di acquisto e il relativo canone di locazione sia inferiore a quello di mercato (e non possa essere adeguato prima della scadenza del contratto per iniziativa dell'acquirente subentrato nel contratto medesimo), l'istanza di disapplicazione può essere accolta nel presupposto che la determinazione del canone pattuito non è riconducibile alla volontà del contribuente. Questi, infatti, è subentrato nel contratto di locazione in corso alla data di acquisto e non ha potuto influenzare il relativo contenuto, definito da terzi.
- La circostanza che i terreni, oggetto dell'attività caratteristica della società, siano di fatto sottoposti ad un vincolo edificatorio (imposto dalla mancanza di un atto dell'amministrazione comunale previsto da apposita legge regionale), che li renderebbe poco appetibili sul mercato, può costituire una “situazione oggettiva” determinante ai fini della disapplicazione della disciplina sulle società non operative. Ciò nel presupposto che la società stessa abbia acquistato i suddetti terreni prima dell'entrata in vigore della legge regionale. Nel caso contrario in cui la società, che svolge attività di compravendita di terreni edificabili, acquisti un terreno su cui già sussiste il blocco edificatorio, il mancato conseguimento dei ricavi, degli incrementi di rimanenze e dei proventi nella misura prevista dalla legge deriva inequivocabilmente da una consapevole scelta imprenditoriale (e quindi ad una situazione “soggettiva” e non “oggettiva”), tale, di per sé, da non giustificare l'accoglimento dell'istanza di disapplicazione.

## BELL'ITALIA

### Regalare lampadine a basso consumo, conviene

Ma ci siamo mai chiesti perché negli ultimi anni siamo stati omaggiati di lampadine a basso consumo?

A parte il fatto che esiste un decreto del Ministro delle attività produttive (ora dello Sviluppo economico) datato 20.7.'04 che impone ai grandi distributori di energia e gas di rispettare determinati obiettivi quantitativi di risparmio energetico, la verità è che l'azienda distributrice ci guadagna. Altro che amore per l'ambiente.

L'Enel, infatti, per “omaggiare” i cittadini italiani di queste lampadine ad alta efficienza spende – per ogni 70 ecolampadine – circa 140 euro: una cifra non indifferente, ma di gran lunga inferiore al contributo di 500 euro che percepisce (come ha scritto *Il Venerdì*) dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas per questa nobile iniziativa.

E i soldi da dove arrivano? Ma dalle bollette di tutti gli utenti, naturalmente: cioè da noi che grazie a queste ecolampadine aiutiamo sì l'ambiente a rigenerarsi, ma anche qualcun altro ad arricchirsi.

### La (mancata) liberalizzazione dei servizi postali in Italia

Nel 530 a.c. l'imperatore persiano Ciro Il Grande creò una rete postale che attraversava un territorio di ben 500 chilometri e collegava oltre cento stazioni presidiate da soldati e dotate di cavalli, corrieri ed alloggi. Non era il primo tentativo di istituire un servizio postale esteso, ma il sistema persiano aveva una peculiarità: chiunque abitasse nei pressi delle stazioni era gravato da servitù gratuite, dette *angarie*, finalizzate al buon funzionamento del servizio: un ottimo pretesto per i funzionari imperiali per compiere i più disparati soprusi ai danni dei sudditi. Per questa ragione il termine *angheria* assunse il significato che oggi gli attribuiamo.

È ben vero che i moderni servizi postali non prevedono più *corvées* gratuite di tal fatta, ma le distorsioni dell'ordine di mercato e l'abuso di una posizione dominante garantita da residui e rigurgiti di legislazione monopolistica impongono ai consumatori sacrifici meno evidenti ma altrettanto gravosi.

Il 2009 è la data in cui le angherie dovrebbero finalmente cessare. La seconda direttiva europea sui servizi postali ha, infatti, imposto ai paesi membri una *deadline* per la completa liberalizzazione del comparto. E se è vero che la direttiva condiziona la scadenza del 2009 alla sostenibilità del servizio universale, le recenti prese di posizione del commissario McCreey, culminate con la proposta d'una nuova direttiva, nonché le risultanze del Consiglio “Trasporti, telecomunicazioni e energia” del dicembre 2006, sembrano spazzare il campo dagli equivoci confermando la previsione.

## SEGNALIAMO

### Processo civile: le novità

L'imponente commentario *Le recenti riforme del processo civile*, diretto da Sergio Chiarloni con la collaborazione di sedici studiosi, esce presso Zanichelli in due tomi (compless. pp. LXVIII + 2.190). Vengono ampiamente esaminati gli interventi innovatori introdotti ai quattro libri del processo civile, mettendone in rilievo luci ed ombre con incessanti raffronti fra testi antichi e nuovi.

### Mezzo millennio di piante di Roma

Frutto di uno scavo accurato e profondo in archivi e biblioteche è il poderoso volume *Le Pianta di Roma delle collezioni private dal XV al XX secolo*, curato da Clemente Marigliani e pubblicato dalla Provincia di Roma (pp. 644 con centinaia d'ill.). Sono presentate e commentate, attraverso oltre mezzo millennio, le piante della Capitale, con una miriade di notizie su proprietà, edifici pubblici, strade, monumenti.

### Giurisprudenza costituzionale in materia tributaria

L'influsso della giurisprudenza della Corte costituzionale sul diritto tributario è oggetto di una lunga serie di saggi, dovuti ai maggiori nomi del diritto tributario (da Augusto Fantozzi a Gianfranco Gaffuri, da Gianni Marongiu a Viktor Uckmar, da Raffaello Lupi a Francesco Tesauro), raccolti nel volume *Diritto tributario e Corte costituzionale*, curato da Leonardo Perrone e Claudio Berliri per le Edizioni Scientifiche Italiane (pp. XXXVI + 572). L'opera è patrocinata dall'Associazione Nazionale Tributaristi Italiani, che ebbe fra i suoi presidenti Ernesto D'Albergo, per anni presidente della Confedilizia.

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

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

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

## Nuovo catasto Non piace neppure agli agronomi

La riforma del catasto non piace neppure agli agronomi. Preoccupati del decentramento, previsto dal decreto del presidente del consiglio, che assegna troppo potere, in termini di funzioni catastali, ai comuni. "vi sono alcuni punti di questa riforma del catasto", ha dichiarato il Presidente del Consiglio nazionale dei dottori agronomi e dottori forestali ad Italia Oggi (12.7.07) "che ci allarmano, perché ai comuni non è stata solo assegnata la normale gestione delle pratiche catastali ma anche l'eventuale adeguamento degli estimi catastali". Gli agronomi sono inoltre preoccupati dalla tempistica con la quale viene assegnata ai comuni la gestione del catasto.

"Sebbene sia convinto che molti comuni sceglieranno di convenzionarsi con l'Agenzia del Territorio", ha continuato Mercurio, "per l'erogazione dei servizi catastali, mi preoccupa il fatto che la decisione su quali e quante responsabilità assumersi in materia di gestione del catasto sia demandata in toto ai comuni, senza alcun vincolo di professionalità e competenze minime".

ItaliaOggi 12.7.'07

## A Matera un "santino" anche per votare "Capo condominio"

Campagna elettorale non solo per il rinnovo dell'amministrazione comunale, ma anche per il condominio: è accanto a Matera dove un cittadino Paolo Paladino, in corsa per l'elezione al vertice del proprio condominio, ha deciso di realizzare un vero e proprio "santino".

"Chi fa da se... fa per tre" è lo slogan scelto, stampato accanto alla foto di Paladino, candidato per la lista "Solo per me", contrassegnata dal sorriso di un jolly.

Il volantino in città è ricercatissimo. Una scelta quella di Paladino, noto nella città dei Sassi per essere l'organizzatore del mercato dell'antiquariato e del collezionista, che è stato anche una provocazione in un periodo di campagna elettorale. Sul resto del volantino - che farà gola ai collezionisti - è stampato l'invito alle elezioni "condominali" a scrivere e a fare scrivere "Paladino".



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Disciplina fiscale del trust: l'Agenzia delle entrate fa il punto

Con Circolare n. 48/E del 6.8.'07, l'Agenzia delle entrate ha illustrato il quadro normativo relativo al trattamento fiscale del trust dopo le novità introdotte dalla legge finanziaria 2007 (cfr. Cn genn. '07).

In particolare, con riferimento alla tassazione diretta, la Circolare precisa che scontano l'imposta sul reddito delle società (Ires) i trust residenti nel territorio dello Stato, che abbiano o meno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, nonché quelli non residenti, per i redditi prodotti in Italia. Due sono i tipi di trust che il documento in parola prende in considerazione: quelli con beneficiari individuati (intendendosi per tali coloro i quali risultano "titolari del diritto di pretendere dal trustee" il reddito conseguito dal trust), i cui redditi, qualificati come redditi di capitale, vengono imputati per trasparenza agli stessi (c.d. "trust trasparenti"), e quelli senza beneficiari individuati, i cui redditi vengono tassati direttamente in capo al trust (c.d. "trust opachi").

Al riguardo, viene chiarito che qualora un trust risulti opaco e, al contempo, trasparente - per esempio quando parte del reddito di un trust è accantonata a capitale e parte è invece attribuita ai beneficiari - "il reddito accantonato sarà tassato in capo al trust mentre il reddito ricondotto ai beneficiari, qualora ne ricorrono i presupposti, vale a dire quando i beneficiari abbiano diritto di percepire il reddito, sarà imputato a questi ultimi".

In merito alle regole da seguire per definire la residenza del trust, la Circolare precisa, poi, che tale residenza deve essere individuata applicando i criteri generalmente utilizzati riguardo ai soggetti Ires. Il trust si considera quindi residente nel territorio dello Stato al verificarsi, per la maggior parte del periodo d'imposta, di almeno una delle seguenti condizioni: sede legale nel territorio dello Stato; sede dell'amministrazione nel territorio dello Stato; oggetto principale dell'attività svolta nel territorio dello Stato. Per i casi più complessi (tassazione transfrontaliera, Stati non inclusi nella c.d. "white list" ecc.) vengono comunque indicati specifici criteri presuntivi.

In tema di adempimenti (che dovranno essere assolti dal trustee), la Circolare inoltre sottolinea che il trust, in quanto soggetto passivo d'imposta, è soggetto agli obblighi specifici previsti per i soggetti Ires, a cominciare dalla presentazione annuale della dichiarazione dei redditi, nei modi e nei tempi stabiliti per tali soggetti. A tal fine viene precisato che "il trust residente dovrà necessariamente dotarsi di un proprio codice fiscale e, qualora eserciti attività commerciale, di una propria partita Iva". Viene inoltre sottolineato che il trust è tenuto ad adempiere agli obblighi relativi all'Irap.

Infine, relativamente alle imposte indirette, il documento in commento chiarisce, fra l'altro, che l'atto dispositivo con il quale il soggetto che istituisce il trust (c.d. settlor) vincola i beni, è assoggettato all'imposta sulle successioni e donazioni e che per la determinazione delle aliquote - che si differenziano in dipendenza del rapporto di parentela e affinità - occorre avere riguardo al rapporto intercorrente tra il disponente e il beneficiario (e non a quello tra disponente e trustee). Inoltre, viene precisato che nel trust di scopo, nel quale non è indicato un beneficiario finale, l'imposta è «dovuta con l'aliquota dell'8 per cento prevista per i vincoli di destinazione a favore di "altri soggetti"» e che qualora l'atto istitutivo del trust non contempli anche il trasferimento di beni (che verrà disposto in un momento successivo), si applica solo l'imposta di registro in misura fissa. Viene altresì specificato che "sia l'attribuzione con effetti traslativi di beni immobili o diritti reali immobiliari al momento della costituzione del vincolo, sia il successivo trasferimento dei beni medesimi allo scioglimento del vincolo, nonché i trasferimenti eventualmente effettuati durante il vincolo, sono soggetti alle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale".

Da ultimo, la Circolare segnala che la devoluzione ai beneficiari dei beni vincolati in trust non realizza presupposto impositivo ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.

## ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
SOCIETÀ IMMOBILIARI  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Con l'Ici ai Comuni la volpe entra nel pollaio

di FEDERICO FILIPPO ORIANA\*

*Pur abituati ai guazzabugli governativi in materia di fiscalità, in particolare immobiliare, quello sull'Ici supera per oscurità ogni precedente caso e - lo speriamo davvero - ogni altro futuro. Credo che buona politica significhi avvisare i cittadini di cosa si intende esattamente fare, affinché l'opinione pubblica possa giudicare. In materia tributaria, poi, ogni provvedimento deve essere finalizzato a precisi effetti di economia reale, nel senso di incentivare o disincentivare specifici investimenti all'interno di un quadro generale di gettito e di equità. Sappiamo che l'Ici è un'imposta molto discussa sin dalla sua introduzione. Non corrispondendo per la casa o per immobili non strumentali ad alcun reddito (in contrasto apparente con l'art. 53 della Costituzione sulla capacità contributiva) deve essere finanziata con altre entrate, assumendo così un carattere espropriativo. Tanto più che i soldi con i quali gli immobili sono stati acquistati erano già stati tassati in precedenza e quindi per la prima casa, con l'imposta di registro sull'acquisto, la stessa ricchezza iniziale viene - senza che cresca - tassata praticamente tre volte (Irap sul reddito, imposta sull'acquisto, e Ici sulla proprietà). Mentre sulla seconda casa quattro perché occorre ag-*

*giungere anche l'Irap sulla proprietà, calcolata su un reddito da "rendita" catastale puramente virtuale che si deve inserire nel 730, pur insussistente, non essendo l'immobile affittato perché, appunto, utilizzato solo da noi stessi! Come tutti sanno, l'Ici - inesistente nella maggior parte dei Paesi - fu introdotta nel 1992 solo per l'esplosione incontrollata delle esigenze dei Comuni il cui conto - alla fine delle feste di paese estive e della costruzione di fontane a imperturbata gloria dei loro sindaci uscenti - lo Stato non era più in grado di pagare. Ebbene, a fronte dell'impopolarità di questa imposta, che colpisce l'80% degli italiani in quanto proprietari di casa senza - lo ripetiamo - che corrisponda ad alcun reddito, il governo e la maggioranza hanno seguito un percorso dall'autunno scorso ad oggi da slalom speciale di Coppa del Mondo di sci. Nelle anticipazioni della Finanziaria 2008 si sparge la voce che, con la revisione dei valori catastali, si realizzerà di fatto un raddoppio medio dell'Ici e immediatamente tutte le vendite di nuove abitazioni si bloccano e nessun investitore acquista più case da affittare perché i conti dell'investimento con un'Ici raddoppiata che paga il padrone di casa non tornerebbero più. Poi viene fatto filtrare il messaggio che, al contrario, l'Ici sulla prima casa verrebbe diminuita, ma insorge la sinistra radicale riven-*

*dicando che qualunque agevolazione debba riguardare solo le fasce sociali "disagiate". Nel frattempo, smentendo sia la legge delega per l'affidamento ai Comuni del Catasto che la stessa Finanziaria appena varata, un Decreto del presidente del Consiglio viene mandato alle Commissioni Parlamentari con la previsione che ai Comuni venga affidata non solo l'organizzazione del Catasto, ma anche la fissazione dei valori catastali specifici di ogni singolo immobile. In questo modo, a dei Comuni assetati di denaro perché non più sostenuti a babbo morto dallo Stato e che per l'Ici dispongono già del potere di stabilire le aliquote, viene concessa anche la determinazione degli imponibili sui quali le aliquote devono essere applicate! Quello che succederebbe è facilmente immaginabile, come quando si affida ad una volpe la custodia di un pollaio. Ma non è finita: viene subito dopo annunciato un bonus dal 2008 sull'Ici della prima casa di circa 250 euro, bonus del quale non si sa se esisterà davvero e se sarà su tutte le prime case. Ci si domanda: lo Stato ritiene che investire nelle case, proprie o come investimento per metterle in affitto, è attività meritoria o da scoraggiare? Sarebbe gradita una risposta chiara, seria e definitiva.*

\*Presidente Aspesi - Associazione nazionale società immobiliari

## Una lettera a *Repubblica* sulla "Tassa sul lusso" della Sardegna

Belluno 29 luglio 2007

Egregio Signor Direttore de "La Repubblica"  
Ezio Mauro

Ho letto l'articolo del giornalista Pier Giorgio Pinna relativo alla "tassa sul lusso" pubblicato dal Suo giornale il 28 luglio 2007 a pagina 25.

La cosiddetta "tassa sul lusso" riguarda, secondo l'articolaista "chi non risiede in Sardegna e possiede una seconda casa al mare". Scritto così sembrerebbe che la seconda casa possa venire utilizzata per vacanze al mare.

In realtà la cosiddetta "tassa sul lusso" che la Regione Sardegna ha chiamato "tassa relativa alla seconda casa ad uso turistico" riguarda anche chi, come me, risiede fuori dalla Sardegna ed è proprietario di un appartamento ( nel mio caso gli appartamenti sono due) che si trovi entro i 5 km dal limite di costa.

I miei appartamenti sono a Cagliari e mi è stato spiegato che tutta la città di Cagliari è entro i 5 km dal limite di costa, pertanto sono tenuta a pagare la "tassa sul lusso", nonostante i due appartamenti siano affittati con un contratto 4 + 4 a persone di Cagliari, una delle quali ha lì la residenza da tanti anni e l'altra lo abbia affittato per farci stare il figlio.

Il 20 giugno 2007 ho pagato 1.500,00 € per ciascun appartamento, perché la metratura va da 60 a 100 m<sup>2</sup>.

Questi 5.000,00 € sono relativi all'anno 2006.

In novembre dovrò pagare per l'anno 2007.

La tassa è stata chiamata "imposta sulla seconda casa ad uso turistico".

I miei appartamenti *non* sono ad uso turistico, nonostante ciò...

Nell'intervista rilasciata da Renato Soru e pubblicata a pagina 25 dello stesso giornale del 28 luglio 2007, il Sig. Soru dice (parole virgolettate):

"perciò chiediamo in un anno al proprietario di una villa al mare in Sardegna l'equivalente di tre giorni di affitto di quella casa..."

Questa frase ad effetto dimostra che il Signor Soru non è al corrente di quali risultati ha prodotto la legge regionale di cui parla.

A giugno ho pagato una tassa che ritengo sia un sopruso.

Distinti saluti

**Barbara Benvegnù**  
(Belluno)

## BATTUTE DI TUTTO UN PO' (anche per salvarci...)

### *In affari*

Quando due uomini in affari sono sempre d'accordo, uno dei due è superfluo. (*Ezra Pound*)

Il denaro è come le donne; per tenerlo bisogna occuparsene. (*Oscar Wilde*)

Mai discutere con un cretino. Gli altri potrebbero non accorgersi della differenza. (*Arthur Bloch*)

### *Al lavoro*

L'attività del cretino è molto più dannosa dell'ozio dell'intelligente. (*Mino Maccari*)

Mi spezzo ma non m'impiego. (*Achille Campanile*)

Ho poche idee, ma confuse. (*Ennio Flaiano*)

### *In famiglia*

Sono due giorni che non parlo con mia moglie... non voglio interromperla. (*Gino Bramieri*)

### *In amore*

Le donne ci vogliono bene per i nostri difetti: se ne abbiamo una quantità sufficiente, accettano tutto, anche la nostra intelligenza. (*Oscar Wilde*)

La felicità di un uomo ammogliato dipende dalle donne che non ha sposato. (*Oscar Wilde*)

### *A letto*

L'unico modo di comportarsi con una donna è fare l'amore con lei se è bella, o con una sua amica se è brutta. (*Oscar Wilde*)

Ricordo bene il mio primo rapporto sessuale. Ho ancora la fatura. (*Groucho Marx*)

È stato un attimo: dopo mezz'ora eravamo a letto. Io nel mio e lei nel suo. (*Flavio Oreglio*)

### *A tavola*

Era povera, ma così povera, che quando si mangiava le unghie apparecchiava. (*Giobbe Covatta*)

Oggi il 70% dell'umanità muore di fame... e il 30% fa la dieta. (*Luciano De Crescenzo*)

### *In campo*

La cosa più umiliante per un fuoriclasse è vedersi parare un rigore da un portiere talmente scemo che non ha capito la finta. (*Giuseppe Meazza*)

### *A scuola*

Ci sono persone colte persino tra i professori. (*Benedetto Croce*)  
Non capisce, ma non capisce con grande autorità e competenza. (*Leo Longanesi*)

### *In politica*

Io non sono comunista perchè non me lo posso permettere. (*Ennio Flaiano*)

Il nostro paese è un paese di navigatori, di santi, di poeti e di sottosegretari. (*Totò*)

Lui non sa nulla e pensa di sapere tutto: tutto ciò fa pensare a una carriera politica. (*George Bernard Shaw*)

### *In salute e in malattia*

La vecchiaia non è così male quando consideri le alternative. (*Maurice Chevalier*)

(Selezione di frasi riportate nell'articolo "Una battuta pronta ci salverà" di Francesco Elli - *Class*, agosto 2007)

## INIZIATIVE TERRITORIALI

### Nata l'Associazione "Ville della Spezia"

È nata, su impulso della Confedilizia della Spezia presieduta dal consigliere nazionale dott. Renato Oldoini, l'Associazione "Ville della Spezia", costituita dai proprietari delle dimore. L'obiettivo dichiarato è avvalorare questo patrimonio, in termini sia di efficacia dei restauri sia di redditività. La Confedilizia spezzina, per garantire interventi al miglior rapporto qualità-prezzo, offre la consulenza di architetti specializzati negli interventi su complessi edilizi antichi e la disponibilità di varie imprese, attrezzate per lavori di recupero e ristrutturazione, per la costruzione *ex novo*, per il verde residenziale, per l'idraulica, per il legno ecc. Si prevede di accrescere la redditività della ville tramite l'uso per attività diverse: organizzazione di eventi; incontri conviviali e aziendali; ospitalità turistica, con servizi connessi. La Confedilizia spezzina ha invitato i Comuni a riflettere sull'opportunità di abbassare l'Ici ai proprietari di ville che si adoperano per la conservazione del bene storico, e quindi del territorio, e per la fruibilità pubblica del sito con la realizzazione di iniziative culturali.

### Codice appalti, pubblicato il secondo decreto correttivo

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. 51.7.'07, n. 113, che modifica il Codice degli appalti pubblici.

Il provvedimento - che è il secondo decreto correttivo in materia - reca, fra l'altro, modifiche al settore della procedura negoziata ed a quello del finanziamento privato di opere pubbliche; introduce nuove norme per contrastare il lavoro nero e prevede la sospensione, in attesa di successivi regolamenti attuativi, delle disposizioni relative al "dialogo competitivo" e all' "appalto integrato" per i settori ordinari (cfr. *Cn mar.'07*).

### Alternatività delle detrazioni per interventi sugli immobili

Se su uno stesso immobile si esegue un intervento di ristrutturazione edilizia per il quale spetta la detrazione del 36% e i relativi lavori comprendono, altresì, interventi diretti al conseguimento del risparmio energetico, il contribuente può usufruire, in alternativa alla prima agevolazione e limitatamente a tali ultimi interventi e alle relative spese sostenute nel 2007, del più vantaggioso beneficio, introdotto dalla Finanziaria 2007 (detrazione del 55%).

Questo il chiarimento fornito dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione 5.8.'07, n. 152/E.

## “Case chiodo” in Cina contro il regime

Nella Cina di oggi è ancora facile per la nomenclatura comunista calpestare i diritti umani nelle campagne povere, o in Tibet. Non c'è rischio ad accanirsi contro le minoranze religiose o i reporter troppo audaci che rivelano episodi di corruzione. Sta diventando meno facile, invece, umiliare la piccola borghesia urbana nel suo diritto più sentito: la proprietà. Dopotutto il partito comunista cinese ha varato solennemente un nuovo codice civile che sancisce la protezione della proprietà privata, ed ha aperto i suoi ranghi ai capitalisti. L'economia di mercato è il nuovo collante ideologico, garantisce una crescita formidabile, e quindi il consenso del ceto medio. La battaglia delle “case chiodo” (le case che restano tenaci - come un chiodo ben conficcato in una parete - contro le prepotenze urbanistiche del regime - n.d.r.) si inserisce come un cuneo micidiale nelle contraddizioni della Repubblica popolare.

(da: *La Repubblica*, 11.08.07)

## Sciopero fiscale?

Lo sciopero fiscale non può essere lo sciopero di un blocco sociale contro un altro, non può semplicemente nascere dalla contrapposizione tra lavoratori autonomi e dipendenti, tra piccola e grande impresa. Fino a quando non si capirà che il senso ultimo di questa protesta è la lotta del cittadino onesto contro lo Stato predatore, la sua forza sarà solo di parte. Il livello del soprappiù fiscale è arrivato al punto tale da mettere nella stessa squadra il para subordinato, a cui hanno elevato i contributi al 26,5%, con gli imprenditori che pagano le imposte sui redditi di impresa più alti d'Europa. Il segreto dello Stato esattore, fino ad oggi, è stato quello di mettere l'accento sulle cifre evase. Il segreto dello sciopero fiscale deve essere quello di mettere in evidenza le cifre riscosse. L'eroe dello sciopero fiscale non è Valentino Rossi: è il signor Rossi, che con il suo lavoro da gennaio a luglio lavora per pagare le tasse.

Nicola Porro  
<http://blog.ilgiornale.it//porro>

## Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

α cura di Dario Lupi

	Paga base in vigore dall'1/1/2006		Contingenza	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
PORTIERI LETT. A1	402,05		469,16	
PORTIERI LETT. A2	402,05		469,16	
PORTIERI LETT. A3	446,55		508,58	
PORTIERI LETT. A4	446,55		508,58	
PORTIERI LETT. A5	402,05		469,16	
PORTIERI LETT. A6	425,90		488,87	
PORTIERI LETT. A7	425,90		488,87	
PORTIERI LETT. A8	449,75		508,58	
PORTIERI LETT. A9	449,75		508,58	
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1		3,64		2,52
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2		3,34		2,51
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3		3,34		2,51
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4		2,96		2,49
LAVASCALE LETT. B5		2,66		2,47
LAVORATORI LETT. D1	501,15		512,50	

*Ovviamente, agli importi della paga base e della contingenza sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari*

	Stipendio mensile unico in vigore dall'1/1/2006		Contingenza	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.028,3		539,70	
IMPIEGATI LETT. C2	904		534,53	
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	728,35		531,95	
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	541,2		520,59	
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	456,46		454,48	

Indennità di vacanza contrattuale art. 120 comma 3 c.c.n.l.

Tasso di inflazione progr. 2007 = 2%

	Decorrenza 7 Agosto 2007		Decorrenza 7 Novembre 2007	
	30%	importo	50%	importo
0,60	5,23	1	8,71	
0,60	5,23	1	8,71	
0,60	5,73	1	9,55	
0,60	5,73	1	9,55	
0,60	5,23	1	8,71	
0,60	5,49	1	9,15	
0,60	5,49	1	9,15	
0,60	5,75	1	9,58	
0,60	5,75	1	9,58	
0,60	0,04	1	0,06	
0,60	0,04	1	0,06	
0,60	0,04	1	0,06	
0,60	0,03	1	0,05	
0,60	0,03	1	0,05	
0,60	6,08	1	10,14	

0,60	9,41	1	15,68
0,60	8,63	1	14,39
0,60	7,56	1	12,60
0,60	6,37	1	10,62
0,60	5,47	1	9,11

### Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2007

#### Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

LUGLIO	1	8	15	22	29
AGOSTO	5	12	19	26	
SETTEMBRE	2	9	16	23	30
OCTOBRE	7	14	21	28	
NOVEMBRE	4	11	18	25	
DICEMBRE	2	9	16	23	30

#### Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire, nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

LUGLIO	—	—	—
AGOSTO	15	—	—
SETTEMBRE	—	—	—
OCTOBRE	—	—	—
NOVEMBRE	1	4*	—
DICEMBRE	8	25	26

\* Festività sopresse con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

### Versamenti contributivi dall'1/1/2007

**Portieri** - 36,93% (compreso 1,90% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,84 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,14 %

**Operai** - 38,77% (compreso 0,60% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,49 %

**Impiegati** - 37,63% (compreso 1,90% per contributo CASPO), di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,49 %

#### Minimali giornalieri dall'1/1/2007

PORTIERI	41,43
LAVASCALE	41,43

#### Minimale orario

LAVASCALE	6,23
-----------	------

## BELL'ITALIA

### Vagoni del silenzio

*Di tanto in tanto torna a circolare l'ipotesi di istituire nei treni carrozze del silenzio. Come un tempo c'erano i vagoni per i non fumatori, così si parla di specifici vagoni per non parlatori, viaggiatori cioè che leggono, si assopiscono, riposano, e soprattutto non si attaccano al cellulare disturbando tutti gli altri. Le Ferrovie hanno sempre garantito di avere allo studio tale progetto: non sarebbe ora di passare dallo studio ai fatti?*

Damiano Battisti  
Savigliano (CN)

da *24ore* 12.7.07

## Una tassa occulta dall'Inpdap

Il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 7.5.'07, n. 45, dispone - in attuazione di una norma contenuta nella Finanziaria 2006 (art. 1, c. 347) - che i pensionati già dipendenti pubblici che fruiscono di trattamento a carico delle gestioni pensionistiche dell'Inpdap nonché i dipendenti o pensionati di enti e amministrazioni pubbliche iscritti ai fini pensionistici presso enti o gestioni previdenziali diverse dall'Inpdap, “sono iscritti di diritto alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali di cui all'articolo 1, comma 245, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, con obbligo di versamento dei contributi” nelle misure previste dal decreto stesso, a decorrere dal mese successivo alla scadenza di sei mesi dalla data di entrata in vigore del provvedimento, “qualora entro questo termine non comunicano all'Inpdap la loro volontà contraria”.

Per i dipendenti in servizio, l'iscrizione comporta il versamento di un contributo - prelevato mediante ritenuta mensile sugli emolumenti corrisposti all'iscritto - pari allo 0,35% della retribuzione contributiva, mentre l'aliquota contributiva applicabile ai pensionati è pari allo 0,15% dell'ammontare lordo della pensione. Nessun contributo è dovuto dai titolari di pensione fino a 600 euro lordi mensili.

Il decreto aggiunge che i soggetti interessati “possono recedere dall'iscrizione entro il termine di sei mesi dal pagamento della prima mensilità di retribuzione o pensione sulla quale è stata applicata la ritenuta” e che “la contribuzione è stabilita a totale carico dell'interessato e non è rimborsabile”.

In sostanza, attraverso una legge ed un decreto si è stabilito un nuovo contributo (formalmente legato ad una controprestazione ma in realtà molto somigliante ad una nuova tassa) che gli interessati possono evitare di versare solo se si adoperano in tal senso. Altrimenti il prelievo si attiva automaticamente - per via del meccanismo del silenzio-assenso - a decorrere dall'1.11.'07. Chi non intende aderire deve quindi comunicare all'Inpdap per iscritto la sua volontà entro la fine di ottobre (il termine esatto sarebbe il 25, ma l'Inpdap indica lo stesso nel 31). In ogni caso, entro sei mesi dalla prima trattenuta, lavoratori e pensionati potranno recedere dall'iscrizione con le stesse modalità.

## Il perverso meccanismo del non riscosso per riscosso nelle locazioni non abitative

Occorre intraprendere una lotta dura contro il meccanismo perverso del non riscosso per riscosso che vige per le locazioni diverse da quelle abitative. La similitudine per i locatori avviene con le esattorie, solo che queste hanno o avevano un aggio che permetteva loro di pagare legali interni per intraprendere l'esecuzione forzata. Se il principio costituzionale è che la proprietà privata è riconosciuta deve essere usata a fini sociali, attualmente la proprietà privata rischia lo spoglio in caso di morosità o fallimento del locatario commerciale.

Altrimenti (ma a mio avviso, sarebbe un palliativo) bisognerebbe indurre la Magistratura a rendere solleciti gli sfratti per morosità ed i Curatori fallimentari a rendere sollecita la restituzione del bene, a meno che non intendano continuare l'attività di impresa.

Non tutti gli aspiranti inquilini sono disposti a dare una fideiussione bancaria o assicurativa che, del resto, hanno preso piede solo dal 1978, quando è stato posto il limite di tre mesi al deposito cauzionale. I vecchi inquilini hanno, per lo più, il deposito cauzionale, ed in sede di rinnovo o di risoluzione del contratto sono più forti del locatore per via della giusta causa di risoluzione ai primi sei anni, per via dell'avvicinamento commerciale, per via del diritto di prelazione rispetto ad un nuovo locatario.

Il locatore ha un bel cercare un inquilino solvibile, ma con il meccanismo della cessione di azienda può trovarsi ad avere a che fare con un inquilino squattrinato o cattivo pagatore e l'opposizione alla cessione d'azienda è difficile da sostenere, perché i gravi motivi non sono facili a dimostrarsi.

Vittorio Piamonte

## La Confedilizia rivendica per il condominio la personalità giuridica

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

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

### Il Catasto patrimoniale spaventa Un ringraziamento a Prodi Più burocrazia in condominio, più spese Tarsu, tassa iniqua (accanimento ideologico dei politici)

#### LE LETTERE DEL MESE

#### Basta consorzi di bonifica

*Mi auguro che la ventata di polemiche contro enti inutili e spese superflue raggiunga i consorzi di bonifica. Si tratta di organismi i cui compiti possono essere svolti da altri enti, come le Province, eliminando così il balzello immotivato oggi denominato contributo di bonifica e privando di lucrose poltrone politici trombati o da riciclare.*

Vilfredo Maggi

da *24ore* 6.7.'07

Sempre per email, Enzo Sterchele così scrive a *Libero* (1/7): "Ieri si è tenuta la riunione del condominio di cui faccio parte. L'amministratore ci ha comunicato la necessità di adeguare il suo compenso di 25 euro per condomino. E questo per una nuova serie di obblighi introdotti dalla Finanziaria fra i quali quello della ritenuta d'acconto del 4% su tutte le fatture di prestatori d'opera. La conseguenza per l'amministratore è di ulteriori risorse da destinare a procedure burocratiche di gestione a scapito delle vere problematiche del condominio: in parole povere personale in più per gestire l'aumento della burocrazia. Amministratori e condomini se ne ricordino quando andranno a votare".

Da Pesaro, Vincenzo Vitale così scrive al *Resto del Carlino* (7/7): "Nel 1992 Giuliano Amato inventò una tassa ingiusta, l'Isi, poi diventata Ici, che non colpisce il reddito ma il possesso di una casa. Ora il governo aggraverà il valore catastale degli immobili con conseguente aumento dell'Ici. Nel caso della prima abitazione l'aumento del valore è virtuale perché si concretizza solo al momento della vendita. Perché tassare un bene il cui aumento è virtuale? Si tratta pertanto di un'ingiustizia sociale ed economica. Ecco la patrimoniale della sinistra. È «speciale» quel generale della Guardia di Finanza? A me non sembra. Poteva assumere quel suo atteggiamento molto prima, quando nacque il problema."

Cesare Federici

da *24ore* 15.8.'07

#### «Più libertà per gli affitti commerciali»

Illustre direttore, dal governo giungono segnali per la ripresa, in autunno, di iniziative di liberalizzazioni. Mi auguro che sia la volta buona per liberalizzare un settore che ne ha molto bisogno, fermo com'è a disposizioni di trent'anni fa mai rinnovate: gli affitti commerciali. A quando un po' di libertà in questo settore?

Gianni D'Eramo

da *La Cronaca* 25.8.'07

Lorenzo Pietri, via email, invia questa lettera a *LiberoMercato* (26/06): "Apprendo con un misto di costernazione e rabbia che la Commissione Finanze della Camera ha approvato in via definitiva la messa a regime del Catasto patrimoniale che, tra parentesi, influirà in maniera devastante non solo sul versante Ici ma anche per quanto riguarda Irpef e Successioni in quanto sono state approvate solo le norme che comportano aggravii d'imposta. Che ne sarà di tutti quei piccoli proprietari che, anche a costo di pesanti sacrifici, hanno investito i loro risparmi nel mattone? Perché continuare a fare cassa sempre sulla pelle di quelli che le tasse già le pagano (gli immobili sono registrati)? Ricordiamoci che meno reddito a disposizione dei singoli e delle famiglie si traduce in minore libertà per tutti."

Sulla stessa problematica questa lettera di M. Roberto Passera inviata per email: "Sono cosciente di andare controcorrente, ma, avendo da anni un'agenzia immobiliare in Costa azzurra, mi corre l'obbligo di ringraziare a piene mani e a piena voce il nostro carissimo presidente del consiglio dott. Prodi Romano. Grazie a lui, e grazie al fatto che da quando governa è un fuggi fuggi generale di capitali di piccoli imprenditori verso investimenti in immobili dalle mie parti, i miei bilanci stanno conoscendo un momento di prosperità davvero notevole. Grazie dott. Prodi".

#### Aboliamo l'Ici sulle case in affitto

Mi riferisco alla proposta di abolire la tassa Ici delle cosiddette «prime case», che sono le case abitate dai loro proprietari. A me sembra che, dal punto di vista della «solidarietà sociale», porterebbe maggiori benefici alla povera gente l'abolizione della tassa sulle case in affitto. Insomma, metà dell'affitto pagato dall'inquilino se ne va in tasse. In pratica, sono le tasse a far raddoppiare gli affitti che in tal modo diventano troppo elevati rispetto agli stipendi. Così accade talvolta che le case da affittare restano vuote, mentre i giovani che vorrebbero formarsi una famiglia hanno difficoltà a procurarsene una.

Antonio Negri - La Spezia

da *il Giornale* 11.7.'07

Sempre sul Catasto questa lettera di Beppe Costa, di Genova, al *Tempo* (8/7): "Penso che, invece di promettere Ici più bassa, sarebbe bene che il governo tranquillizzasse milioni di proprietari di casa adottando un catasto di redditi, come è sempre stato e come la Corte Costituzionale pretende, e non già un catasto di valori. Qualsiasi promessa è priva di fondamento e facilmente vanificabile se contemporaneamente non si procede a un catasto serio, ossia un catasto che individui i redditi medi ordinari e non già i valori."

Siglato "G.B.", da La Spezia, questa lettera al *Giornale* (12/7): "Mentre i Comuni procedono alla revisione degli estimi catastali diretti a rivalutare a prezzo di mercato i beni immobili - tra cui le prime case acquistate con lacrime, sudore e sangue - Romano Prodi, insigne specialista della vivisezione fiscale, si appresta a presentare agli italiani il conto della nuova Ici triplicata, infliggendo una tremenda stangata a quei giovani e alle famiglie a cui aveva promesso: «Non metteremo le mani in tasca agli italiani»".

Un'altra lettera siglata (S.D. Mantova) al *Resto del Carlino*:

«Evasi 270 miliardi: il conto agli onesti». Dicono che se tutti pagassero le tasse il governo calerebbe le aliquote. Ma i politici insegnano che, più denaro hanno, più lo usano per i loro fini. Abbiamo il peggiore Welfare, paghiamo più tasse di tutti.»

«L'attacco degli amministratori di condominio a noi «amministratori fai-da-te» - scrive Fernando Basile di Fiumicino al *Messaggero* (18/7) - oltre che essere ingiusto è anche ridicolo. Durante una trasmissione televisiva uno di questi amministratori «professionisti» ha avuto la faccia tosta di sostenere che saremmo noi amministratori fai-da-te a scappare con la cassa. Ma dove volete che fugga un amministratore che risiede stabilmente nel condominio che amministra?»

Per finire, una lettera sulla Tarsu. Paolo Pressano, via email, così scrive al *Sole 24ore*: «I politici sono soggetti ad accanimento ideologico. Appena pagata l'Ici - il più ingiusto dei balzelli - arriva la Tarsu. Pagare per lo smaltimento dei rifiuti sarebbe giusto, se anche in questo caso non ci fosse strabismo, disonesto e sciocco. Chi ha stabilito che la tassa non si paga in base al numero di persone, ma dei mq? Evidentemente si è partiti dalla convinzione: casa grande sei ricco, devi pagare di più. Difficile che i muri producano rifiuti. In realtà la casa si può ereditare. Quando mia moglie è andata in pensione abbiamo avuto l'occasione di acquistare, con mutuo, una casa in campagna. Ne occupiamo 1/3, il resto è cellula, cantina, ripostigli. Abbiamo solo la pensione di mia moglie. Energia, telefono, gas, acqua, tutto è più caro. Sono 20 anni che non facciamo una vacanza, tanto meno andiamo al cinema o ristorante. Questa è l'iniqua Italia.»

Dal canto suo Lodovico De Vito, di Roma, così scrive a *Giornale* (1/8): «La pesantissima crescita della bolletta per i rifiuti solidi

#### I consorzi di bonifica

Tra gli innumerevoli enti inutili che ancora lo Stato non è riuscito a chiudere (*Corriere*, 9 luglio), ci sono i consorzi di bonifica, i quali continuano impavidi a sottrarre somme di denaro persino ai piccoli proprietari terrieri e, ovviamente, senza più bonificare un bel niente. Molti di questi enti vengono tuttora gestiti da consigli di amministrazione, bravi solo a chiedere periodicamente le quote di partecipazione ai coltivatori, costringendoli a pagare: ma per cosa?

Giovannino Gliozzi, Reggio Calabria

da *Corriere della Sera* 22.7.'07

#### PROPRIETARI DI CASA,

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

È UN MODO  
PER FARCI SENTIRE

#### Chi le paga tutte rischia il fallimento

«Paghiamo tutti le tasse e pagheremo meno», urla la sinistra. Gli artigiani e i commercianti le pagano e falliscono. Le coop rosse che, per legge, pagano meno, possono comprare le banche. E' ipocrisia politica. Non tutto il popolo ha il governo che si merita.

G.C. Ravenna

da *il Resto del Carlino* 14.7.'07

urbani ha fatto degenerare una tassa per un servizio in un'imposta dal peso insostenibile. Con mio figlio opero in uno studio professionale di ingegneria che come rifiuti ha solo un limitato quantitativo di carta (minute, copie di prova, eccetera). L'imposta ammonta a poco meno di 4mila euro, cioè più del doppio della spesa media annua 2005-2006 per cancelleria, cioè per la carta acquistata. Altrettanto, cioè 2mila euro, si spendono per le copie degli elaborati forniti ai committenti. È chiaramente un sopruso.»

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

#### CATASTO, SCELTE COMUNALI ENTRO IL 3.10

Entro il 3 ottobre i Comuni devono decidere se gestire o meno, a partire dal 1° novembre, le funzioni catastali. Entro quella data, infatti, i Comuni devono notificare all'Agenzia del Territorio (sede centrale di Roma) la delibera consiliare con cui si impegna a gestire le funzioni in modo autonomo o in forma associata con altri Comuni, o tramite le Comunità montane o le Unioni di Comuni, oppure ad affidarle alla stessa Agenzia. In tutti i casi (quindi anche se i Comuni decidono di non gestire i servizi), gli enti locali dovranno sottoscrivere una convenzione con il Territorio e avere postazioni attrezzate da Sogei per svolgere i diversi compiti.

Ricevute le comunicazioni, entro il 18 ottobre, l'Agenzia del Territorio dovrà fare una mappatura delle scelte dei municipi (che dovrà acquisire il parere della Conferenza stato-città). I Comuni avranno poi un'altra finestra per esercitare l'opzione: il 15 luglio 2009 per esercitare le nuove e ulteriori funzioni dal 15 dicembre dello stesso anno.

Le Associazioni territoriali della Conferenza seguiranno da vicino le scelte di ogni singolo Comune.

## Estimi senza appello, il governo si nasconde

di **CORRADO SFORZA FOGLIANI\***

Piorgiorgio Liberati («La batosta sugli estimi è anche senza appello», *LiberoMercato* del 4 agosto) ha già descritto l'incredibile vicenda delle iniziative parlamentari degli onorevoli Gian Luca Galletti e Luigi D'Agrò in materia di contenzioso catastale. Ma proprio perché incredibile, la vicenda merita da parte della Confedilizia un commento. Galletti e D'Agrò hanno denunciato che le tariffe d'estimo (che vengono approvate con Decreto ministeriale e, applicate ai singoli immobili così come inquadrate nelle loro proprie categorie e classi, determinano la rendita - cioè la base imponibile delle imposte - per case, negozi e uffici) non sono impugnabili che per «vizi di legittimità», avanti la giurisdizione amministrativa. Al cittadino, cioè, non è dato di far controllare da alcun giudice la congruità di quelle tariffe. Avanti a questa «denuncia»,

ed alla richiesta al governo di manifestare al proposito il suo pensiero e quali iniziative intendesse assumere per rimediare al vuoto normativo, che cosa si è risposto?

1) che le tariffe d'estimo sono approvate dalle Commissioni censuarie provinciali; 2) che le Commissioni tributarie (competenti a giudicare in materia di classamento delle unità immobiliari, cioè dell'inquadramento delle stesse nella loro propria categoria e classe) possono sempre disapplicare le tariffe d'estimo per illegittimità; 3) che non si può attribuire la competenza di merito alla giurisdizione amministrativa perché i casi in cui questa va oltre la legittimità e giudica quindi anche del merito, sono limitatissimi e stabiliti dalla legge; 4) che non si può attribuire il giudizio di congruità in questione alle Commissioni tributarie perché le tariffe in parola vengono approvate con «atti generali» (e le

Commissioni giudicano, invece, in casi singoli).

La risposta è sconcertante per più motivi. Anzitutto, che le tariffe d'estimo siano approvate dalle Commissioni censuarie nulla significa. Primo, perché queste Commissioni sono infarcite di rappresentanti dei Comuni, e da questi di fatto dominate. Secondariamente, perché sono organi amministrativi, di collaborazione dell'Amministrazione (Agenzia delle Entrate, nel caso): non sono organi terzi, giurisdizionali. Nulla - ancora - significa che le Commissioni tributarie possano disapplicare le tariffe d'estimo. Possono farlo per motivi di legittimità. Siamo, quindi, d'accordo.

Sappiamo tutti che la giurisdizione di merito ai giudici amministrativi è attribuita dalla legge in casi eccezionali. Ma il governo deve dire perché non intenda attribuire anche tale particolare giurisdizione (come già fatto per altri casi) ai Tar ed al

Consiglio di Stato, se questo è l'unico modo per rimediare ad un vuoto intollerabile. Infine, sappiamo pure che le Commissioni tributarie giudicano di casi singoli. Ma il governo - questo è il punto - non può negare, con speciosi pretesti, di individuare un giudice per il tipo di giudizio richiesto. Riassumendo, e per concludere. Si chiede al governo di rendere possibile il giudizio di congruità sulle tariffe d'estimo, e questi non solo non si fa carico del problema, ma addirittura risponde per bocca (solo) dell'Agenzia, con argomentazioni (para)giuridiche, quando invece il problema è politico. Che si voglia negare ai cittadini il giudizio di congruità sulle tariffe d'estimo desta ripugnanza morale, prima ancora che politica. E che non vi sia, davanti a questa ripetuta denuncia della Confedilizia, una rivolta morale generale, altrettanto.

\*presidente Confedilizia

da *LiberoMercato* 15.8.'07

## RECENSIONI

Luigi Verzé, *Io e Cristo*, Bompiani ed., pp. 640.

Una quasi autobiografia del noto sacerdote, che intreccia la storia propria e dell'Opera S. Raffaele con la personale visione del cristianesimo e, in particolare, col rapporto avuto con Cristo.

Lucy Riall, *Garibaldi. L'invenzione di un eroe*, Laterza ed., pp. XXIV + 608, 54 ill. f.t..

Nel bicentenario garibaldino entra questo denso volume, incentrato sugli aspetti romantici dell'eroe e sulle sue capacità che oggi diremmo mediatiche, di creare cioè da sé stesso la propria popolarità sulla quale innestò il proprio mito.

Domenico Fisichella, *Crisi della politica e governo dei produttori*, Carocci ed., pp. 354.

Attraverso due secoli di mutazioni politiche, l'autore s'interroga sull'intrecci fra economia e politica, morale e scienza, ruolo d'interessi, conflitti sociali, decisioni pubbliche, analizzando in particolare il pensiero di Saint-Simon e di Comte, con "intermezzi" su Marx.

Renzo Allegri, *Toscanini dolce tiranno*, Ancora ed., pp. 240 con ill..

All'interno delle celebrazioni per il cinquantenario della scomparsa del celebre direttore d'orchestra, questa biografia si sofferma sui valori umani di Toscanini ricorrendo anche a una memoriale scritto dalle sue figlie e a una galleria fotografica.

Compianto sul Cristo morto, di Guido Mazzoni, Guiglia ed., pp. 56 con ill..

Statua di Borso d'Este, di Ferdinando Pelliccia, Guiglia ed., pp. 40 con ill..

Due quaderni del progetto "La scuola adotta un monumento", per illustrare ampiamente due opere d'arte modenesi.

Flavia Trivella, *Recupero del costruito*, II ediz., Flaccovio ed., pp. 194.

Manuale d'intervento pratico per restauro e manutenzione, con tante tabelle analitiche che illustrano molteplici aspetti per la diagnostica delle strutture sia orizzontali sia verticali.

Carmen Michelotti, *Amministratore di condominio*, III ediz., Edizioni Fag, pp. 208.

Uno strumento immediato che fornisce gli elementi indispensabili di base per svolgere l'attività di amministratore condominiale.

Lucia Veneri, *L'incanto dell'infanzia*, pref. di Franco Canova, Guiglia ed., pp. 102 con ill. a c..

Come si viveva nelle campagne emiliane nella prima metà del secolo scorso: nostalgiche note di vita e di costume.

## Tra catasto patrimoniale e conflitto d'interessi

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**Q**uella degli sconti sull'Ici è una telenovela perfino patetica: cambia di giorno in giorno, si fa fatica a tenerle dietro, una volta un ministro la racconta in un modo e un'altra volta il premier si esprime in un altro modo ancora. Ciò che invece assolutamente non cambia è la chiarezza con la quale gli italiani hanno percepito la sostanza della telenovela stessa: che, cioè, è perfettamente inutile che ci parlino di sconti sull'Ici se, nel frattempo, si danno da fare per varare un Catasto patrimoniale (che censisca, cioè, i valori degli immobili, dato che sono aumentati, e non i redditi, dato che sono diminuiti o spariti del tutto).

Si aggiunga che «la presa in giro» - per chiamarla col suo nome - è addirittura maggiorata se, al Catasto patrimoniale, si affianca (come si è già fatto nel Decreto presidente del Consiglio sul passaggio delle funzioni catastali ai Comuni) l'attribuzione ai Comuni stessi della decisione finale sulla rendita degli immobili. Un

conflitto di interessi colossale, senza precedenti (i Comuni si fisserebbero da sé la base imponibile della loro maggiore entrata tributaria), aggravato da una condizione di fatto che la Confedilizia ha già da tempo denunciato, e al cui proposito nessun esponente del governo ha peraltro ancora proferito verbo: che contro le tariffe d'estimo (la base per calcolare in via generale le rendite di abitazioni, uffici e negozi) non esiste - cioè - alcuna autorità giurisdizionale di merito alla quale rivolgersi. Roba - in tempi di (preteso) Stato di diritto - da fare accapponare pelle.

Che poi qualcuno parli di impegno per un'invarianza del reddito, è un'altra nota patetica ancora, nella pateticità. Qualcuno può seriamente pensare che i nostri sindaci, trovandosi una base imponibile triplicata dalle nuove rendite, facciano poi i salti mortali perché l'Ici non aumenti? Per ora, dal '92 in poi, si sono limitati a questo: ad aumentare sempre - inesorabilmente, anno dopo anno - il gettito dell'imposta, giustamente la più odiata dagli italiani.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 30.6.'07

### CONSORZI DI BONIFICA

#### La proposta di soppressione è determinata da pessimi comportamenti (e la Confedilizia lo aveva previsto...)

Sono in atto iniziative parlamentari (e, pare, anche governative, ad opera del ministro Santagata) per sopprimere i Consorzi di bonifica. L'atteggiamento assunto da tali organi negli ultimi anni, con un'estensione immotivata e illegittima della base contributiva e l'iscrizione a ruolo d'immobili urbani non beneficiati in alcuna maniera dall'attività di bonifica, ha portato a tali generali esasperazioni (di cui è testimonianza la stampa delle varie regioni interessate) da determinare il sorgere di una diffusa volontà abrogazionistica. Le spese ingiustificate, gli organi amministrativi estesi, i compensi eccessivi, sono altri elementi che hanno indotto a rivedere il proprio atteggiamento anche coloro che erano finora favorevoli al permanere dell'autonomia di tali organismi.

Ovviamente, i diretti interessati reagiscono menando vanto della propria supposta efficienza, addirittura chiedendo il proprio "rilancio", di fronte ad una classe politica sempre più scettica sul destino di questi enti costosi e vessatori. E reclamano ad alta voce di voler condividere il riordino da più parti auspicato: ossia domandano di serbare privilegi e costumi sgraditi ai consorziati.

Quanto sta avvenendo (pubblicizzazione dell'attività consortile) la Confedilizia lo aveva facilmente previsto - diversi anni fa - denunciando sin da allora che il malgoverno avrebbe fatalmente portato alla fine dell'autogoverno nel settore. Ma l'ANBI - l'Associazione nazionale dei Consorzi - è, ed è sempre stata, perveramente chiusa ad ogni dialogo con la Confedilizia per arrivare a piani di classifica sulla base di criteri (e di metodologie) condivisi.

### Novità in tema di sicurezza sul lavoro

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge 5.8.'07, n. 125, contenente "Misure in tema di tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e delega al Governo per il riassetto e la riforma della normativa in materia".

Il provvedimento prevede anzitutto una delega al Governo per il riordino e la riforma della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza sul lavoro, che si sostanzia quindi in principi che saranno attuati solo dopo l'approvazione dei decreti delegati. Contiene poi alcune norme di immediata entrata in vigore in tema, fra l'altro, di appalti e subappalti e di contrasto al lavoro nero.

Maggiori informazioni le Associazioni territoriali interessate possono richiederle alla Sede centrale.

## BELL'ITALIA

### L'indicazione "città" abolita dall'indirizzo

Scrivere "città" sull'indicazione finale dell'indirizzo postale può causare la perdita della lettera. Infatti, sembra che la corrispondenza non venga smistata dalla città di partenza, ma da un'altra. Di conseguenza, scrivendo "città" si intende far recapitare la busta nella stessa città di partenza, come è sempre stato; invece si rischia di essere chiamati dalle Poste per avere chiarimenti sulla destinazione di quel "città" o di perdere del tutto la lettera se non si è indicato il mittente.

**Italo Vaccari  
Mantova**

da *Libero* 25.7.'07

### Pressione fiscale Libertà negata

Ascoltando diversi giornali radio nei giorni scorsi ho appreso la buona notizia dell'aumento del gettito fiscale. Allo stesso modo viene definito tesoretto l'incremento della pressione fiscale. C'è masochismo in questo godere perché la mano pubblica sottrae sempre maggiori risorse a noi, alla nostra possibilità di investire, insomma alla nostra libertà.

**Emanuele Rossini**

da *Il Tempo* 15.7.'07

### Assegnano reddito virtuale a una cascina abbandonata

Desidero protestare fortemente per il trattamento, microscopicamente ingiusto, cui vengo sottoposto dall'amministrazione del comune di Sesta Godano in merito all'applicazione dell'Ici. Ho quasi 81 anni, sono la proprietaria con mio fratello, ultraottantenne, di un terreno che incorpora una cascina adibita a stalla e deposito di fieno, a 900 metri di altitudine, senza strada e abbandonata da più di 50 anni. Pertanto desidero fortemente conoscere il metro di giudizio per l'assegnazione del reddito virtuale applicato dall'amministrazione comunale. Terrei conto del fatto, non trascurabile, che sono totalmente invalida civile e mio fratello percepisce una pensione minima. Pagare l'Ici con ben cinque anni di retroattività su una cascina, mi sembra fuori dal mondo. Per inciso: sono state vanificate le tentate vendite, adducendo il fatto che tutto trovai in zona verde e che nulla si poteva ristrutturare.

**Maria Carattini  
Sesta Godano (Sp)**

da *LiberoMercato* 5.7.'07

### Impugnato al Tar Lombardia il decreto sfratti del Prefetto di Milano

La Confedilizia ha impugnato al Tar Lombardia il decreto del Prefetto di Milano che ha istituito una Commissione per la graduazione degli sfratti. "Senza nessun riferimento, e tantomeno collegamento, al "piano straordinario" di edilizia economica e popolare della Regione, il Prefetto di Milano - è detto con un comunicato dell'Organizzazione della proprietà edilizia - ha di sua autonoma iniziativa introdotto col suo decreto una ulteriore disciplina degli sfratti per l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio, pretendendo addirittura di disciplinare l'attività degli ufficiali giudiziari, che sono invece alle dipendenze (per effetto della normativa che regola la loro attività) dell'Autorità giudiziaria e solo di questa, tant'è che la legge del febbraio scorso sulla sospensione degli sfratti ne fa espressamente salve le competenze". A giudizio della Confedilizia - che ha impugnato il provvedimento prefettizio con l'assistenza dell'avvocato prof. Vittorio Angiolini - vengono inoltre "calpestate le più elementari garanzie procedurali di contraddittorio e di partecipazione all'istruttoria della graduazione amministrativa degli sfratti, a tutto discapito dei proprietari-locatori la cui posizione viene immotivatamente sacrificata e pretermessa rispetto a quella di coloro che, oramai, sono solo ex conduttori dell'immobile".

"Il decreto del Prefetto di Milano - ha aggiunto il Presidente confederale - si innesta su un provvedimento normativo caratterizzato da un atteggiamento del legislatore di aperta sfida alle risultanze della giurisprudenza costituzionale nonché di quella della Corte europea dei diritti dell'uomo".

Nel ricorso della Confedilizia si assumono violati - da una legge che l'Organizzazione ritiene aver istituito una sospensione degli sfratti che torna ad essere misura generalizzata - gli artt. 3, 42 e 24 della Costituzione (per quanto stabilito dalla sentenza costituzionale n. 310 del 2003) e l'art. 111 della Costituzione (per quanto stabilito dalla sentenza costituzionale n. 155 del 2004). Con la sentenza n. 321 del 1998 - sottolinea ancora la Confedilizia - la Corte ha del resto già stabilito che il legislatore non può, senza violare l'art. 24 della Costituzione, stabilire che una commissione prefettizia determini il differimento delle singole esecuzioni forzate.

Da ultimo, la Confedilizia, nell'evidenziare il proprio continuo impegno avanti, oltre che alla giurisdizione amministrativa, sia alla Consulta che alla Corte europea dei diritti (organismi tutti di cui ha contribuito a formare, promuovendo i relativi ricorsi, la giurisprudenza), ha richiamato le numerose sentenze della Corte europea dei diritti dell'uomo che hanno censurato, in relazione anche all'articolo 6 ed all'articolo 1 del Protocollo 1 Diritti dell'uomo, il carattere generale, estemporaneo, continuo e rimesso alla discrezionalità amministrativa degli interventi di dilazione dell'esecuzione degli sfratti degli immobili ad uso abitativo in Italia.

### La somma delle imposte

Poiché l'autorità deve provvedere alla difesa interna e alla sicurezza esterna dello Stato, essa ha il diritto di richiedere agli individui il sacrificio di una porzione della loro proprietà, al fine di far fronte alle spese rese necessarie dall'adempimento di questi doveri. I governati, dal canto loro, hanno il diritto di esigere dall'autorità che la somma delle imposte non vada al di là del livello necessario per adempiere a quei doveri. Tale condizione può essere soddisfatta soltanto da un'organizzazione politica che ponga dei limiti alle richieste - e quindi alla prodigalità o all'avidità - dei governanti.

*Benjamin Constant*

## IMPORTANTE

### Trattamento fiscale (imposte di registro e di bollo) delle indennità di occupazione senza titolo

*L'opinione della Confedilizia a proposito di una recente Circolare dell'Agenzia delle entrate*

Nella Circolare 9.7.'07, n. 45/E, l'Agenzia delle entrate affronta il tema del trattamento fiscale delle "indennità di occupazione senza titolo", corrisposte dal locatario dopo la scadenza del contratto di locazione o in assenza di un contratto tra le parti, ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo.

La conclusione cui giunge l'Agenzia è che tali indennità scontino l'imposta di registro nella misura del 2% se assumono la natura di canoni di locazione, e del 3% (aliquota residuale prevista per gli "atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale") se hanno funzione risarcitoria: caso che - si fa presente nella Circolare - ricorre allorché il locatore abbia posto in essere procedure dirette alla restituzione dell'immobile.

La conclusione alla quale giunge l'Agenzia per sostenere l'applicazione dell'aliquota del 3% nel caso da ultimo precisato contrasta - ha osservato l'Ufficio legale della Confedilizia - con precedenti pronunciamenti ufficiali che sembrano più aderenti alla normativa oltre che alla equità, secondo i quali nel caso di corresponsione di somme che abbiano natura risarcitoria, non deve essere versato alcunché a titolo di imposta di registro (Risoluzione 14.10.1999, n. 6302/99 dell'Ufficio del registro di Firenze e Risoluzione 19.4.2000, n. 15019/Fisc.Gen. della Direzione regionale delle entrate per il Veneto).

Rimane comunque fermo che nelle fattispecie - che sono le più ricorrenti - di corresponsione di somme da parte del conduttore rimasto nella detenzione dell'immobile dopo la scadenza del contratto per tolleranza da parte del locatore, deve essere corrisposta l'imposta di registro del 2%.

Per quanto riguarda l'imposta di bollo, l'Agenzia delle entrate rileva che le denunce di occupazione senza titolo, "correlate alla corresponsione delle indennità, sono atti strumentali rispetto all'adempimento dell'obbligo di registrazione" e come tali esenti in modo assoluto dall'imposta in parola siccome riconducibili nell'ambito applicativo dell'art. 5 della tabella allegata al d.p.r. 26.10.'72, n. 642. Conclusione con la quale concorda l'Ufficio legale della Confedilizia.

Le Associazioni territoriali interessate a conoscere il testo integrale della Circolare e delle Risoluzioni citate possono scaricare le stesse dal sito confederale, ove sono pubblicate, o richiederle alla Sede centrale.

## “Quell'Italia che non si ribella al degrado”

Questo è il titolo di un articolo di Luigi Guiso (Istituto Universitario Europeo di Firenze) e Aleh Tsyvinski (Harvard University) che ha occupato un'intera pagina di *24 Ore* del 5 agosto. Una spietata descrizione del degrado che dilaga nelle nostre città (sporcizia, bivacchi, graffiti e così via), del buonismo che l'accompagna (con alcuni vacanzieri che hanno aggredito le forze di polizia a Caorle, impegnate nella repressione dell'abusivismo commerciale praticato da immigrati), degli effetti che ne conseguono (il numero di visitatori stranieri a Roma è oggi molto inferiore a Parigi: 20 contro 50 milioni all'anno).

“In conclusione – scrivono i due studiosi, nel tirare le somme della situazione - una piccola violazione di una norma di legge che può essere corretta senza costo eccessivo se si interviene repentinamente può, se non scoraggiata, innescare un deterioramento dei comportamenti collettivi. Correggere questi ultimi richiede in genere interventi estremamente costosi. Il sindaco di Verona, Flavio Tosi, che ha iniziato una campagna organica contro queste trasgressioni, è tra i pochi ad aver colto il punto. Tolleranza zero verso piccoli episodi di illegalità e inciviltà sono l'unica ricetta per evitare il degrado.

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

## BELL'ITALIA

### Gli danno lo sfratto, incendia la casa e va in pizzeria

Un inquilino di un immobile di proprietà di un ente pubblico di Trento ha pensato bene di dare fuoco al sottoscala del fabbricato nel quale viveva, e dal quale doveva essere sfrattato il giorno seguente, e di andare a mangiare una pizza. L'intervento tempestivo dei Vigili del fuoco ha evitato una tragedia in quanto nello stabile, che è stato immediatamente avvolto dal fumo sprigionatosi dall'incendio, si trovavano ai piani superiori altri due inquilini.

## IL PUNTO

### La notifica al portiere

La notificazione mediante consegna dell'atto giudiziario al portiere dello stabile dove abita, svolge la propria attività o ha sede (se trattasi di persona giuridica) il destinatario della notifica trova i suoi riferimenti normativi negli artt. 139 e 145 del codice di procedura civile e nell'art. 7 della legge n. 890/82 (“Notificazioni di atti a mezzo posta e di comunicazioni a mezzo posta connesse con la notificazione di atti giudiziari”).

Tali disposizioni hanno dato luogo in giurisprudenza a numerosissime pronunce anche di segno opposto.

Fra le questioni più volte sottoposte al vaglio dei giudici di legittimità segnaliamo quella relativa all'esatto valore da attribuire all'omessa comunicazione di cui al comma 4 dell'art. 139 c.p.c., e cioè alla circostanza che l'Ufficiale giudiziario, nel caso non sia stato possibile consegnare nelle mani del destinatario copia dell'atto ai sensi dell'art. 138 c.p.c. e falliti gli ulteriori tentativi elencati nei primi due commi dell'art. 139 citato, notifichi l'atto “al portiere dello stabile dove è l'abitazione, l'ufficio o l'azienda” del destinatario senza poi dare notizia a questo “dell'avvenuta notificazione dell'atto, a mezzo di lettera raccomandata”.

Inizialmente tale inadempimento è stato ritenuto una mera irregolarità non attinente al perfezionamento della notificazione e dunque non incidente sulla validità della stessa (*ex multis* cfr. Cass. sent. n. 7816/06); di recente, però, la Cassazione ha mutato il proprio orientamento e ha considerato l'omessa spedizione della raccomandata un vizio dell'attività dell'Ufficiale giudiziario che, in quanto tale, comporta “la nullità della notificazione nei riguardi del notificato” (sent. n. 1258/07).

Altra questione più volte dibattuta dalla giurisprudenza riguarda, poi, l'obbligo dell'ufficiale notificante che consegna l'atto al portiere di dare conto, nella relata di notifica, oltre che dell'assenza del destinatario, anche delle vane ricerche delle altre persone preferenzialmente abilitate a ricevere l'atto. Sul punto la Cassazione a Sezioni Unite ha chiarito che l'attestazione di dette ricerche, “sebbene non debba necessariamente tradursi in forme sacramentali né riprodurre testualmente le ipotesi normative,” deve, non di meno, documentare chiaramente, a pena di nullità, “l'assenza del destinatario e dei soggetti rientranti nelle categorie contemplate dal secondo comma dell'art. 139 c.p.c., secondo la successione preferenziale da detta norma tassativamente stabilita” (sent. n. 8214/05). Principio, questo, che è stato da ultimo ribadito - con riferimento alla notificazione a mezzo del servizio postale - anche dalla pronuncia della Cassazione n. 279/07 e che la stessa giurisprudenza ha precisato non trovare applicazione solo nel caso in cui il portiere si qualifichi quale “addetto” alla ricezione degli atti, “dichiarandosi incaricato del destinatario a tale mansione, e in detta veste sia indicato sull'originale che riporta la relazione dell'ufficiale giudiziario precedente”, dato che in questo caso opera una presunzione *iuris tantum* di tale qualità (*ex multis* cfr. Cass. sent. n. 366/05).

Interessante a questo punto segnalare le conclusioni che parte della dottrina ha tratto da tale orientamento, in particolare con riferimento all'ipotesi di notificazione al portiere di atti indirizzati al condominio. Si è distinto in proposito tra il caso in cui nella relata di notifica si sia indicata unicamente la qualità di portiere senza alcun riferimento al potere di questo di ricevere gli atti destinati al condominio, e il caso in cui, invece, nella ricevuta di notificazione si sia riportato specificatamente che il portiere ha ricevuto l'atto quale “addetto” alla ricezione. Nella prima ipotesi la notificazione è stata considerata nulla in considerazione del fatto che dal rapporto di portierato non discende la legittimazione del portiere a ricevere gli atti indirizzati al condominio; nella seconda ipotesi, invece, la notifica è stata ritenuta valida, con il conseguente onere di chi contesta tale validità di dimostrare che al portiere dello stabile non è mai stato attribuito il predetto potere di ricezione.

Infine, sempre con riguardo ad argomenti di nostro più stretto interesse, segnaliamo la sentenza della Cassazione n. 9511/05, che ha statuito l'invalidità della notifica effettuata alla moglie del portiere di un condominio, ove non risulti provato che la stessa sia autorizzata a sostituire il consorte nel ritiro della corrispondenza indirizzata ai singoli condòmini.

### Tre perspicue sentenze sul contributo di bonifica

Tre importanti sentenze sono state di recente emanate in tema di contributi consortili, ribadendo una giurisprudenza da molti anni consolidata dalla Cassazione, ma non sempre correttamente recepita da organi giurisdizionali minori. Le tre sentenze saranno pubblicate sull'*Archivio delle locazioni*, ma sono interamente già leggibili sul sito della proprietà immobiliare: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it).

La prima proviene dalla Commissione tributaria provinciale di Cagliari (sez. 1, n. 110/1/07, del 30.5 - 21.6.'07), che ribadisce come il beneficio di bonifica debba “riguardare il fondo particolare o una pluralità di fondi particolari in correlazione a un diretto e specifico miglioramento fondiario di essi”, restando a carico del Consorzio provvedere “all'onere probatorio”.

La seconda sentenza è emanata dalla Commissione tributaria regionale di Perugia (sez. 5, n. 36/5/07, del 30.5 - 25.6.'07), che con puntualità e accuratezza rileva come il contributo non debba “trasformarsi in un'indiscriminata imposta fondiaria per tutti i soci consortili”, bensì derivare da un “valore aggiunto” all'immobile beneficiario, “economicamente apprezzabile, verificabile cioè sul mercato sotto forma di una maggiore redditività o di un maggior valore di scambio”. Non, dunque, “un'esercitazione dialettica”, sibbene un aumento misurabile oggettivamente, per di più territorialmente delimitato e anche riscontrabile nel tempo con effetti differenziati. È lucidamente indicata la relativa asserzione: “il contributo sussiste nei limiti temporali entro i quali abbiano prodotto quell'incremento di valore su quello specifico bene”. L'onere della prova fa capo al Consorzio impositore.

Infine, una pronuncia della Cassazione a Sezioni unite civili (16428/07, 12.6 - 26.7.'07). È ammesso, facendo così chiarezza di difformi comportamenti, il ricorso alla giustizia tributaria anche contro i semplici inviti bonari di pagamento: non è quindi necessario attendere la notifica della cartella esattoriale. Compete alle Commissioni tributarie valutare “i vizi contenuti negli atti amministrativi concernenti la determinazione in via generale dei criteri applicativi degli oneri fiscali, nonché quelli attinenti alla formazione del ruolo”. Spetta al giudice tributario, sollecitato dal contribuente, “verificare l'osservanza” dei principi sul beneficio di bonifica in atti amministrativi quali la delimitazione del comprensorio di bonifica e l'individuazione degli oneri a carico dei consorziati (piani di classifica). Inoltre “può accadere che talune opere producano riflessi positivi solo su una parte dei consorziati e su essi soli debbano dunque ricadere i relativi oneri”.

## Siiq e fondi immobiliari, i privilegi fiscali sui loro redditi

Il reddito dei fondi immobiliari è totalmente esente (articolo 6, comma 1, Dl 351/01), anche se alcuni redditi di capitale possono essere assoggettati a ritenuta d'imposta (ad esempio, gli interessi su obbligazioni diverse da quelle disciplinate dal Dlgs 259/06 e i proventi dei titoli atipici, fra i quali vi sono i fondi immobiliari esteri).

Il reddito delle Siiq è esente (articolo 1, comma 151 della Finanziaria 2007) solo per la parte corrispondente all'attività di locazione immobiliare e ai dividendi erogati da altre società di investimento immobiliare, per la parte corrispondente alla loro attività locativa. Pertanto, ad esempio, non solo sono tassabili le plusvalenze derivanti dall'alienazione di immobili, ma anche i redditi di natura finanziaria (dividendi, interessi, plusvalenze), con le stesse regole dei soggetti Ires. In particolare, i proventi dei fondi immobiliari italiani ed esteri (questi ultimi sono equiparati a titoli atipici) sono integralmente tassati in capo alla Siiq, mentre, in capo ai fondi immobiliari, solo i proventi dei fondi immobiliari esteri sono soggetti a ritenuta d'imposta del 27%.

### Le differenze

#### Conferimenti

- Sui conferimenti di immobili, Siiq e fondi immobiliari sono equiparati

#### Reddito

- L'esenzione per le Siiq riguarda solo i redditi locativi, mentre i fondi sono totalmente esenti

#### Tasse per gli investitori

- La ritenuta alla fonte è del 20% per le Siiq e del 12,5% per i fondi immobiliari. La ritenuta delle Siiq si applica solo sulla quota di utile derivante dalle locazioni e dagli utili.

(da M. Piazza - S. Simontacchi, *Doppio regime tra Siiq e Fondi*, in *24ore* 15.7.'07)

## Da agosto, indennità di vacanza contrattuale ai dipendenti da proprietari di fabbricati

L'art. 120, c. 5, 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 successivamente 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 - come tempestivamente comunicato anche su queste colonne - a decorrere dallo scorso 7 agosto.

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", ha elaborato una 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 già stata pubblicata su *Cn* di luglio ed è comunque reperibile sul sito Internet confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)), nella sezione "Portieri".

## Aliquote Ici sempre in crescita

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

L'ufficio studi della Confedilizia ha raccolto 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 stipula 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.

Le tabelle con le aliquote ordinarie e per contratti agevolati di tutti i capoluoghi di provincia si possono consultare sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

\* Presidente Confedilizia

da il *Giornale* 4.8.'07

### CASSAZIONE NOVITÀ

## Servizi condominiali comuni, modifica e maggioranza

Cass. 22.5.2007, n. 6915 - Pres. Corona

L'assemblea di condominio ha il potere di decidere la modifica, la sostituzione ed, eventualmente, la soppressione di un servizio comune anche se il regolamento di condominio istituisce e disciplina un servizio nell'interesse collettivo. L'assemblea, accertato che quel servizio è diventato oneroso e va surrogato, può deliberarne la sostituzione a maggioranza, trattandosi di una modifica delle modalità di svolgimento del servizio, che non incide sul diritto dei singoli condomini.

Cass. 29.5.2007, n. 7711 - Pres. Spadone

L'assemblea di condominio ha il potere di decidere le modalità concrete dell'utilizzazione dei beni comuni e di svolgimento di un servizio o di modificare, quelle in atto ove accerti che queste sono divenute onerose ovvero che, appunto, modificate. In tal caso il provvedimento ben può essere adottato a maggioranza, sempre che non impedisca l'uso paritario del bene a tutti i condomini o non sottragga lo stesso alla sua destinazione principale.

## La vendita della nuda proprietà entro i 5 anni fa decadere le agevolazioni "prima casa"

La cessione della nuda proprietà che si verifichi entro cinque anni dall'acquisto dell'immobile, comporta la decadenza dai benefici previsti per l'acquisto della "prima casa". La perdita del beneficio riguarda la parte di prezzo corrispondente al diritto parziario ceduto. In particolare, si applicano al prezzo dichiarato nell'atto di acquisto i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto, di cui al prospetto dei coefficienti allegato al Testo unico dell'imposta di registro, con riferimento alla data in cui il diritto è stato acquisito.

In tal senso si è espressa l'Agenzia delle entrate, con Risoluzione 8.8.'07, n. 215/E.

### IMPORTANTE

## Se l'aliquota per i contratti agevolati sale il canone di locazione è rideterminato

Il Comune di Torino ha disposto un incremento dell'aliquota dell'Ici sui contratti di locazione agevolati, dallo 0,1 all'1 per mille. Ovviamente è un dato che scoraggia l'adesione dei proprietari di casa a tale tipologia contrattuale, giacché accresce il carico fiscale, immotivatamente, perché l'unica giustificazione addotta dalla Giunta comunale è che sarebbe venuta meno "la fase promozionale" dei contratti agevolati. Sarà in ogni caso opportuno ricordare (come non ha mancato di fare la Confedilizia torinese) che l'incremento fiscale si traduce in un aumento del canone di locazione, perdurando il contratto. Infatti il d.m. 30.12.'02, sugli Accordi locali, prevede (art. 6, comma 2) che "in caso di variazione dell'imposizione fiscale" la parte interessata (in questo caso il locatore) può adire una Commissione di conciliazione, "la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere". Si tratta di un'ovvia garanzia per il proprietario, proprio per cautelarlo da interventi comunali miranti a lucrare sull'Ici. In buona sostanza, l'aumento dell'Ici sui contratti agevolati in essere nel Comune di Torino si ritorce in un incremento dei canoni. A pagare, saranno gli inquilini.

## Reverse charge, interventi delle Entrate

L'Agenzia delle entrate si è soffermata, in diverse Risoluzioni, su aspetti applicativi del meccanismo – introdotto dalla Finanziaria 2007 (cfr. *Cn* genn. '07) per talune prestazioni di servizi rese nel settore edile da soggetti subappaltatori – della inversione contabile (*reverse charge*), che prevede che il destinatario della cessione o della prestazione, se soggetto ad Iva, sia obbligato a versare l'imposta al posto del cedente o del prestatore, in deroga al principio generale secondo cui debitore d'imposta nei confronti dell'Erario, ai fini Iva, è il soggetto che effettua la cessione di beni o la prestazione di servizi.

Nella Risoluzione 28.6.'07, n. 148/E, l'Agenzia rileva come il sistema in parola non trovi applicazione nelle ipotesi in cui l'appaltatore stipuli con un'impresa di costruzioni un contratto di "fornitura con posa in opera" in cui oggetto dell'obbligazione principale è la vendita. In tal caso, infatti, il contratto si configura come contratto di fornitura e non di subappalto; con la conseguenza che l'inversione contabile non è applicabile nemmeno al contratto tra l'impresa fornitrice e altra impresa di costruzione, cui eventualmente la prima decida di affidare la posa in opera, essendo il "contratto a monte" di fornitura.

Nella Risoluzione 5.7.'07, n. 154/E, l'Agenzia afferma che il *reverse charge* è applicabile alle prestazioni relative all'attività di installazione e di manutenzione di impianti idraulico-sanitari, senza che assuma alcuna rilevanza la circostanza che il soggetto appaltatore abbia a sua volta ricevuto l'incarico da un privato o da una impresa edile. Sia l'attività di installazione di impianti idraulico-sanitari sia quella di manutenzione (attraverso riparazioni) degli stessi, devono essere infatti considerate attività rese nel comparto delle costruzioni.

Nella Risoluzione 11.7.'07, n. 164/E, l'Agenzia si esprime per l'applicabilità dell'inversione contabile alla attività di installazione di impianti di allarme eseguita in subappalto, se entrambi i soggetti (appaltatore e subappaltatore) svolgono una delle attività indicate nella sezione F della tabella di classificazione delle attività economiche Atecofin. Il meccanismo non si applica invece nel caso in cui l'attività di installazione sia eseguita per conto di una società produttrice di allarmi che vende i suoi prodotti direttamente al cliente finale.

Nella Risoluzione 15.7.'07, n. 172/E, l'Agenzia sottolinea – attraverso la risposta su alcune fattispecie concrete – che ai fini della qualificazione del rapporto giuridico come contratto di appalto, prestazione d'opera o fornitura con posa in opera, è necessario attribuire rilevanza non già al *nomen iuris* attribuito dalle parti al contratto, bensì agli effetti da questo prodotti in base alla comune intenzione delle stesse, senza limitarsi al dato letterale delle parole quando in contrasto con il comportamento complessivo posteriore alla conclusione del contratto.

Nella Risoluzione 26.7.'07, n. 187/E, l'Agenzia rileva che all'attività di noleggio di ponteggi con relativa installazione non si applica il meccanismo dell'inversione contabile; la posa in opera, in tale ipotesi, assume infatti una funzione accessoria rispetto al noleggio delle impalcature. Il *reverse charge* trova invece applicazione quando il soggetto appaltatore già possiede i ponteggi e richiama alla ditta esclusivamente l'installazione degli stessi.

Nella Risoluzione 10.8.'07, n. 220/E, l'Agenzia esprime l'avviso che la realizzazione di controsoffitti o di pareti di cartongesso configuri una prestazione di servizi che – se resa sulla base di un contratto di subappalto e al ricorrere delle altre condizioni previste dalla norma – dà luogo all'applicazione del meccanismo dell'inversione contabile.

## Cancellazione semplificata di ipoteca non ammessa in caso di cambiali

Con la Circolare 20.8.'07, n. 11/T, l'Agenzia del territorio fornisce indicazioni in merito all'applicabilità del procedimento "semplificato" di cancellazione delle ipoteche previsto da recente provvedimento c.d. sulle liberalizzazioni (cfr. *Cn* mar., magg. e lug. '07), nell'ipotesi di ipoteche iscritte a garanzia di mutui, annotate sui titoli cambiali contestualmente emessi.

L'Agenzia esprime in particolare l'avviso che il procedimento in questione non sia applicabile alla cancellazione di ipoteche a garanzia di titoli cambiali; la quale, pertanto, deve essere eseguita con le modalità previste dal codice civile (art. 2887). Ciò, in ragione dei particolari meccanismi circolatori cui è soggetta l'iscrizione ipotecaria a garanzia di cambiali, in quanto la "girata" del titolo produce anche il trasferimento della garanzia ipotecaria su di esso annotata. Da ciò consegue – aggiunge la Circolare – la necessità che la cancellazione dell'ipoteca avvenga in tale caso attraverso le stesse forme con cui la garanzia è stata originariamente costituita (cioè mediante annotazione dell'avvenuta cancellazione sui titoli), anche in relazione al pericolo connesso alla possibile circolazione di un titolo cambiario assistito da una garanzia ipotecaria solo "apparente".

## Riclassamento, aumentati gli oneri per gli atti d'ufficio

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la Determinazione dell'Agenzia del territorio 15.8.'07, con la quale vengono "aggiornati" (di fatto, aumentati del 5%) gli oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastale posti a carico dei soggetti titolari di immobili tenuti per legge alla presentazione di tali atti di aggiornamento, nei casi di surroga da parte dell'Agenzia. Si tratta, in sostanza, delle somme dovute dai proprietari per gli aggiornamenti catastali dagli stessi non effettuati ed eseguiti d'ufficio dall'Agenzia del territorio.

Tale determinazione sostituisce quella del 30.6.'05 (cfr. *Cn* sett. '05), con la quale erano stati stabiliti gli oneri dovuti dai soggetti inadempienti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastale, nelle ipotesi di cui all'art. 1, c. 356, della Finanziaria 2005 (legge n. 311/04).

Con il nuovo provvedimento viene prevista l'applicabilità degli oneri in questione ad altre due casistiche di inadempimento dell'obbligo dei titolari di diritti reali su immobili di procedere alla presentazione di un documento di aggiornamento in Catasto, previste dal decreto-legge fiscale n. 262/06 (convertito nella legge n. 286/06) in materia di:

- fabbricati mai dichiarati in Catasto o fabbricati rurali per i quali siano stati persi i requisiti per il riconoscimento della ruralità;
- autonomo censimento di porzioni di unità immobiliari destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del Catasto, nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9.

## RECENSIONI

Gianni Barbacetto, *Compagni che sbagliano*, il Saggiatore ed., pp. 286.

I primi mesi del governo Prodi visti da un inviato del settimanale *Diario*, schierato a sinistra ma critico nei confronti della maggioranza, soprattutto per taluni rapporti col mondo economico e per non aver modificato leggi del precedente governo.

*I figli di Hitler*, a cura di Kyersti Ericsson ed Eva Simonsen, Boroli ed., pp. 206.

All'interno del progetto razionale tedesco rientrò l'accoppiamento di soldati germanici con donne nordiche, per procreare figli di valido sangue: nel dopoguerra si preferì circondare questi infelici di una cortina d'imbarazzato silenzio.

*Verbalì del Consiglio dei ministri: Governo De Gasperi 26 luglio 1951 – 7 luglio 1953*, a cura di Francesca Romana Scardacione, Presidenza del Consiglio dei Ministri Archivio Centrale dello Stato ed., pp. XLVI + 1.278, 1 Cd-rom.

Vastissima raccolta critica dei verbali del settimo governo De Gasperi, con apparati (note, indici ecc.) d'inusitata ampiezza: un'indispensabile base storiografica per la comprensione degli eventi di politica sia interna sia estera nei primi anni Cinquanta.

Elio Veltri, Francesco Paola, *Il governo dei conflitti*, pref. di Augusto Barbera, Longanesi ed., pp. X + 204.

Alcuni casi di conflitto d'interesse in ambiti diversi, dal calcio alla politica, dalla banca al settore farmaceutico: gli autori reputano prioritaria, sul piano civile e morale, la soluzione di tali problemi.

Helmut Krausser, *Melodien*, Barbera ed., pp. 814.

È considerato il miglior romanzo dello scrittore tedesco, oggi quarantatreenne, che contamina musica e storia, fra alchimia, Medioevo, magia e mistero: la difficoltà del testo è attestata dall'opera di ben sette fra traduttori e revisori.

Paolo Sequi, *Il racket ambientale*, II ediz., 21mo Secolo ed., pp. 250.

Accurata, documentata e vivacemente polemica accusa contro gli ecoterroristi, che diffondono informazioni scientificamente infondate generando diffuse e irrazionali paure, sulle quali speculano.

Andrea Kerbaker, *Lo stato dell'arte*, Bompiani ed., pp. 90.

Sintetico panorama delle condizioni del patrimonio artistico nazionale, con numerosi suggerimenti per conservarlo e avvalorarlo, oltre che con osservazioni critiche verso situazioni negative.

### **Diritto di superficie, ammortamento con "scorporo" solo se illimitato**

In caso di acquisto, in proprietà o mediante contratto di locazione finanziaria, di un fabbricato strumentale con connesso diritto di superficie costituito a tempo determinato, la quota di ammortamento, o l'eventuale quota capitale del canone di leasing, risultano integralmente deducibili.

È quanto rileva l'Agenzia delle entrate nella Risoluzione 27.7.'07, n. 192/E, confermando quanto già affermato con la Risoluzione 5.7.'07, n. 157/E: la disciplina dello "scorporo" del costo dell'area da quello dell'immobile si applica solo quando il diritto di superficie ha durata illimitata.

### **APPUNTAMENTI**

#### **Expo Real a Monaco RIMI a Roma e Barcellona Meeting Point**

A Monaco, dall'8 al 10 ottobre, si svolgerà la 10ª edizione del Expo Real.

L'evento, che si sviluppa su una superficie di 63.000 mq, è principalmente rivolto agli investitori internazionali in proprietà commerciali.

Per info: [www.exporeal.net](http://www.exporeal.net).

Dal 29 novembre al 2 dicembre 2007, presso i padiglioni della nuova Fiera di Roma, si terrà la Rassegna Italiana del Mercato Immobiliare (RIMI) organizzata dalla Camera di Commercio di Roma.

Da dieci anni la manifestazione offre l'opportunità agli operatori del settore immobiliare di potersi confrontare e di instaurare proficui contatti in Italia e nel mondo.

Info: numero verde 800 116 422; [www.rimi.roma.it](http://www.rimi.roma.it).

Dal 6 all'11 novembre, Barcellona Meeting Point (11° International Real Estate Show & Symposium).

Info: [www.bmps.com](http://www.bmps.com).

### **SERVIZIO GARANZIA AFFITTI**

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

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

### **GIURISPRUDENZA CASA**

#### **Sanatoria azione giudiziale dell'amministratore condominiale**

"Il conferimento da parte dell'assemblea condominiale all'amministratore del condominio del potere di stare in giudizio in una controversia non rientrante tra quelle che può autonomamente proporre ai sensi del primo comma dell'art. 1151 Cod. civ. può sopravvenire utilmente, con effetto sanante, dopo la proposizione dell'azione". Lo ha stabilito la Cassazione in un'importante sentenza (n. 26689/06, tuttora inedita).

#### **Uso cosa comune e delibera assembleare**

"In tema di condominio, con riferimento all'uso della cosa comune, nel caso in cui il condòmino, pur autorizzato dall'assemblea condominiale a realizzare un solaio nel cavedio del ballatoio e a proteggere lo stesso con una vetrata, abbia invece realizzato, sul ballatoio medesimo, oltre al solaio, un manufatto in pannelli di alluminio e cartongesso, sottraendo aria e luce alla restante parte del ballatoio, in contrasto con la destinazione funzionale del cavedio, egli, nell'appropriarsi di tale area, accorpandola al proprio appartamento, incorre in violazione dell'articolo 1102 Cod. civ., che non consente di sottrarre definitivamente la cosa comune alle possibilità di utilizzazione collettiva, salvo il consenso unanime dei condòmini". Così la Cassazione si è pronunciata, nella particolare fattispecie di cui alla massima, con la sentenza n. 25612/06, inedita.

#### **Beni comuni in condominio, utilizzati in via esclusiva**

"In tema di condominio, il rispetto del principio generale di cui all'art. 1102 Cod. civ. e delle regole conseguentemente dettate dall'art. 1120 Cod. civ. in materia di innovazioni, impone al giudice, nel caso in cui parti del bene comune siano di fatto destinate ad uso e comodità esclusiva di singoli condòmini, un'indagine diretta all'accertamento della duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione, e che lo stesso, ove tutte le predette esigenze risultino soddisfatte, non perderebbe la sua normale ed originaria destinazione, per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi dei partecipanti". Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 13752/06, inedita. In applicazione di tale principio, e precisato che la funzione del cortile comune consiste non solo nel fornire aria e luce agli immobili circostanti, ma anche nel consentire un'agevole ed indifferenziata praticabilità delle singole unità immobiliari, la Cassazione ha cassato la sentenza impugnata, la quale, omettendo il predetto accertamento, aveva escluso che costituisse un'innovazione vietata l'installazione da parte di alcuni condòmini di serbatoi idrici al servizio esclusivo dei rispettivi appartamenti, in considerazione delle ridotte dimensioni dei manufatti, che non comportavano, inoltre, un'alterazione del decoro architettonico del fabbricato.

#### **Decoro architettonico in condominio, ecco cos'è**

"In tema di condominio negli edifici, per "decoro architettonico" deve intendersi l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità; pertanto, nessuna influenza, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 Cod. civ., può essere attribuita al grado di visibilità delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio, ovvero alla presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate". È la massima di un'importante sentenza (n. 851/07, inedita) con la quale la Cassazione ha finalmente fatto il punto sulla dibattuta questione.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

#### **Aree edificabili tra intervento delle Sezioni Unite e delibere comunali**

In merito al concetto di area fabbricabile, la Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, ha da ultimo stabilito - in applicazione della norma (pretesamente) interpretativa di cui all'art. 36, c. 2, d.l. n. 225/06, convertito nella legge n. 248/06 (nei confronti della quale, peraltro, pende - come segnalato su Cn apr. '07 - questione di costituzionalità sollevata dalla Commissione tributaria provinciale di Piacenza) - che, ai fini Ici, "sono edificabili tutti quei terreni che tali sono qualificati da uno strumento urbanistico, indipendentemente dalla sussistenza dell'approvazione regionale dello strumento stesso e di strumenti attuativi che rendano possibile in concreto il rilascio della concessione edilizia" (sent. n. 25506/06 - cfr. Cn genn.'07).

La principale motivazione addotta dal Collegio è quella per cui l'incremento del valore di un suolo (presupposto impositivo delle norme fiscali) è percepibile già dal momento in cui è astrattamente possibile costruire su di esso, giacché il mercato riconosce tale aspettativa di edificabilità con un progressivo aumento del valore del terreno man mano che l'iter amministrativo avanza.

Tale ragionamento, quand'anche si confermi (e si accetti), presuppone comunque la necessità di una corretta valutazione del valore venale delle aree che, ai fini Ici, possono considerarsi anche astrattamente fabbricabili.

A tal fine, l'unica soluzione che pare prospettarsi è quella di prendere atto, nelle delibere comunali che fissano - ai sensi dell'art. 59, c. 1, lett. g), d.lgs. 446/97 - il valore delle aree ai fini della limitazione del potere di accertamento da parte dei Comuni, della differenza di valore tra i terreni effettivamente edificabili e quelli che hanno una semplice aspettativa di edificabilità, disciplinando di conseguenza tutte le concrete fattispecie connesse al grado di edificabilità dei suoli.

Solo così, forse, si potrà limitare il contenzioso cui comunque la pronuncia delle Sezioni Unite darà inevitabilmente luogo; diversamente, i proprietari dei terreni solo potenzialmente fabbricabili non avranno altra via che tutelare le proprie ragioni dinanzi alle Commissioni tributarie.

Per un approfondimento sul tema, si rinvia all'articolo di Antonio Nucera, del nostro Ufficio studi, pubblicato su *Consulente Immobiliare* n.792/07.

In materia rinviamo anche all'articolo pubblicato su Cn luglio '07.

## Definito il "valore normale" degli immobili

Con il Provvedimento dell'Agenzia delle entrate 27.7.'07, è stata data attuazione alla norma della Finanziaria 2007 con la quale si attribuiva all'Agenzia delle entrate il compito di individuare periodicamente i "criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati" ai fini delle imposte sui redditi, dell'Iva e dell'imposta di registro. Ciò, in seguito alla precedente norma del decreto Bersani-Visco, con il quale è stato consentito agli uffici - relativamente alle operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni immobili e relative pertinenze - di rettificare direttamente la dichiarazione annuale Iva (senza prima ispezione la contabilità del contribuente) quando il corrispettivo della cessione sia dichiarato in misura inferiore al "valore normale" del bene, prevedendosi analoghi poteri anche in tema di imposte sui redditi e di registro.

Dispone così il provvedimento che tali criteri sono stabiliti "sulla base dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio". A tal fine, il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale (ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi del d.p.r. n. 158/'98) ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate in un allegato al provvedimento.

Al fine di integrare il "valore normale" dell'immobile occorre tenere conto anche dei seguenti ulteriori criteri in possesso dell'ufficio:

- valore del mutuo, per gli atti soggetti a Iva, nel caso sia di importo superiore a quello della compravendita;
- prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie;
- prezzi che emergono da offerte di vendita del soggetto controllato;
- prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico "tramite i media";
- prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato;
- ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle Dia (denunce di inizio attività) trasmesse dai Comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio.

Il provvedimento prevede poi regole specifiche per gli immobili diversi dalle abitazioni e per quelli ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni.

Giova sottolineare - come ricordato dall'Agenzia delle entrate nella Risoluzione 15.7.'07, n. 170/E - che la determinazione del valore normale "rappresenta una presunzione relativa, che consente all'Amministrazione finanziaria, insieme ad altri elementi disponibili o acquisibili mediante un corretto utilizzo dei poteri di controllo, di considerare il corrispettivo indicato come non corrispondente al prezzo effettivamente pagato. Il contribuente può, comunque, sempre confutare tale presunzione fornendo prova contraria".

## Per il secondo box niente Iva agevolata

Se un'impresa costruttrice vende un immobile abitativo, ultimato da meno di quattro anni, con due autorimesse pertinenti e che costituisce "prima casa" per l'acquirente, alla prima autorimesse si applica l'aliquota Iva agevolata del 4%. La seconda pertinenza, invece, sconta l'aliquota del 10% e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (168 euro); ai fini della determinazione del regime di tassazione, infatti, i fabbricati strumentali per natura, che costituiscono pertinenze di immobili abitativi, acquistano anch'essi natura di immobili abitativi. Per tale motivo, la seconda pertinenza deve essere trattata, ai fini delle imposte indirette, come un fabbricato abitativo diverso dalla "prima casa".

In tal senso si è espressa l'Agenzia delle entrate, con Risoluzione 20.6.'07, n. 159/E.

## Ici sui beni vincolati, è sufficiente il vincolo alla facciata

Ai fini della determinazione dell'obbligazione tributaria relativa all'imposta comunale sugli immobili (ICI) non riveste alcuna rilevanza il fatto che il vincolo apposto ai sensi dell'art. 21 della L. 1° giugno 1959, n. 1089 sia circoscritto alla "facciata" del fabbricato. Non essendo tale elemento strutturalmente ed economicamente suscettibile di elusione dal contesto dell'immobile, deve ritenersi che l'intero cespite sia assoggettato alla tutela riservata dei beni di interesse storico, artistico e culturale anche sotto il profilo fiscale, con tutti i conseguenti riflessi in merito al quantum dell'imposta dovuta.

Comm. Trib. provinciale di Milano, Sez. X - Sent. N. 62 9 marzo 2007

Importante decisione, da condividere - Rettifica altra decisione della stessa Commissione pubblicata sull'ultimo numero di questo notiziario, proprio richiamandosi alla sentenza della Cassazione citata nel nostro commento (critico) alla (precedente) decisione milanese.

## Modifiche all'ammortamento dei terreni

Il decreto-legge 2.7.'07, n. 81, convertito nella legge 5.8.'07, n. 127, modifica la norma contenuta nel decreto Bersani-Visco che ha sancito l'indeducibilità del costo dei terreni relativi ai fabbricati strumentali. In particolare, viene corretta la disposizione in base alla quale, per ciascun fabbricato, il residuo valore ammortizzabile "è pari alla quota di costo riferibile allo stesso al netto delle quote di ammortamento dedotte nei periodi d'imposta precedenti calcolate sul costo complessivo"; è ora previsto, invece, che "le quote di ammortamento dedotte nei periodi di imposta precedenti calcolate sul costo complessivo sono riferite proporzionalmente al costo dell'area e al costo del fabbricato".

## RECENSIONI

Luigi Bobba, *Il posto dei cattolici*, Einaudi ed., pp. VI + 152.

Il ruolo dei laici credenti a quindici anni dalla fine della Dc, come visto dall'autore, già presidente nazionale delle Acli e oggi senatore della Margherita: un impegno sentito come civile e politico.

Claudio Azzara, *Il papato nel Medioevo*, il Mulino ed., pp. 126.

Sintesi delle vicende del papato in epoca tardoantica e medievale, seguendone lo sviluppo sia all'interno della Chiesa cattolica sia in rapporto con la società laica e trattando la definizione delle prerogative del pontefice.

Jurij Družnikov, *Là non è qua*, Barbera ed., pp. 224.

L'autore, dissidente sotto l'Urss ed emigrato negli Stati Uniti, tra il serio e il faceto in queste oltre trenta storie chiarisce che cosa fosse il comunismo vissuto e si diletta altresì a ironizzare su alcuni aspetti del mondo americano.

Franco Ragazzi, *Marinetti futurismo in Liguria*, De Ferrari ed., pp. 236 con molte ill.

Un'ampia messe di studi e di illustrazioni per documentare il lungo e ricco rapporto di Marinetti (e dei futuristi) con la Liguria: prosa, teatro, poesia, arte figurativa, musica, costume, architettura sono ben documentati e doviziosamente commentati.

Donato Martucci, Uguccione Ranieri, *Non votò la famiglia De Paolis*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 94.

Un racconto epistolare di fantapolitica diffuso durante la campagna elettorale del 1948 in centinaia di migliaia di copie, a cura di Leo Longanesi, per invitare gli elettori anticomunisti a recarsi al voto. Seguono alcuni articoli di Giovanni Ansaldo, sempre del '48, e un simile racconto epistolare del '55, per evitare la sottrazione di voti alla Dc dai monarchici.

*L'accesso alla giustizia costituzionale: carattere, limiti, prospettive di un modello*, a cura di Roberto Romboli, Edizioni Scientifiche Italiane, pp. XX + 816.

Una ventina di costituzionalisti esamina molteplici aspetti legati all'accesso alla giustizia costituzionale: soggetti, parametri, oggetto, tecniche processuali e prospettive.

*Giovanni Giolitti al governo, in Parlamento, nel carteggio*, vol. I: *I governi Giolitti (1892-1921)*, a cura di Aldo A. Mola e Aldo G. Ricci, Bastogi ed., pp. 718 con ill.

Primo tomo di un'imponente opera volta ad esaminare e documentare l'attività di Giolitti: sono qui pubblicati i verbali di tutte le sedute svoltesi nei cinque gabinetti presieduti dallo statista piemontese e nel governo Zanardelli (1901-'05), del quale fu animatore, oltre che responsabile dell'Interno.

## OBBIETTIVO CASA IL NUOVO CATASTO E LA BEFFA DEGLI SGRAVI ICI



**CORRADO  
SFORZA  
FOGLIANI \***

**I**L 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 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 a 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...

\* presidente Confedilizia

da QN 8.7.'07

## Energia elettrica, dal 1° luglio fornitore libero

Il d.l. 18.6.'07, n. 75, convertito nella legge 3.8.'07, n. 125, reca "Misure urgenti per l'attuazione di disposizioni comunitarie in materia di liberalizzazione dei mercati dell'energia".

L'Autorità per l'energia elettrica e il gas ha spiegato che dal 1° luglio si è usciti dal vecchio sistema delle tariffe e si è passati a bollette calcolate sommando prezzi e tariffe. Il prezzo dell'energia viene determinato liberamente dal mercato, tramite le offerte delle diverse società di vendita. Restano invece soggetti a tariffe dell'Autorità le altre voci: i servizi di trasmissione, distribuzione e misura dell'energia e gli oneri generali di sistema. La nuova bolletta, dunque, è composta, oltre che dalle imposte, da un prezzo (dell'energia) e una tariffa (per i servizi legati a infrastrutture).

Il provvedimento attribuisce ai clienti finali domestici, a decorrere dall'1.7.'07, il diritto di "recedere dal preesistente contratto di fornitura di energia elettrica come clienti vincolati" e di scegliere un fornitore diverso dal proprio distributore.

Per i clienti domestici che non scelgono un nuovo fornitore resta comunque garantito un regime di tutela. Si tratta — spiega l'Autorità — di "condizioni standard", che riguardano i prezzi dell'energia (che ogni venditore dovrà obbligatoriamente includere fra le proprie offerte ai piccoli consumatori) ed i livelli minimi di qualità commerciale.

Lo stesso provvedimento, infine, detta disposizioni finalizzate alla predisposizione di bollette più trasparenti e delega al Ministero dello sviluppo economico l'adozione di iniziative per consentire ai clienti finali "la confrontabilità dei prezzi" delle diverse offerte (e a tal fine si segnala che con delibera n. 110/'07, l'Autorità per l'energia elettrica e il gas ha predisposto un modello di scheda da allegare al materiale promozionale in cui indicare, fra l'altro, eventuali sconti od altri vantaggi rispetto ai prezzi di riferimento fissati dall'Autorità e aggiornati trimestralmente).

L'Autorità per l'energia elettrica e il gas ha attivato un numero verde per fornire chiarimenti sulle novità introdotte: 800.166.654.

## I dati dell'Anci

# Catasto comunale, Ici più ricca

## Con la gestione agli enti locali recuperati 580 milioni di euro

Con il passaggio della gestione dei catastri comunali ai Comuni, grazie al recupero delle plusvalenze e del recupero dell'adempimento delle cartelle catastali, si sono recuperati 580 milioni di euro. La Camera di Commercio ha approvato una delibera...

da Il Tempo 2.8.'07

## Permesso di costruire, il Consiglio di Stato fa il punto su chi può richiederlo

"L'art. 4 della legge 28/01/1977, n° 10, enuncia che "...la concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla..." (confermato, ora, come permesso di costruire, dall'art.11 comma 1, D.P.R. 06 giugno 2001, n°380). Questo disposto, secondo l'esegesi consolidata della norma, richiede per edificare la "disponibilità" dell'area e implica una relazione qualificata a contenuto reale con il bene (come proprietario, superficario, affittuario di fondi rustici, usufruttuario), anche se in formazione, non essendo sufficiente il solo rapporto obbligatorio, in quanto il diritto a costruire è una proiezione del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento che autorizzi a disporre con un intervento costruttivo (Cons. di Stato, V, 04 febbraio 2004, n°368). In questo senso la giurisprudenza ammette la richiesta da parte di altro titolare del diritto, reale o anche obbligatorio, ma ciò quando, per effetto di essi, l'interessato abbia obbligo o facoltà di eseguire i lavori per cui è chiesta la concessione edilizia: in altre parole, quando il richiedente sia autorizzato in base al contratto o abbia ricevuto espresso consenso da parte del proprietario".

Lo ha precisato il Consiglio di Stato con sentenza n. 3027 dell'8.6.'07, richiamando la precedente giurisprudenza in materia, per risolvere una controversia in tema di legittimazione del promissario acquirente di un immobile a presentare al Comune domanda di permesso di costruire.

## Le Sezioni unite della Cassazione impongono il criterio dell'utilità sui terreni coinvolti e il tributo

# Un freno ai consorzi di bonifica

Freno ai poteri impositivi dei consorzi di bonifica... ROVERETO

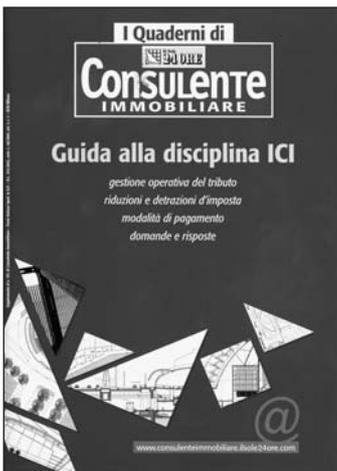
da ItaliaOggi 28.7.'07

## Accelerazione processi

Quando i crimini si moltiplicano o quando lo Stato sembra minacciato da qualche pericolo, si dice che bisogna abbreviare le forme giudiziarie, perché la loro lentezza comprometterebbe la sicurezza pubblica. Si sopprimono così le procedure, si accelerano i processi, si istituiscono tribunali straordinari, si sopprimono parzialmente o del tutto le garanzie giudiziarie. Questo modo di procedere mi ha sempre colpito, perché si basa su una singolare petizione di principio, ossia sulla pretesa di dichiarare in anticipo la colpevolezza di uomini che sono ancora soltanto degli imputati. Le forme giudiziarie sono una tutela: la loro abbreviazione è la diminuzione o la perdita di questa tutela.

Benjamin Constant

SEGNALIAMO



**Plusvalenze immobiliari, imposta sostitutiva solo col notaio italiano**

In caso di vendita di un immobile situato all'estero, non è usufruibile il regime agevolato di tassazione della relativa plusvalenza, se l'atto non viene realizzato attraverso un notaio italiano. L'imposta sostitutiva del 20% sulle plusvalenze realizzate in caso di cessione a titolo oneroso di immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, è infatti applicabile solo su richiesta della parte venditrice al notaio, il quale provvede al versamento dell'imposta sostitutiva per conto del cedente. E la possibilità di applicare l'imposta sostitutiva è esclusa anche nel caso in cui il notaio italiano provveda a legalizzare l'atto formato all'estero per il suo riconoscimento in Italia, dato che tale riconoscimento interviene in un momento successivo rispetto alla cessione, che costituisce il momento determinante per la scelta del regime impositivo da applicare alla plusvalenza immobiliare.

In tal senso si è espressa l'Agenzia delle entrate, con Risoluzione 21.6.'07, n. 143/E.

**Ristrutturazioni, tetti di spesa autonomi per appartamenti e parti comuni**

In tema di detrazione Irpef per gli interventi di recupero sugli immobili, le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate in modo autonomo rispetto a quelle sostenute per la ristrutturazione del proprio appartamento. Con la conseguenza che il contribuente può usufruire, per i due interventi, di due distinti tetti di spesa pari a 48.000 euro.

In tal senso si è espressa l'Agenzia delle entrate, con Risoluzione 3.8.'07, n. 206/E.

IMPORTANTE

**Studi di settore, i nuovi indicatori sono sperimentali**

Il decreto-legge 2.7.'07, n. 81, convertito nella legge 5.8.'07, n. 127, afferma, fra l'altro, la "natura sperimentale" dei nuovi indicatori di normalità economica applicabili a partire dal periodo d'imposta in corso al 31.12.'06, aggiungendo che "i maggiori ricavi, compensi o corrispettivi da essi desumibili costituiscono presunzioni semplici".

I contribuenti che dichiarano un ammontare di ricavi, compensi o corrispettivi inferiori rispetto a quelli desumibili dagli indicatori in questione – aggiunge la norma – "non sono soggetti ad accertamenti automatici e in caso di accertamento spetta all'ufficio accertatore motivare e fornire elementi di prova per gli scostamenti riscontrati".

Si tratta di una prima risposta – ancora non del tutto soddisfacente – ai problemi scaturenti dall'applicazione dei nuovi indicatori; problemi denunciati dalla Confedilizia in relazione all'impatto del nuovo strumento sulle società immobiliari (cfr. *Cn lug.* '07).

**Se il trasferimento dell'immobile lo decide il Tribunale, la base imponibile non può essere il valore catastale**

Quando il trasferimento di un immobile avviene per effetto di una sentenza del Tribunale, senza quindi l'intervento di un notaio, la base imponibile per l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale è costituita dal valore venale in comune commercio dell'immobile. In tal caso, infatti, non può essere effettuata la prevista richiesta dell'acquirente al notaio, all'atto della cessione, di tassare il bene sulla base del suo valore catastale.

In tal senso si è espressa l'Agenzia delle entrate, con Risoluzione 21.6.'07, n. 141/E.

**1ª Relazione annuale sull'attività della Corte europea per i diritti dell'uomo**

Dalla prima Relazione annuale sullo stato di esecuzione delle pronunce della Corte europea dei diritti dell'uomo nei confronti dello Stato italiano - effettuata dal Presidente del Consiglio dei Ministri e trasmessa alle Camere il 13.7.'07 - sono emersi dati interessanti sull'attività della Corte europea dei diritti dell'uomo.

All'1.5.'07 i ricorsi pendenti davanti alla Corte erano complessivamente 95.750. Il numero delle pratiche pendenti che interessano l'Italia era di circa 3.500, pari al 3,7% del totale. Pendenze e percentuali più elevate si registrano a carico di altri sette Stati (in ordine decrescente): Russia, Romania, Turchia, Ucraina, Polonia, Francia, Germania. Pendenze uguali o inferiori riguardano, invece (sempre in ordine decrescente): Repubblica Ceca, Slovenia, Regno Unito, Bulgaria, ed, a seguire, tutti gli altri trentacinque Stati dell'Unione. È di grande importanza la scomposizione del dato, relativo alle sentenze di condanna a carico dell'Italia nell'anno 2006, per aree geografiche del territorio nazionale e per tipologia di violazioni. Dal primo punto di vista, sono numerose le violazioni accertate risalenti ad atti o comportamenti illeciti posti in essere da autorità pubbliche locali (Regioni, Province, Comuni o altri enti), segnatamente in materia di espropriazioni. Tra di esse, oltre la metà si riferiscono a regioni del Sud ed un terzo del totale alla sola Campania.

Dal secondo punto di vista, tra le tipologie di violazione della Convenzione spiccano per rilevanza numerica, per frequenza e per ripetitività, quelle relative alla ragionevole durata dei processi, al diritto ad un equo processo ed alla lesione del diritto di proprietà privata, con particolare riferimento alle problematiche espropriative.

La relazione (scaricabile anche dal sito europeo della Confedilizia, all'indirizzo [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)) è uno degli adempimenti che il Governo è chiamato a svolgere ai sensi della legge n. 12/'06, al fine di favorire la promozione di una piena ed attiva politica di consolidamento dei valori primari ed irrinunciabili inerenti alla persona umana, riconosciuti dalla Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali.

# Immigrati mai integrati con le case popolari

di **FEDERICO ORIANA\***

*Della presenza degli immigrati in Italia si parla sempre in modo impressionistico, sulla base di stereotipi e senza un vero approfondimento tecnico, cioè con i numeri. Scenari Immobiliari, un centro studi specializzato, ha analizzato un profilo essenziale ai fini di valutare il reale stato di integrazione dei nuovi arrivati, quello dell'acquisto della casa. Nel nostro Paese gli extracomunitari sono in questo momento gli acquirenti più dinamici sul mercato della prima casa. Il motivo è evidente: la proprietà della casa per lo straniero è qualcosa di più di un posto per dormire, è il riconoscimento dello status di italiano. Al di là di leggi e sanatorie, negli ambienti dell'emigrazione di tutte le comunità, è passato chiaro il messaggio che quando sei proprietario di una casa in Italia non ti manda più via nessuno.*

*Questo lo hanno capito anche le banche e mentre agli italiani danno un mutuo pari al massimo all'80% del valore di perizia dell'immobile, agli extracomunitari elargiscono mutui pari al 100% e talvolta anche al 110 o 120% del valore, nel senso che all'immigrato pagano anche provvigione dell'agenzia, commissione del mediatore finanziario, polizza assicurativa, imposta di registro e perfino parcella del notaio. Tanto sanno che piuttosto gli extracomunitari non mangeranno ma non lasceranno andare in sofferenza il mutuo per alcun motivo.*

*Alla base di questo comportamento vi sono per certe etnie (filippini, cinesi, arabi) fondamenti culturali, in quanto nei paesi d'origine non esiste il concetto di non pagare i debiti e se questo capita non si riceve come da noi (dopo anni) la visita dell'ufficiale giudiziario, bensì di qualche ospite meno spiritoso. Ma, soprattutto, l'e-*

*xtracomunitario sa che l'insolvenza nel ripagare il mutuo determina problemi sul rinnovo del permesso di soggiorno e, più in generale, blocca il processo di integrazione.*

*Ebbene, lo studio di Scenari Immobiliari dimostra che dal 2004 al 2006 il fatturato delle compravendite con immigrati è cresciuto del 50% (da 10 a 15 miliardi di euro circa) e le previsioni sono di un'ulteriore crescita a 17,5 miliardi nel 2007 (+14,4%). Le compravendite sono state 131.000 nel 2006 (+19%) e si prevede che saranno 142.000 nel 2007 (+8,4%). Praticamente una vendita di casa su cinque in Italia è con immigrati, percentuale ben superiore a quella dell'incidenza sulla popolazione complessiva, anche se non tutti sanno che questa fascia di popolazione è cresciuta negli ultimi 10 anni da 800.000 a 2.800.000 unità.*

*Quali considerazioni si possono trarre da questi dati? La prima è che la tenuta del mercato immobiliare residenziale italiano si fonda oggi sugli immigrati. La seconda è che il mattone (privato) rappresenta il fattore più potente di integrazione dell'immigrato: un fattore pulito, di mercato, non forzato o autoritario, anche perché questi acquisti sono di appartamenti in palazzi abitati anche da italiani. Sbaglia chi, come il ministro degli Interni Amato, vorrebbe risolvere il problema dell'integrazione con un nuovo programma di edilizia popolare pubblica: le case arriverebbero tardi, costruite male, con sprechi, favoritismi, corruzione e, soprattutto, si creerebbero nuovi quartieri dormitorio destinati a diventare vere e proprie centrali di criminalità organizzata delle diverse etnie.*

*\*Presidente Aspesi Associazione nazionale società immobiliari*

## IMPORTANTE

### Le Entrate rilanciano il "redditometro"

Nell'ambito di una azione di rilancio dell'accertamento "sintetico" (il cosiddetto "redditometro", che mette a confronto capacità di spesa dei contribuenti e redditi dichiarati al Fisco), con la Circolare 9.8.'07, n. 49/E, l'Agenzia delle entrate ha impartito direttive agli uffici affinché venga assicurata un'intensa azione di controllo nei confronti di quei soggetti la cui "effettiva capacità contributiva collegata a rilevanti manifestazioni di spesa è in stridente contrasto con i redditi dichiarati", fornendo indicazioni operative sulle modalità di selezione dei soggetti in relazione ai quali gli uffici dispongono di informazioni legate a rilevanti manifestazioni di ricchezza.

L'accertamento "sintetico", esperibile nei confronti delle persone fisiche, ha la peculiarità - sottolinea la Circolare - di fondarsi sulla "sussistenza di elementi e circostanze di fatto certi (ad esempio, acquisto a titolo oneroso di un bene immobile, acquisto/possesso di autovetture, disponibilità di residenze secondarie, consumo di energia elettrica per uso domestico, eccetera) che fanno presumere una capacità di spesa correlata ad esborsi di somme di denaro e a spese di gestione da confrontare con il reddito imponibile dichiarato".

## BELL'ITALIA

### Consorzi di Bonifica

Costo per ogni voto: 225 euro

In un Consorzio di bonifica toscano, secondo dati forniti dallo stesso organismo, si sono spesi 180mila euro per far votare 800 contribuenti. Costo per votante: 225 euro. Sono stati eletti 23 consiglieri. Il Consorzio dispone di 16 dipendenti. Anche questi sono costi della politica che sarebbe ora di contenere.

### Le spese futili per pura immagine

"Una storia di acque, di gatti e di topi" s'intitola un "quaderno didattico" curato dall'Unione veneta delle bonifiche. È l'ennesima spesa futile dei Consorzi di bonifica, che mirano a farsi belli con i soldi che potrebbero essere meglio utilizzati spendendo in altri modi (e, specificatamente, riducendo i coatti contributi consortili, imposti a destra e a manca, molte volte a fronte di nessun beneficio per le proprietà immobiliari - come invece vorrebbe la legge - o, al massimo, a fronte di pretesi benefici, del tutto discutibili).

## CONDOMINIO NOVITÀ

### CORTE DI CASSAZIONE

Sez. II, 8 febbraio 2007, n. 5591 (ud. 10 novembre 2006).

Pres. Rizzo - Est. Monastero - P.G. (conf.)

Esula la configurabilità del reato di cui all'art. 615 bis (interferenze illecite nella vita privata) nel caso di condotta costituita dall'installazione, all'interno dei locali di proprietà esclusiva di un condominio, di telecamere atte ad inquadrare le aree condominiali antistanti l'ingresso ai suddetti locali, onde accertare l'identità degli autori di ripetuti episodi di danneggiamento ed imbrattamento verificatisi in danno del medesimo condominio, essendo le aree anzidette destinate all'utilizzo, senza carattere di stabilità, da parte di un numero indifferenziato di persone. (Nella specie, in applicazione di tale principio, la Corte ha ritenuto infondata l'eccezione con la quale, da parte dei soggetti cui erano stati addebitati i summenzionati reati di danneggiamento ed imbrattamento, era stata dedotta l'inutilizzabilità della prova documentale a loro carico costituita dalle immagini riprese dalle telecamere piazzate dalla persona offesa nel modo dinanzi descritto) (1).

(1) In argomento è d'interesse il precedente costituito da Cass.pen., sez. V, 29 aprile 2005, Mazzieri, in Arch. loc. 2006,117, laddove afferma in punto di diritto che è legittimo il provvedimento con cui il Tribunale del riesame ritenga sussistente il *fumus* del reato di cui all'art. 615 bis c.p. (interferenze illecite nella vita privata) nel caso in cui l'apprensione fraudolenta di immagini visive e catalogazione su supporto magnetico avvenga mediante microcamera collocata sull'androne di accesso ai *garages* condominiali, considerato che quest'ultimo rientra nel novero delle appartenenze di cui all'art. 614 c.p.

## Lavorazione funghi, quando è reddito agrario

I proventi derivanti dalla vendita di "funghi sott'olio" da parte dell'imprenditore agricolo, che li produce e li consegna a un'impresa conserviera per il confezionamento in barattoli, vanno qualificati come reddito agrario, in quanto la lavorazione non muta la natura del prodotto derivante dalla coltivazione del fondo: il bene ottenuto continua a essere il fungo. La vendita di "pasta al fungo" origina invece reddito d'impresa: il prodotto è frutto di una lavorazione complessa non riconducibile a una attività agricola e presenta caratteristiche diverse rispetto all'originario prodotto agricolo.

In tal senso si è espressa l'Agenzia delle entrate, con Risoluzione 5.7.'07, n. 158/E.

## RECENSIONI

Angelo Scola, *Una nuova laicità*, Marsilio ed., pp. 186.

Sul tema della laicità, dello Stato ma non solo, è incentrato questo volume del patriarca di Venezia, che esamina in tanti capitoletti numerose questioni alla luce della riflessione cattolica: politica, ambiente, educazione, cultura, lavoro, economia, tempo libero.

Leslie P. Hartley, *Giustizia facciale*, liberilibri ed., pp. XXVIII + 320.

Un valido romanzo di fantascienza della cosiddetta antiutopia: in un mondo futuro, rigidamente egualitario, retto da un Dittatore che reprime qualsiasi tendenza individualista.

## Niente Iva ridotta per i fornitori dei consorzi

La società consortile affidataria della costruzione di fabbricati non di lusso a prevalente destinazione abitativa (c.d. edifici Tupini) può fatturare i lavori alle imprese consorziate con l'aliquota Iva del 4%, ma non può ottenere la medesima agevolazione dai propri fornitori. E la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nell'ambito dello stesso contratto d'appalto relativo ai predetti fabbricati, non costituisce un'operazione accessoria e non può, pertanto, beneficiare dell'aliquota del 4%.

In tal senso si è espressa l'Agenzia delle entrate, con Risoluzione 21.8.'07, n. 229/E, in risposta a specifici quesiti.

## BELL'ITALIA

### Veltroni spende 170 milioni per un affitto a vuoto

"Il sindaco di Roma ha firmato richieste di locazioni fino al 2025 dopo aver progettato una nuova sede per spostare gli uffici comunali entro il 2011".

(il *Giornale* 16.6.'07)

### ConSORZI di bonifica, a Livorno più consiglieri che alla Fiat

Nel consiglio di amministrazione del Consorzio di bonifica Colline Livornesi siedono 25 consiglieri. Molti di più di quelli che compongono il consiglio di amministrazione del gruppo Fiat, che sono solo 12.

(il *Tirreno* 30.5.'07)

### Pagherò, ma il voto è una presa in giro

Scriva la Sig.ra Elena Cardelli: "Oggi ho ricevuto dal (...) presidente del Consorzio di bonifica Colline Livornesi la convocazione per il 5 giugno alla CircoScrizione 3 per votare per l'elezione di 12 membri del Consiglio dei Delegati per il quinquennio 2007-2012. (...) Dalla lettera di convocazione, poi, ho appreso, che l'unica attribuzione del corpo elettorale è quella di eleggere i membri del Consiglio dei Delegati. (...) Come al solito, alla «pantalone», continuerò a pagare per una tassa discussa e discutibile. Ma per favore non mi si chiami a partecipare ad un'elezione farsa ove, il consorzio ha l'unica facoltà di «eleggere i membri» dei quali non sa niente sul come sono stati scelti, (o lottizzati). Da «cornuta» mi si risparmi almeno di essere, anche «mazziata»".

(il *Tirreno* 30.5.'07)

### Grand Hotel Montecitorio/1

"Dai telepass gratis alla sauna, dai tabacchi alla banca, qua dentro ci danno di tutto", confessa l'onorevole Poretti, che racconta di auto a vita e tagli di capelli a prezzi stracciati e propone: "Riduciamo i seggi da 650 a 100, come all'estero". Ma il Capo ufficio stampa della Camera replica: non siamo spreconi.

(Oggi 13.6.'07)

### Grand Hotel Montecitorio/2

Un deputato, tra stipendio, diaria e rimborsi vari, intasca ogni mese circa 15.200 euro netti. A ciò vanno aggiunti i benefici su voli nazionali, pedaggi autostradali, treni e traghetti ed altre agevolazioni su cinema, cellulari e partite di calcio offerte da Agis, Telecom e Coni.

(Oggi 13.6.'07)

### I privilegi dei sindacalisti nel settore pubblico

Nel settore pubblico gli oltre 3.000 sindacalisti che svolgono la propria attività sindacale a tempo pieno sono integralmente pagati dallo Stato, retribuzione di risultato e progressioni economiche comprese. Nel settore privato, invece, normalmente i sindacalisti sono retribuiti dalle organizzazioni sindacali presso cui prestano la propria opera.

(l'Occidentale 20.6.'07)

### Ater, a Belluno il 16% non paga l'affitto

"Novantanove procedure di sfratto, 200mila euro di affitti non pagati. Sono questi alcuni dati, riferiti al 2006, sulla morosità degli inquilini dei 1.656 alloggi Ater della provincia di Belluno".

(Corriere delle Alpi 27.6.'07)

### I doni alle Onlus tassati 50 volte di più rispetto ai finanziamenti politici

Gianmarco Moratti, per finanziare la candidatura della moglie Letizia a sindaco di Milano, ha speso circa 6 milioni di euro. Il bello è che il petroliere milanese ha potuto detrarre dalle tasse molti più soldi che se li avesse donati ad un istituto di ricerca sul cancro. Ciò perché la legge prevede per i finanziamenti politici un limite massimo di detrazione cinquanta volte più alto di quello fissato per i contributi alle Onlus.

(Corriere della Sera 30.4.'07)

### I patrimoni degli onorevoli protetti dalla privacy

La denuncia di Giovanardi: "Un cavillo impedisce di conoscere tutti i dettagli".

(il *Giornale* 1.7.'07)

### Il patrimonio dei Ds

Attraverso le quote delle federazioni di tutta Italia, il partito dei Ds controlla società immobiliari ed è proprietario di sale Bingo.

(il *Giornale* 9.7.'07)

### Genova, casa popolare assegnata ad una famiglia di rom milionaria

I carabinieri hanno arrestato una famiglia di zingari per traffico illecito di camion rubati. I rom, che vivevano da più di un anno in una casa popolare messa a loro disposizione dall'amministrazione comunale genovese, sono risultati intestatari di diversi conti correnti postali per una somma complessiva di circa due milioni di euro.

(Liberò 5.7.'07)

### Milano, il Comune organizza corsi sul sesso

Da autunno, nel capoluogo lombardo, partirà un corso serale sul sesso promosso dall'amministrazione comunale.

(il *Giornale* 6.7.'07)

### Bologna, prendi i soldi e scappa

Una seduta lampo, di sette minuti, di una semideserta commissione comunale è costata 2.160 euro. Ovvero l'equivalente dei gettoni di presenza destinati ai 30 consiglieri che hanno firmato il foglio presenze.

(Corriere della Sera 17.7.'07)

### I costi della politica

"Camere, tre pensionati ogni onorevole «attivo». E la spesa cresce anche dopo i tagli: rispetto all'anno scorso + 2,7%.

(Il Sole 24Ore 15.7.'07)

### Nordest, un consigliere ogni 10 km di autostrada

"Quattro società di gestione per settecento chilometri di rete: in tutto 68 persone nei Cda"

(la Repubblica 12.7.'07)

## Se il mutuo non è pari al valore dell'immobile, c'è sempre la prova contraria

La c.d. Manovra Bersani-Visco ha introdotto la norma secondo la quale, per i trasferimenti immobiliari soggetti ad Iva finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, il "valore normale" non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato (cfr. Cn sett. '06).

Ora, l'Agenzia delle entrate - con la Risoluzione 1.6.'07, n. 122/E - rileva che, nel caso in cui l'imponibile dichiarato sia inferiore all'ammontare del mutuo concesso all'acquirente in relazione all'acquisto dell'immobile, lo stesso può essere rettificato in aumento dall'amministrazione finanziaria, "almeno" sino a concorrenza dell'ammontare del mutuo, ma con possibilità per il contribuente di fornire prova contraria. E se nel contratto è specificato che parte della somma mutuata è destinata a coprire i costi dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, per vincere la presunzione occorre fornire la prova documentata dei lavori di ristrutturazione effettuati (autorizzazioni ad eseguire i lavori, preventivi, fatture ecc.).

## Passi carrabili, la parola della Cassazione



**CORRADO  
SFORZA  
FOGLIANTI\***

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

**E' L'INTERESSANTE** principio espresso dalla Corte di Cassazione, Sezione tributaria, nella sentenza n. 21513/06, con la quale la Suprema Corte ha confermato una decisione che aveva annullato un avviso di accertamento in materia di tassa sui rifiuti in relazione a precedenti comportamenti del Comune in contraddizione con tale atto. In altra sentenza (n. 4293/07), sempre la sezione tributaria della Cassazione si è pronunciata in materia di tassazione dei passi carrabili. Ecco il principio di diritto affermato: «Ai sensi degli artt. 38 e 44, comma 4, del decreto legislativo n. 507/1993, determinano l'applicazione della Tosap non solo le modifiche del piano stradale, ma anche "gli appositi intervalli lasciati nei marciapiedi onde facilitare l'accesso dei veicoli alla proprietà privata" perchè il dislivello — o comunque l'interruzione — del marciapiede in corrispondenza del passo carrabile, identifica, in modo visibile e permanente, la porzione di area pubblica sottratta alla destinazione pedonale».

\*presidente Confedilizia

da QN 3.6.'07

### Quando è utilizzabile il "doppio binario"

Con le Risoluzioni 1.6.'07, n. 121 e 18.6.'07, n. 156, l'Agenzia delle entrate si esprime a proposito dell'applicabilità ad alcune fattispecie di trasferimento immobiliare della facoltà di optare per la tassazione dei beni su base catastale. In particolare, viene espresso l'avviso che tale opzione sia ammessa non solo in presenza di "fattispecie traslative" in senso stretto, ma anche di acquisti a titolo derivativo-constitutivo, di atti traslativi della nuda proprietà, di atti di rinuncia e di ogni altro negozio assimilato al trasferimento, per il quale la base imponibile è determinata con riferimento al valore del bene oggetto dell'atto. Tale opzione non è invece ammessa — come già affermato dall'Agenzia (cfr. Cn giug.'07) — in caso di trasferimento di un immobile abitativo in seguito ad aggiudicazione all'asta pubblica.

In caso di divisione con assegnazione di beni, si deve escludere — a parere delle Entrate — la possibilità di optare per la tassazione su base catastale con riferimento alle divisioni senza conguaglio. Tale possibilità sussiste invece nel caso opposto. La divisione con la quale sono assegnati beni per un valore complessivo eccedente la quota di diritto, è infatti assimilata alla vendita limitatamente alla parte eccedente proprio la quota di diritto.

#### BELL'ITALIA

### Diciannove anni di "resistenza" allo sfratto

Nelle pagine romane del *Corriere della sera* (sovente portavoce di abusivi, occupatori, protestatari ecc., sempre dipinti come vittime dell'immane "emergenza abitativa") si dà notizia (5.5.'07) dell'impegno prestatosi da forze dell'ordine e vigili del fuoco per sgombrare un palazzo e abbattere la porta d'ingresso di un appartamento occupato senza titolo da una famiglia che — come ricordato da un amministratore del locale Municipio — ha rifiutato soluzioni abitative proposte dall'ente locale. La vera notizia, che non pare essere assolutamente recepita dal giornale, è però questa: la "resistenza allo sfratto" è durata diciannove anni. Quindi si dà per fatto normale che, scaduto un contratto di locazione, un ex conduttore possa "resistere" per quasi vent'anni (un tempo, va aggiunto, che muta i giovani in anziani, gli abili in minorati, e insomma fa rientrare un abusivo o uno della sua famiglia in una delle molte categorie "protette", compatite, tutelate). Mai che si dica che dietro ogni sfratto c'è un proprietario che ha dovuto far ricorso alla legge, con relativi costi e tempi, per affermare le proprie ragioni, e c'è un ex inquilino che non ha rispettato il contratto liberamente sottoscritto.

I capoluoghi che applicano l'aliquota massima sono cresciuti del 17%. Lo rivela Confedilizia

## Nel 2007 di moda l'Ici al 7 per mille

da ItaliaOggi 12.6.'07

#### BELL'ITALIA

### Liberalizzazioni ovunque, ma non nell'uso diverso

Ogni giorno si discute di una nuova liberalizzazione. L'elenco è lungo: tassi e energia, compravendite immobiliari e farmaci, registro automobilistico e aziende locali. Molto si parla, poco si realizza. Non uno che si ricordi di un settore sclerotico, paralizzato, ingessato: le locazioni nell'uso non abitativo, regolate dalla legge del sedicente e cosiddetto equo canone, cioè da quanto di più dirigitico si possa sopporre. Lo Stato s'intromette fra due cittadini che vogliono stipulare un contratto per dettare loro il come, il quando, il quanto, il dove, insomma togliendo qualsiasi libertà contrattuale. Non sarebbe ora di dare una boccata di libertà?

### Cancellazione delle ipoteche immobiliari, dall'Agenzia del territorio due provvedimenti attuativi

Sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale due provvedimenti dell'Agenzia del territorio che in conformità all'art. 15, c. 8-septies del d.l. n. 7/07, definiscono le modalità di attuazione della procedura semplificata di estinzione delle ipoteche iscritte a garanzia dei mutui concessi da banche, società finanziarie o enti di previdenza obbligatoria (cfr. Cn mag.'07).

In particolare, con il primo provvedimento, datato 25.5.'07, viene istituito, presso il servizio di pubblicità immobiliare degli uffici dell'Agenzia del territorio, un registro su cui riportare le comunicazioni provenienti dai soggetti creditori attestanti la data di estinzione dei mutui, mentre con il secondo provvedimento, datato 25.5.'07, vengono disciplinate le modalità di trasmissione di tali comunicazioni, che i predetti soggetti creditori devono inviare agli uffici delle conservatorie.

La nuova normativa è stata poi illustrata dalla stessa Agenzia del territorio con Circolare 1.6.'07, n. 5/T.

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

## Registro nazionale amministratori, tutte le opportunità



Da tempo, presso le Associazioni territoriali della Confedilizia, sono istituiti - tenuti da apposite Commissioni - i Registri amministratori. Tali Registri si pongono su un piano di esclusivo servizio ai soci che, presentandosi alle strutture territoriali della Confedilizia, hanno in tali Registri un ausilio per la scelta di un amministratore di fiducia, la cui professionalità è assicurata anche attraverso corsi di formazione e aggiornamento organizzati nelle varie sedi.

È poi stato costituito il Coordinamento Registri amministratori (Coram), con lo scopo di riunire, collegare e coordinare l'attività delle Commissioni di tenuta dei singoli Registri. Fra le sue iniziative, il varo anche di un preciso "Mansionario".

Il Coram ha dal canto suo deciso l'istituzione di un Registro nazionale amministratori. Presupposto per far parte del Registro è l'iscrizione in un Registro amministratori presso una Confedilizia locale nonché la richiesta di adesione degli interessati.

L'iscrizione nel Registro nazionale offre fra l'altro agli amministratori la possibilità di essere contattati, attraverso la Sede centrale, anche da persone residenti in altre città, ma che abbiano immobili da amministrare, eventualmente, nelle città di residenza (o in località vicine) degli amministratori iscritti nel Registro.

L'iscrizione al Registro nazionale amministratori - che avviene a richiesta dei singoli iscritti ai Registri locali - dà diritto, senza alcuna spesa a carico degli interessati:

- ad avvalersi del Servizio quesiti predisposto dalla Confedilizia, ottenendo le risposte anche via email
- ad avvalersi del servizio di informazioni tramite sms

- a ricevere il periodico mensile "Confedilizia notizie"
- ad ottenere il rilascio di un diploma attestante l'avvenuta ammissione al Registro nazionale amministratori firmato in originale dal Presidente della Confedilizia e dal Presidente del Coram
- a partecipare alle iniziative del Centro Studi del Coram
- a specificare richiesta dell'interessato, a vedere inserito il proprio nome e recapito nello spazio del sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) con l'elenco degli iscritti al Registro nazionale amministratori
- ad ottenere dalla Sede centrale della Confedilizia-Ufficio amministrazione la password per l'accesso alla parte riservata del sito Internet della Confedilizia
- all'invio, a richiesta, delle pubblicazioni curate dalla Confedilizia edizioni
- a specificare richiesta dell'interessato, a vedere inserito il proprio nome nell'elenco degli iscritti al Registro nazionale pubblicato nell'agenda tascabile della Confedilizia
- a ricevere mensilmente il numero di Italia Oggi contenente la pagina riservata alla Confedilizia
- ad avvalersi della possibilità di apporre sulla propria carta intestata la dizione "Iscritto al n. .... del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- a dotarsi di timbro, da utilizzarsi nella corrispondenza ed altro, con la dizione "Iscritto al n. .... del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- ad avvalersi dei servizi delle Giunte di conciliazione costituite presso le Associazioni territoriali della Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento condominiale Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento legali Confedilizia

### IN G.U.

#### Autorità per l'energia elettrica e il gas, pubblicate 10 delibere

Il S.O. n. 161 alla G.U. del 17.7.'07, n. 164, pubblica 10 delibere dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas. Tra queste, segnaliamo la delibera n. 135/07 che, al fine di favorire il processo di liberalizzazione del mercato dell'energia elettrica, stabilisce una tariffa di transizione che mantiene nella sostanza invariata l'articolazione per scaglioni di consumo e la distinzione residente/non residente fissata dalle attuali tariffe, nonché la delibera n. 144/07 che, modificando la disciplina del recesso nei contratti di fornitura di energia elettrica, prevede, fra l'altro, che i clienti domestici possano recedere con un preavviso non superiore ad un mese mentre i fornitori possano esercitare la medesima facoltà - salvo diverso accordo fra le parti - solo dopo un periodo di preavviso non inferiore ad un semestre.

#### Trentino-Alto Adige, modifiche in materia di Catasto

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 152 del 3.7.'07, il d.lgs. 21.5.'07, n. 85, recante "Norme di attuazione dello statuto speciale della regione Trentino-Alto Adige concernenti modifiche al decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 280, in materia di catasto terreni e urbano".

#### Mercato elettrico, modificato il Testo integrato

Il S.O. n. 148 alla G.U. del 30.6.'07, n. 150, pubblica il decreto del Ministero dello sviluppo economico 15.6.'07 recante "Approvazione delle modifiche al Testo integrato della Disciplina del mercato elettrico".

#### Aliquote Ici annunciate in G.U.

Il Supplemento Ordinario n. 169 alla Gazzetta Ufficiale n. 172 del 26.7.'07 pubblica l'"Avviso di adozione da parte dei comuni delle aliquote Ici 2007".

#### Riforma dell'ordinamento giudiziario

Il S.O. n. 171/L alla Gazzetta Ufficiale n. 175 del 30.7.'07, pubblica la legge 30.7.'07, n. 111, recante "Modifiche alle norme sull'ordinamento giudiziario".

### DIPLOMA SOCI



Signor \_\_\_\_\_  
 nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
 è iscritt al \_\_\_\_\_  
**REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA**  
 al n. \_\_\_\_\_  
 Roma, \_\_\_\_\_  
 Il Presidente \_\_\_\_\_  
 Il Presidente \_\_\_\_\_  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

**CONFEDILIZIA**  
l'organizzazione storica della proprietà immobiliare  
da sempre a difesa del proprietario di casa

**Presidenza e Segreteria generale**  
Via Borgognona, 47 - (3° piano) - 00187 Roma  
Tel. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

**Uffici operativi**  
Via Borgognona, 47 - (2° piano) - 00187 Roma  
Tel. 06.69942495 (r.a.) - fax 06.6796051

**Uffici amministrativi**  
Via della Vite, 52 - 00187 Roma  
Tel. 06.6798742 (r.a.) - fax 06.69797107

**Uffici Organizzazioni collegate**  
Via Emanuele Granturco, 5 - 00196 Roma  
Tel. 06.32650952 (r.a.) - fax 06.32652675

**Uffici Enti bilaterali**  
Corso Trieste, 10 - 00198 Roma  
Tel. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

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

### Agevolazioni per il fotovoltaico, Circolare delle Entrate

La tariffa incentivante percepita dalla persona fisica (o dell'ente non commerciale) per l'utilizzo di impianti fotovoltaici a soli fini privati (usi domestici, di illuminazione, alimentazione di elettrodomestici, eccetera) rappresenta un contributo a fondo perduto non riconducibile ad alcuna delle categorie reddituali previste dal Tuir. Pertanto, non ha alcuna rilevanza ai fini delle imposte dirette.

Questo uno dei principali chiarimenti forniti dalla Circolare 19.7.'07, n. 46/E, con la quale l'Agenzia delle entrate ha illustrato la disciplina fiscale degli incentivi per gli impianti fotovoltaici previsti dall'art. 7 del d.lgs. n. 387/05.

## CONFEDILIZIA ON LINE

IL SITO  
CONTIENE  
UNA PARTE  
RISERVATA  
AI SOCI

Password personali  
richiedibili alle  
Associazioni territoriali

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

### Benefici prima casa, basta la comunione dei beni

Il beneficio prima casa spetta anche all'altro coniuge che ancora non abbia eletto la propria residenza nel Comune dove si trova l'immobile da agevolare. Questo in sintesi il contenuto della sentenza della Commissione tributaria provinciale di Bari n. 85/17/07.

I giudici di primo grado si sono trovati alle prese con una coppia che, in regime di comunione legale di beni, aveva provveduto all'acquisto di un immobile. La moglie, però, per motivi di lavoro non era riuscita a trasferire all'atto di compravendita la residenza nel luogo dell'abitazione.

L'ufficio, proprio alla luce di questa circostanza, aveva negato l'agevolazione per il coniuge "ritardatario", ritenendo che questo non avesse i requisiti soggettivi e oggettivi richiesti. Immediato il ricorso del contribuente che tra i diversi motivi ha eccepito di aver acquistato l'immobile in regime di comunione legale dei beni e che, quindi, alla luce dell'articolo 177 del Codice civile, dovesse necessariamente prevalere il concetto di interesse della famiglia rispetto a quello dei singoli coniugi.

La Commissione di Bari ha accolto pienamente il ricorso, chiarendo che il regime della comunione dei beni risponde alla scelta dei coniugi di porre beni acquistati durante il periodo matrimoniale quale patrimonio della famiglia.

### 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 **SEGRETARIA GENERALE**

### Confedilizia apprezza il ministro Santagata per la riforma dei Consorzi di bonifica

Nella polemica sulla riduzione dei costi della politica è intervenuta la Confedilizia per esprimere "apprezzamento e condivisione" nei confronti della proposta del ministro per l'Attuazione del programma di governo, Giulio Santagata, a proposito dei Consorzi di bonifica.

"L'ipotesi avanzata dal ministro Santagata di mettere finalmente ordine nella materia dei Consorzi" - ha rilevato una nota dell'Organizzazione storica dei proprietari di casa - "viene incontro a sempre più estese richieste dei contribuenti dei Consorzi e trova riscontro in proposte che negli ultimi tempi emergono da esponenti politici delle Regioni".

La Confedilizia si è augurata infine che "il ministro Santagata sia messo nelle condizioni di poter procedere - pur in presenza di potenti lobby politico-sindacali - con decisione, senza ostacoli, verso un'opera di semplificazione istituzionale e burocratica che recherebbe con sé forti riduzioni di spese".

### CONSORZI DI BONIFICA

#### Ecco come i Consorzi non rispettano la legge

"La classifica degli immobili per il riparto della contribuzione avviene storicamente attraverso criteri legati al beneficio indotto dalla bonifica. Questo beneficio non è legato all'incremento di valore dell'immobile bensì al danno potenziale che viene evitato".

*Comprensorio di Bonifica n. 35, Pianura Grossetana, Piano di classifica degli immobili per il riparto della contribuzione, Relazione generale*

Per applicare la contribuzione di bonifica "occorre un incremento di valore dell'immobile soggetto a contributo, in rapporto causale con le opere di bonifica".

*Corte di Cassazione, Sezione unite civili, sentenza 8957/96*

Per applicare la contribuzione di bonifica "occorre un incremento di valore dell'immobile soggetto a contributo, in rapporto causale con le opere di bonifica".

*Corte di Cassazione, Sezione unite civili, sentenza 8960/96*

### BELLA VITA

#### Il pesante "costo della politica" dei Consorzi di bonifica

Si mantengono bene i Consorzi di bonifica della Toscana. Qualche cifra chiarisce l'assunto. I dipendenti sono in tutto 345, ma i consiglieri d'amministrazione sono ben 326, cui vanno aggiunti 36 sindaci revisori. Non se la passano male i presidenti: il peggio (si fa per dire) stipendiato riceve 1.200 euro mensili, ma quasi tutti stanno sopra i 2.000, fino al presidente della Bonifica Grossetana, cui va un appannaggio mensile di 5.400 euro.

Ovvio che sia sorto un moto diffuso, nell'intera Toscana, per tagliare tali "costi della politica" e sopprimere questi che tutti (tranne coloro che li amministrano) definiscono carrozzoni. Fra l'altro, l'esame dei precedenti degli amministratori rivela che si tratta quasi sempre di "ex": ex sindaci, ex assessori, ex responsabili di partito. Insomma, il posto nel Consorzio è né più né meno che una sinecura di comodo sottogoverno da elargire a politici per farli restare "nel giro".

#### Esteso a tutta l'Italia il servizio di trasmissione telematica per il Catasto terreni

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale, il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio 30.5.07, che estende a tutto il territorio nazionale (ad esclusione delle provincie autonome di Trento e Bolzano) e a tutti i professionisti abilitati, il servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale, relativo agli atti di aggiornamento geometrico del Catasto terreni, già attivato, in via sperimentale, a partire dal 15.1.07, presso alcuni uffici provinciali dell'Agenzia (Cfr. Cn genn.'07).

### BELL'EUROPA

#### Ogni anno 20mila nuove pagine di norme di unificazione

L'Europa è divenuta un gigantesco apparato burocratico, che penetra ovunque. Le norme vigenti in materia di unificazione, pubblicate dall'Uni-Ente nazionale italiano di unificazione, che ne detiene il monopolio, sono 17.523, per un totale di 252.698 pagine (cifre ufficiali al 2006). Nel 2000 erano 12.781, per 129.556 pagine. Un aumento, quindi, di quasi mille norme l'anno, per oltre 20.000 pagine che ogni dodici mesi si abbattono sui cittadini italiani, operatori, consumatori, tecnici. Fra l'altro, queste norme sono conoscibili solamente pagando una robusta offa ai detentori delle medesime, perché non vengono pubblicate sulle *Gazzette Ufficiali* d'Italia o d'Europa.

RECENSIONI

*Il Contratto di Lavoro Portieri*, II ediz., Edizioni Fag, pp. 210.

Guida al contratto di lavoro per dipendenti da proprietari di fabbricati stipulato dalla Confedilizia (che sottoscrive tali accordi fin dagli anni Trenta) con Cgil-Cisl-Uil, e ai documenti correlati.

Enrico Serra, *Winston Churchill*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 100.

Un ritratto vivace del politico inglese, con i suoi indubbi meriti e successi, segnatamente nella guida del suo Paese durante la seconda guerra mondiale, ma anche con i suoi limiti e difetti, in particolare negli iniziali rapporti con Stalin.

Massimo Folador, *L'organizzazione perfetta*, Guerini e Associati ed., pp. 198.

La *Regola* di san Benedetto da un millennio e mezzo rappresenta la guida per migliaia di monasteri, ma è altresì la base per costruire comunità che sappiano guidare sé stesse e anche gli altri, dando norme chiare per comportamenti sicuri.

Francesco Petrarca, *De otio religioso*, a cura di Giulio Goletti, Le Lettere ed., testo latino a fronte, pp. 266.

Nuova edizione critica del trattato petrarchesco in esaltazione della vita monastica: la solitudine legata alle regole degli ordini religiosi è apprezzata come perfetta condizione di vita.

Enrico Solito, *Sherlock Holmes e le ombre di Gubbio*, Hobby & Work ed., pp. 346.

Legata alla corsa dei ceri di Gubbio, questa vicenda "apocrifa" di Sherlock Holmes è scritta da uno dei più noti cultori italiani dell'investigatore creato dalla fantasia di Arthur Conan Doyle.

Andrea Molinari, *Storia dello sbarco in Normandia*, Hobby & Work ed., pp. 222 con ill..

Ricostruzione delle vicende militari legate al "D-Day", dallo sbarco anfibo in Normandia alle battaglie condotte nell'estate 1944, vinte dagli angloamericani grazie soprattutto alla supremazia aerea.

Antonella Salomoni, *L'Unione Sovietica e la Shoah*, il Mulino ed., pp. 356.

Le pesanti contraddizioni della politica sovietica di fronte alla nazione ebraica e allo sterminio e l'azione razziale condotta dai tedeschi nei territori sovietici occupati.

Michel Martone, *Governo dell'economia e azione sindacale*, Cedam ed., pp. XIV + 326.

Ampio studio storico-giuridico della presenza sindacale dall'età liberale ad oggi, con notazioni controcorrente su molteplici aspetti, dalla programmazione economica alla contrattazione, dalla concertazione alla penetrazione sindacale nella vita politica e nelle istituzioni.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni che ci riguardano

La senatrice Pignedoli, del Gruppo parlamentare dell'Ulivo, è la prima firmataria di un disegno di legge con il quale si chiede l'istituzione del "Registro dei contratti di locazione" nonché misure per favorire l'accesso all'abitazione.

Dal deputato Campa (FI) proviene una proposta di legge volta a favorire la locazione o l'acquisto della prima casa.

Il Cnel ha predisposto una proposta di legge relativa all'istituzione delle agenzie territoriali per l'abitare sociale.

Modifiche alla legge n. 392/78, in materia di durata delle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività recettiva di carattere sanitario, vengono proposte con un disegno di legge del quale primo firmatario è il senatore Formisano (Idv).

Il deputato Briguglio (AN) ha depositato una proposta di legge per l'esenzione dell'abitazione principale nonché delle abitazioni di proprietà degli istituti autonomi case popolari dall'Ici.

Anche il deputato Buontempo (An) ha presentato una proposta di legge mirante all'esenzione dell'abitazione principale dall'Ici, contenente anche disposizioni concernenti la compartecipazione dei Comuni al gettito dell'Irpef.

Nuove norme in materia di cancellazione ed estinzione di ipoteche iscritte a garanzia dei mutui sono contenute in un disegno di legge presentato dai senatori Saro (Dc) e Antonione (FI).

Con una interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze ed al Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, il deputato Zacchera (An) chiede l'interpretazione corretta della norma della Finanziaria 2007 che prevede agevolazioni in campo di applicazione dell'Iva per le prestazioni di servizi e forniture di apparecchiature e materiali relativi alla fornitura dell'energia termica per uso domestico attraverso reti pubbliche di teleriscaldamento.

Il Ministro della solidarietà sociale, rispondendo ad un'interrogazione presentata dal deputato Orlando (Idv), in ordine all'utilizzo del patrimonio confiscato alla criminalità organizzata al fine di affrontare l'emergenza abitativa per i nuclei familiari svantaggiati, ha detto di essersi "attivato presso la dirigente dell'Agenzia del demanio in modo da realizzare, in tutte le situazioni ove è possibile, il passaggio degli immobili dal demanio statale ai Comuni per consentire l'assegnazione dei beni già utilizzabili" e di aver chiesto al Presidente del Consiglio di attivare una specifica agenzia per la gestione dei beni confiscati alle mafie.

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 Luca, ed. Rubbettino.

**Imposte e vessazioni**

Le imposte divengono contrarie ai diritti degli individui quando comportano necessariamente delle vessazioni nei confronti dei cittadini. È accaduto con l'Alcavala in Spagna, che sottoponeva a tassazione la vendita di tutti i beni mobili e immobili, ogni volta che questi passavano di mano.

*Benjamin Constant*

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 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 giugno 2006 - giugno 2007	1,6 %	1,20 %
Variazione luglio 2006 - luglio 2007	1,6 %	1,20 %

VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione giugno 2005 - giugno 2007	3,7 %	2,77 %
Variazione luglio 2005 - luglio 2007	3,7 %	2,77 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione febbraio 2006 - febbraio 2007	2,1 %
Variazione marzo 2006 - marzo 2007	2,1 %
Variazione aprile 2006 - aprile 2007	1,8 %
Variazione maggio 2006 - maggio 2007	1,9 %
Variazione giugno 2006 - giugno 2007	1,9 %
Variazione luglio 2006 - luglio 2007	1,7 %

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

CONFEDILIZIA notizie

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

**Anno 17  
Numero 8**

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 4 settembre 2007