



## UNA FINANZIARIA ISPIRATA DA UNA LOGICA ANTIPROPRIETARIA

Finanziaria di tregua fiscale, come ci avevano detto di voler fare?

Per quanto ci riguarda, è una Finanziaria di affossamento della proprietà diffusa, funzionale solo alle immobiliari pressochè esentasse del grosso capitale e del mondo cooperativo. La spesa pubblica ha bisogno di ben altri tagli, e l'affitto di ben altre attenzioni.

Devono solo sperare che gli italiani continuino a poter pagare i mutui bancari, perchè non hanno previsto per loro una via d'uscita. L'affitto, che già non rende niente, viene infatti ulteriormente scoraggiato e si ridurrà ancora.

L'unica consolazione è che si sia riusciti ad evitare l'inserimento in Finanziaria del Catasto patrimoniale (come la Confedilizia – lancio Ansa 23.9.'07 – aveva tempestivamente paventato che si volesse fare). La logica antiproprietaria, insomma, non ha prevalso fino in fondo.

Nonostante tutto, confidiamo ancora nel Parlamento. Confidiamo, soprattutto, nel fatto che le Camere vogliano superare il veto posto da CGIL-CISL-UIL al varo della cedolare secca sugli affitti. Un'opposizione quantomeno curiosa. «Si vogliono, in sostanza, far male da soli» aveva commentato il Presidente confederale (lancio Ansa 6.9.'07). «Ma se lo hanno fatto – aveva continuato il Presidente – avranno certo le loro buone ragioni, anche al di là della visione prettamente dirigistica che permea di sé una presa di posizione del genere».

### All'interno

- |  |          |  |      |
|--|----------|--|------|
| ● Ici, sconti 0 col nuovo catasto  | (pag. 3) | ● Convegno Coordinamento legali, consueto successo                                   | (10) |
| ● Gli sfratti sospesi? Neanche 3.000   | (3)      | ● È caduto il 18 settembre il giorno di liberazione fiscale del proprietario di casa | (11) |
| ● Rilanciare gli affitti contro il caro mutui  | (3)      | ● Dal Parlamento una richiesta: sopprimere i Consorzi di bonifica                    | (12) |
| ● Contributi di bonifica, quando non sono dovuti. Convegno a Piacenza il 24 novembre | (3)      | ● Di Pietro e gli estimatori del blocco sfratti                                      | (13) |
| ● Agenti immobiliari, amministratori di condominio si può                            | (4)      | ● Impugnato il provvedimento sul decentramento catastale                             | (15) |
| ● Borse di studio per dipendenti da proprietari di fabbricati                        | (6)      | ● Confedilizia-Appc-Unioncasa, una Finanziaria per fare cassa                        | (15) |
| ● Da novembre, indennità di vacanza contrattuale maggiorata                          | (7)      | ● Aberrante l'idea di un'Ici progressiva   | (15) |

## Il Presidente incontra Di Pietro e Letta

Il Presidente confederale – che era accompagnato dal Segretario generale – ha incontrato al Ministero Infrastrutture il ministro Di Pietro, assistito dal Capo di Gabinetto cons. Fortunato. A Piacenza, il Presidente ha incontrato il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio, Letta.

Sforza Fogliani ha poi partecipato – a Roma – alla Conferenza nazionale sulle politiche abitative (alla Tavola rotonda svoltasi nel suo ambito è intervenuto il Segretario Generale, anche a nome delle associazioni Apsc e Unioncasa) ed ha incontrato i Direttori generali delle Infrastrutture, Arredi e Crocco. Ha anche preso parte al Consiglio dell'Abi-Associazione bancaria italiana, alla presentazione della Relazione per l'anno 2006 della Covi-Commissione di Vigilanza sui Fondi Pensione, al Convegno del Centro studi Confindustria "Una democrazia funzionante, per una politica economica riformatrice", al Convegno Ance "Le costruzioni italiane nel mondo", alla presentazione del libro del card. Bertone "L'ultima veggente di Fatima" svoltasi alla Pontificia Università Urbaniana.

A Santa Margherita Ligure il Presidente confederale è intervenuto alla 15ª edizione del "Forum di previsioni e strategie" organizzato da Scenari Immobiliari. A Piacenza, ha aperto i lavori del Convegno del Coordinamento dei legali della Confedilizia, al quale ha fatto seguito – il giorno successivo – una riunione organizzativa, che il Presidente ha presieduto, delle Associazioni territoriali. Sforza Fogliani ha anche partecipato, a Milano, alla cena-dibattito con il ministro Bonino organizzata dall'Ibl sul tema "Serve una golden share europea? L'Unione fra mercato globale e nuovi protezionismi".

## Nel "fuoco di sbarramento", prima la Confedilizia

"Nell'estate 2006 il governo Prodi sembrava orientarsi verso l'inasprimento del carico fiscale sul comparto edilizio. Le prime indiscrezioni dei *media* parlavano di un decreto legge che conteneva aggravii sui trasferimenti di proprietà e altro. Nel fuoco di sbarramento non si sono distinte soltanto Confedilizia e Assoimmobiliare, *Sole 24 Ore* e Confindustria. In soccorso del potere economico è scesa una delle principali agenzie del *rating* internazionale, Standard & Poor's". Così scrive Paolo Berdini, urbanista, su *il manifesto* (12.9.'07).

## Requisiti per la detrazione sui pannelli solari

Con la Risoluzione 11.9.'07, n. 244/E, l'Agenzia delle entrate risponde ad alcuni quesiti relativi all'applicazione della detrazione Irpef del 55% introdotta dalla Finanziaria 2007.

La detrazione prevista per l'installazione di pannelli solari – rileva anzitutto l'Agenzia – spetta solo se vengono montati pannelli con certificazione Uni 12975 e garantiti per 5 anni, mentre in caso di autoproduzione dei pannelli serve una certificazione di qualità del vetro e la partecipazione del contribuente a un corso di formazione del contribuente.

Inoltre l'Agenzia delle entrate precisa che i 60 giorni entro i quali bisogna inviare all'Enea la prescritta documentazione, decorrono dal giorno del cosiddetto "collaudo" dei lavori, ma che tale termine è da considerarsi come ordinatorio e che, di conseguenza, è possibile fruire dell'agevolazione anche in presenza di certificazioni inviate dopo il decorso dei 60 giorni, purché entro il termine del 29.8.'08.

## BELL'ITALIA

### Certificazione acustica delle case, guarda un po' chi la propone

Fra gli oneri da addossare alla proprietà immobiliare – attuali e futuri – c'è pure chi ha pensato alla "certificazione acustica" degli edifici. Il fine, come sempre, è nobilissimo: "il comfort acustico abitativo". Inoltre, per ora si parla di certificazione "volontaria". La proposta, guarda caso, proviene da una fonte che qualche conflitto d'interessi l'avrebbe, cioè l'Anit, Associazione che raggruppa le "Aziende produttrici di materiali e sistemi per l'isolamento termico o acustico". Si può star certi che, ove questa nuova, balzana trovata trovasse seguito in sede legislativa, la volontarietà durerebbe lo spazio di un mattino.

## Parliamo di noi

Ringraziamo i numerosi, affezionati lettori che – di continuo, ed anche a seguito del questionario a suo tempo diffuso – ci fanno pervenire osservazioni e suggerimenti su questo notiziario (così come ringraziamo, naturalmente, i tanti che ci fanno pervenire i loro complimenti, che sono alla redazione di grande conforto).

Alcuni accorgimenti per migliorare la leggibilità di *Confedilizia notizie* li abbiamo già adottati (e comunicati) ed uno – finora forzatamente rimandato per motivi tecnici – lo adottiamo da questo numero (riguarda il sommario di prima pagina).

Segnaliamo poi che il notiziario non intende (ne può, richiedendosi il più delle volte un colloquio di persona) sostituire la consulenza personale svolta dalle Associazioni territoriali; segnaliamo anche che non ci è possibile diffondere indiscriminatamente il nostro numero di posta elettronica (saremmo sommersi da e mail, data la forza ed il numero di aderenti della nostra organizzazione) mentre è allo studio il problema dell'invio di *Cn* con l'anzidetto mezzo (se risolto, ne daremo tempestivamente contezza). Quanto all'indice annuale – da molti amici richiesto – non possiamo, allo stato, esaudire la richiesta, che richiederebbe un impegno – di lavoro, ed anche economico – di riguardo. Come per la consulenza, sottolineiamo che, molte volte, è il rigore che ci contraddistingue ad impedirci – nell'interesse degli associati – di esprimerci sul notiziario in termini atecnici (da cui, a volte, un'incomprensibilità che può – comunque – sempre essere chiarita in Associazione, a volte anche solo telefonicamente).

Quanto al recapito del notiziario – nel raccomandare di controllare la distribuzione postale e, in particolare, le cassette postali – evidenziamo che *Confedilizia notizie* (pubblicato, sempre, in 11 numeri annuali, escluso – quindi – solo agosto) è chiuso in tipografia e postalizzato così da essere recapitato nella seconda quindicina del mese di riferimento (e comunque entro lo stesso, non al suo inizio).

## Rosa presidente Cassa forense

Paolo Rosa, avvocato di Trento, è stato chiamato alla presidenza della Cassa nazionale di previdenza forense (ne era da quattro mesi il Vicepresidente vicario).

Rallegramenti ed auguri dalla nostra Organizzazione.

## Paola Vitto nominata Vicedirettore ANCE

Paola Vitto è stata nominata Vicedirettore generale Ance, associazione costruttori.

Vivissimi rallegramenti ed ogni augurio dalla Confedilizia, nella conferma di un rapporto di colaudata collaborazione.

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

## FINANZIARIA

Al momento di chiudere in tipografia questo numero del notiziario, il testo ufficiale dei provvedimenti costituenti la manovra finanziaria, non è ancora noto. Ne riferiremo – come sempre – a tempo debito, e a testi divenuti definitivi.

## Siiq, varato il decreto attuativo

È stato firmato dal Ministro dell'economia e delle finanze il decreto che consente il concreto avvio delle Siiq (società di investimento immobiliare quotate) istituite con la Finanziaria 2007 (cfr. *Cn* genn. '07).

L'emanazione del provvedimento attuativo era prevista dalla stessa Finanziaria 2007, che aveva rimandato a tale atto la definizione delle regole per l'esercizio della vigilanza sulle nuove società e la precisazione di criteri e modalità di funzionamento delle stesse.

Come noto, le nuove Siiq godono di un regime fiscale di estremo favore. Esse sono infatti esenti dall'Ires, per il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare, e dall'Irap, per il valore della produzione attribuibile all'attività di locazione immobiliare. Inoltre, i conferimenti alle Siiq sono esclusi dall'applicazione dell'Iva e sono soggetti alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

### Designati i nuovi rappresentanti Confagricoltura/Confedilizia

Nell'ambito della collaborazione che caratterizza da anni le due organizzazioni, Confagricoltura e Confedilizia hanno rinnovato le designazioni dei rappresentanti nei rispettivi organi direttivi.

La Confagricoltura ha designato quale proprio rappresentante nel Consiglio direttivo della Confedilizia, l'ing. Paolo Perinelli.

Dal canto suo, la Confedilizia ha designato quale proprio rappresentante nel Comitato direttivo della Confagricoltura, Camillo dal Verme.

### Il Presidente segnalato "modello Sarkò"

Il Presidente confederale è stato segnalato – dalla nota rivista Class – nel servizio "Tutti i Sarkozy d'Italia", "la classifica degli italiani che sanno decidere".

La pubblicazione ha indicato "500 uomini e donne di carattere", a riguardo dell'Italia intera. Persone "modello Sarkò", appunto.

Vivi complimenti al nostro Presidente, dalla redazione e dall'intera organizzazione. È un riconoscimento di prestigio anche per la Confedilizia.

### Docfa, il termine non è perentorio

Il termine di un anno entro il quale l'Agenzia del territorio può rettificare le denunce relative alla rendita delle unità immobiliari presentate con la procedura Docfa, non è perentorio, in quanto le stesse costituiscono l'atto iniziale di un procedimento amministrativo di tipo cooperativo e non istanze che mirano a far acquisire un diritto al dichiarante, essendo oltretutto incompatibile porre un limite temporale alla modifica o all'aggiornamento delle rendite catastali.

Lo ha affermato la Cassazione nella sentenza n. 17818 del 21 agosto 2007, con la quale ha chiarito la natura del termine indicato all'articolo 3 del D.M. 19 aprile 1994, n. 701.

## Contributi di bonifica, quando non sono dovuti

Convegno a Piacenza il 24 novembre

La Confedilizia organizza un Convegno tecnico e pratico sulla discussa legittimità di esigere contributi, con ruoli esecutivi, da parte dei Consorzi di bonifica. Il convegno, intitolato *Contributi di bonifica, quando non sono dovuti*, si terrà a Piacenza, nella mattinata di sabato 24 novembre, presso la Sala convegni della Banca di Piacenza (Via I Maggio, 37). Il convegno è destinato a tutti i "pratici" di tutte le categorie (legali, amministratori condominiali e immobiliari in genere, geometri...), che sono impegnati a difendere i propri clienti e i propri amministrati da contributi sovente imposti non si sa neppure per quale ragione. Saranno trattate varie questioni, soprattutto quelle che emergono più di frequente nei numerosi procedimenti giudiziari in atto: i caratteri del beneficio di bonifica, le pretese relative all'uso di canali dei Consorzi per lo scolo delle acque meteoriche, la quantificazione del contributo sulla base di un discutibile piano-modello di classifica, la disapplicabilità dei piani di classifica da parte delle Commissioni tributarie, la limitatezza temporale del beneficio.

### Sgravi annunciati, realtà diversa

## Ici, sconti 0 col nuovo catasto

PARLA CORSI

CHECK-UP ISVAP

PIERGIORGIO LIBERATI

da *LiberoMercato* 28.9.07

### Gli sfratti sospesi? Neanche 3.000

2.889. Questo il numero delle procedure interessate dal blocco sfratti stabilito dalla legge 9 del febbraio scorso.

La cifra è il risultato di una indagine disposta dal Ministero delle infrastrutture, e realizzata da Nomisma, per verificare la reale portata del fenomeno del disagio abitativo interessato dall'ultimo intervento legislativo. 1.120 a Roma, 789 a Napoli, 259 a Milano, il resto suddiviso fra gli altri cento capoluoghi considerati (con lo zero in molte caselle).

Non centinaia di migliaia, dunque, e neppure decine. Alla verifica – seria – dei dati, le favole non hanno retto. Anche se solo il giorno prima della diffusione – nell'ambito della Conferenza nazionale sulle politiche abitative – dei risultati dell'indagine, l'Anci depositava alla Camera dei deputati un documento nel quale si leggono ben altri dati, come rileviamo in un separato articolo.

L'indagine sugli sfratti fa parte di un più ampio rapporto, all'interno del quale è presente anche un sondaggio sul rapporto degli italiani con l'abitare. Segnaliamo alcuni risultati. Alla domanda "Se Lei potesse decidere senza alcun vincolo, in assoluto preferirebbe vivere...?", il 97% degli intervistati ha risposto "in una casa di proprietà", mentre solo il 3% preferirebbe l'affitto. Tra chi vive in proprietà ed è soddisfatto della propria condizione si trovano soprattutto i 50-59enni, i residenti nei Comuni più piccoli, le famiglie dai tre componenti in su. Tra chi vive in affitto e vorrebbe passare alla proprietà si trovano soprattutto i single, le famiglie di livello socio-economico basso, gli operai e i residenti nei Comuni più grandi.

Non esiste nulla di più permanente di un programma temporaneo del governo.

Milton Friedman

## Confedilizia

### «Rilanciare gli affitti contro il caro mutui»

■ ■ ■ Ristrutturare un immobile conviene. Affittarlo un po' meno. Dal 1998 al 2004, secondo i dati dell'Agenzia delle entrate pubblicati ieri, i contribuenti che hanno ristrutturato casa hanno goduto di uno sconto Irpef di 8,2 miliardi di euro grazie a detrazioni del 36%

Confedilizia, per rendere più persuasiva l'argomentazione, porta l'esempio degli Stati Uniti, dove la crisi dei mutui subprime ha innescato un domino di insolvenze. Non solo dei singoli mutuatari che non possono pagare le rate e sono costretti a vendere

da *Libero* 23.9.07

Negli Stati Uniti, in 10 anni, almeno cinque milioni di famiglie che vivevano in affitto sono diventate proprietarie. Ma per molte, i mutui si sono rivelati insostenibili. Alcune, sono già tornate in affitto e la gran parte delle stesse corre il relativo rischio. Anche in Italia, la crisi mutui si risolve (e si previene) in un modo solo: rilanciando l'affitto. Sul problema casa, la priorità è questa, se si vuole affrontare la situazione tempestivamente, realisticamente, e al di fuori di ogni intento speculativo, evidente in chi lancia piani megalattici di costruzione di immobili di là da venire e accusa la proprietà diffusa di non pagare le tasse, come se invece le pagassero Siiq e Fondi immobiliari, e cioè soggetti del tutto corazzati nei confronti del Fisco perché protetti da esenzioni fiscali a non finire. La proprietà diffusa (che è quella che assicura l'affitto in Italia per i due terzi del relativo mercato) non teme di pagare le tasse, chiede solo una minima redditività per l'investimento: con la cedolare secca al 20 per cento, si raggiungerebbe l'obiettivo della trasparenza e, nel contempo, di fare qualcosa per davvero, e subito, a favore di chi cerca casa. È questa la misura che chiediamo ancora una volta venga introdotta nella Finanziaria. Ma perché questo avvenga, occorre che il Governo non si lasci incantare da sirene illusionistiche, da proposte irrealizzabili o condizionate da altri interessi e, soprattutto, che guardi avanti e quindi sia preparato, qualsiasi cosa avvenga nel campo dei mutui immobiliari.



**Assegnazione in proprietà – Abrogazione del Dpr n. 2 del 1959 – Regime transitorio – Accettazione della domanda di riscatto con comunicazione del prezzo – Conclusione del contratto – Successiva stipulazione di un contratto di vendita – Necessità – Conseguenze – Morte dell'assegnatario – Diritto alla cessione dell'alloggio da parte degli eredi – Esclusione – Articolo 2 della legge n. 136 del 2001 – Effetti – Limiti.**

In tema di edilizia economica e popolare e di cessione in proprietà dei relativi alloggi, la disciplina transitoria (contenuta nell'articolo 52 della legge n. 457 del 1978) la quale – a integrazione del comma 2 dell'articolo 27 della legge n. 513 del 1977 (abrogativo delle disposizioni di cui al Dpr n. 2 del 1959 e introduttivo di una disciplina transitoria in relazione alle ipotesi in cui, alla data di efficacia dell'abrogazione non fosse stata ancora stipulata la cessione dell'alloggio) – ha previsto che si considera stipulato e concluso il contratto di compravendita qualora l'ente proprietario abbia accettato la domanda di riscatto e comunicato all'assegnatario il relativo prezzo, non solo non ha eliminato la necessità della formale stipulazione di un atto di compravendita, ma ha conservato la necessità che nell'ambito dell'integrale e compiuto esaurimento del procedimento amministrativo sia intervenuto un atto di formale accettazione della domanda da parte della P.A., previa verifica della sussistenza dei requisiti, in relazione alla domanda di riscatto originariamente presentata dall'assegnatario (ai sensi dell'abrogato Dpr n. 2 del 1959). A tale fine, in coerenza con i principi generali che presiedono alla formazione e alla manifestazione della volontà della P.A. non può conferirsi rilievo al detto fine a una mera dichiarazione di avvenuta ricezione della domanda di riscatto, ancorché contenente l'indicazione del prezzo di cessione. Deriva da quanto precede, pertanto, che nel caso in cui l'assegnatario sia deceduto prima della stipulazione del contratto di compravendita i suoi eredi non acquisiscono a titolo derivativo alcun diritto alla cessione dell'alloggio. Né – ancora – può ravvisarsi una deroga a tale disciplina nella norma interpretativa introdotta dall'articolo 2, comma 3, della legge n. 136 del 2001, poiché essa va intesa nel senso della non necessità di una espressa conferma della domanda di riscatto da parte degli eredi, i quali potrebbero non avere avuto tempestiva conoscenza della domanda del loro dante causa, fermo restando l'obbligo dell'amministrazione di provvedere in ordine alla domanda di cessione, dopo avere individuato, tra essi, quelli che abbiano titolo per subentrare nella posizione dell'assegnatario, ma non ha previsto anche il necessario accoglimento della domanda, indipendentemente da ogni valutazione dei requisiti di parentela e di convivenza che, non essendo stati espressamente abrogati, non possono ritenersi posti nel nulla da una norma meramente interpretativa.

*Corte di cassazione – Sezioni unite, sentenza 17 maggio 2007 n. 11334 – Pres. Carbone; Rel. Vitrone; Pm (conf.) Iannelli.*

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Rinnovate le cariche degli organismi paritetici

Sono state rinnovate le cariche degli organismi paritetici costituiti fra le Organizzazioni firmatarie del Contratto collettivo nazionale di lavoro sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico e previsti dallo stesso Contratto. Si tratta degli enti Ebincolf, Cassa colf e Fondo colf (cfr. Cn genn. '03) previsti dal citato Contratto.

Per quanto riguarda l'Ebincolf, fanno parte del Comitato esecutivo per Fidaldo: Filippo Breccia Fratadocchi (Nuova Collaborazione), vice Presidente, e Andrea Zini (Assindatcolf), mentre Tiziano Casprini (Assindatcolf) è revisore dei conti effettivo.

Per quanto riguarda Cassa Colf, fanno parte del Comitato esecutivo per Fidaldo: Laura Besozzi Pogliano (Nuova Collaborazione) e Renzo Gardella (Assindatcolf). Presidente del Collegio dei revisori dei conti è Dario dal Verme (Assindatcolf), mentre Alfredo Savia (Nuova Collaborazione) è revisore dei Conti effettivo.

Per quanto riguarda il Fondo colf, fanno parte del Comitato esecutivo per Fidaldo: Renzo Gardella (Assindatcolf), Presidente, e Paola Bianchi (Adlc), mentre Luigi Arnaldo Carriero (Adld) è revisore dei conti effettivo.

### L'attività di intermediazione non è incompatibile con quella di amministratore di condomini

Il Ministero dello Sviluppo Economico, con decisione del 14 giugno 2007, ha accolto il ricorso presentato da una società che svolgeva, nella provincia di Torino, l'attività di mediazione immobiliare e che, alcuni mesi fa, venne cancellata dal ruolo Agenti di affari in mediazione tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato di Torino in esecuzione di una "determina" con la quale era stata rilevata l'incompatibilità fra l'esercizio dell'attività di mediatore e quella di amministratore di immobili. La società, non appena ricevuto notizia dell'avvio del procedimento di cancellazione, aveva fatto pervenire alla Camera di Commercio di Torino le proprie controdeduzioni, evidenziando l'assoluta compatibilità tra le due attività. A seguito della pronuncia da parte della detta Camera di Commercio della "determina" di cancellazione la società, per il tramite dello Studio Legale Bella, ricorreva al Ministero dello Sviluppo Economico che ha accolto il relativo ricorso. "Non posso che esprimere soddisfazione per l'esito del ricorso – dichiara l'avv. Roberto Bella – perché, pur nella essenziale motivazione, il Ministero ha saputo cogliere gli esatti termini della questione". Continua, ancora, il professionista: "Abbiamo sostenuto nel ricorso al Ministero che l'amministratore di condominio non svolge un'attività imprenditoriale di tipo commerciale, né si richiede l'iscrizione ad albi, ruoli o registri, ma ciò costituisce un ufficio di diritto privato inquadrabile nell'ambito del mandato con rappresentanza e, proprio per tale motivo, essa non può rientrare tra le cause di incompatibilità previste dal terzo comma dell'articolo 5 della legge n. 39/8, che ha istituito il ruolo degli agenti di affari in mediazione: il Ministero della Attività Produttive, già con lettera circolare del 4 luglio 2005, aveva affermato che l'attività di amministratore di condominio non era incompatibile con l'attività di mediazione. Da ultimo, abbiamo, comunque, ritenuto di far rilevare al Ministero che, secondo una corretta interpretazione della legge n. 39/89 e nello spirito della stessa, le incompatibilità previste dall'art. 5, comma 3, devono essere limitate alle sole attività che possono influire, deviandola, sull'attività di mediazione, quali, per esempio, le attività attinenti al mondo del commercio e degli affari, mentre diversa ipotesi è quella del mediatore di immobili che svolge anche l'attività di amministratore di condominio".

### Giacomello Vicepresidente editoria, comunicazione e informatica

Fiorello Giacomello è stato nominato Vicepresidente nazionale con delega ai settori editoria, comunicazione e informatica. La nomina è avvenuta nel corso dell'ultimo Consiglio nazionale.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### L'Agenzia del territorio corregge le rendite dei terreni, ricorsi entro novembre

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 214 del 14.9.'07 il comunicato con il quale l'Agenzia del territorio rende noto l'elenco dei Comuni per i quali sono state eseguite le rettifiche d'ufficio, in autotutela, delle variazioni culturali derivanti dalle dichiarazioni presentate nell'anno 2006 agli organismi pagatori, riconosciuti ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli.

Gli elenchi delle particelle o porzioni di particella indicanti la qualità catastale, la classe, la superficie e i redditi dominicale e agrario, nonché l'eventuale simbolo di deduzione, sono consultabili per 60 giorni a partire dalla pubblicazione del predetto comunicato, presso ciascun Comune interessato, presso i competenti Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio e sul sito Internet della stessa Agenzia.

Eventuali ricorsi possono essere proposti innanzi alle competenti Commissioni tributarie fino al 30.11.2007 (cfr. Cn sett. '07).

Entro quest'ultima data devono anche essere dichiarati in Catasto i fabbricati per i quali sia venuto meno il requisito della ruralità (cfr. Cn genn. e sett. '07).



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Informazione puntata sui collaboratori familiari

Sempre più l'informazione giornalistica punta i suoi riflettori sul mondo dei collaboratori familiari, in specie sul settore dell'assistenza familiare. L'Assindatcolf ha fatto numerosi interventi sul punto, tra i quali si segnala l'intervista al Segretario nazionale Benvenuto su *La stampa*; il servizio apparso sul Tg5 delle 20 nella puntata del 6 settembre; l'articolo su *Soldi e diritti* dal titolo "Mettere in regola colf e badanti".

## Alla ricerca della baby sitter ideale: anche quest'anno è stata scelta Mary Poppins

Anche quest'anno (cfr. nov. '06), da un'indagine effettuata dall'Assindatcolf, è emerso che le famiglie italiane cercano per i propri figli una moderna versione di Mary Poppins. Infatti, la baby sitter ideale è una giovane donna di circa trenta anni, preferibilmente di nazionalità italiana, dal carattere affidabile ed allegro, che tratti con indulgenza - e non con severità - i bambini affidati alle sue cure.

La baby sitter dovrebbe essere seria ed onesta (74,47%), dotata di senso del rispetto (42,55%) nonché corretta professionalmente (31,91%). Gli interpellati potevano scegliere (anche in modo multiplo) tra le seguenti caratteristiche essenziali della baby sitter: senso del rispetto; serietà/onestà; correttezza professionale; affidabilità; precisione; allegria; comprensione; conoscenza di una doppia lingua.

Le famiglie, inoltre, vorrebbero al proprio servizio una persona dotata di auto propria (55,32%), che si occupi esclusivamente dei bambini (65,85%), che abbia un titolo di studio superiore (85%) e che curi il proprio aspetto fisico (72%).

La baby sitter, poi, dovrebbe, oltre che occuparsi dei bambini, anche accompagnarli nei loro impegni, e fare dei piccoli lavori domestici. Completano il quadro il possesso da parte della candidata di un attestato di frequenza ad un corso di formazione professionale (55%) e la sua disponibilità ad avere un rapporto di lavoro flessibile (57%) ovvero per un tempo pieno stabilito inizialmente a cui si possa aggiungere - su specifica "chiamata" - qualche ora eventuale per far fronte a specifici impegni della famiglia.

Insomma, come anche lo scorso anno, la persona che i genitori vorrebbero accanto ai propri figli è proprio una moderna versione di Mary Poppins.

## Ingresso in Italia di un lavoratore straniero, Circolare del Viminale

Il Ministero dell'interno, con propria Circolare del 20.8.'07, ha chiarito che quando uno straniero - giunto in Italia con regolare visto di ingresso per lavoro subordinato rilasciato a seguito di nulla osta al lavoro - non riesce a formalizzare il rapporto di lavoro per "indisponibilità" del proprio datore, egli possa richiedere il rilascio di un permesso di soggiorno "per attesa occupazione". Per ottenere tale permesso, specifica la Circolare citata, lo straniero deve allegare alla domanda un'apposita dichiarazione a firma del responsabile dello Sportello unico dell'immigrazione (costituito presso la Prefettura o la Direzione provinciale del lavoro, a seconda della città) dalla quale risulti la mancata disponibilità del datore di lavoro a formalizzare l'assunzione.

Fino ad ora erano stati previsti e regolati solo i casi di morte del datore di lavoro che aveva chiesto l'ingresso di una badante o la cessazione dell'attività dell'azienda, autorizzandosi in tali casi il subentro di un nuovo datore di lavoro.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Pezzana confermato Presidente

Il nuovo Consiglio direttivo dell'Associazione (cfr. Cn lug. '07), riunitosi il 15 settembre, ha rieletto - per acclamazione - Presidente Aldo Pezzana Capranica del Grillo.

Vicepresidenti sono stati eletti Luciano Filippo Bracci e Ippolito Calvi di Bergolo.

La nuova Giunta esecutiva - oltre che dal Presidente - è così composta: Ippolito Bevilacqua Ariosti, Luciano Filippo Bracci, Ippolito Calvi di Bergolo, Prospero Colonna, Morello Diaz della Vittoria Pallavicini, Sergio Gelmi di Caporiacco, Nicola de Renzis Sonnino, Emanuela Varano Pinzari.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

## 10-16 novembre 2007: 16<sup>a</sup> Convention mondiale delle Camere di Commercio Italiane all'estero

Dal 10 al 16 novembre prossimi, si svolgerà a Livorno la 16<sup>a</sup> Convention mondiale delle Camere di Commercio Italiane all'estero (Ccie) dal titolo "Economia dei territori e globalizzazione: reti e infrastrutture per competere", organizzata da Assocamerestero e dalla Camera di Commercio di Livorno.

Nel corso della manifestazione - che costituisce un'opportunità per il rafforzamento dei rapporti della rete camerale all'estero con tutti i soggetti attivi nel mondo degli affari, anche attraverso la realizzazione di incontri diretti tra i delegati delle Ccie e le imprese italiane - sarà ricordato anche il sodalizio che da anni lega Confedilizia ad Assocamerestero (cfr. Cn giug. '04) e che ha visto sorgere un servizio Intranet di informazioni e risposte a quesiti da parte della Confederazione a favore delle Camere di commercio che hanno aderito alla specifica iniziativa.



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

## Dati incoraggianti sull'estate 2007

Nell'estate 2007, i Bed and Breakfast sono stati subissati di prenotazioni, con un'occupazione media del 60% circa. Lo rivela un'indagine condotta dall'Osservatorio turistico dell'Anbba sulle strutture a questa associate.

A stagione chiusa, si può tratteggiare la tipologia di ospite dei Bed and Breakfast. A differenza dell'anno scorso, l'ospite tipo è straniero (nello specifico il 55% del campione è di nazionalità straniera, di cui il 22% dell'Europa del Nord, il 12% dell'Est europeo, il 16% della Francia, il 20% della Germania, l'11% del Regno Unito, il 7% della Spagna, il restante 16% di Paesi vari, fra i quali gli Usa e l'Australia) e si muove in coppia (mentre il 32% è rappresentato da famiglie).

I motivi che spingono a frequentare i B&B sono, in ordine decrescente: effettuare escursioni all'aria aperta (39%); godersi il mare (22%); visitare la città ed i luoghi artistici (30%); vari altri, tra cui anche effettuare una breve sosta durante un viaggio più lungo (9%).

Il prezzo medio al giorno è stato di 68 euro (per una camera doppia) contro i 65,4 euro dell'anno passato e quindi con un lievissimo incremento dei prezzi legato all'inflazione (+ 3,9%).

L'indagine sui B&B è stata voluta - come ogni anno - dalla Confedilizia per studiare al meglio il fenomeno dei Bed and Breakfast, che vengono considerati dalla Confederazione un ottimo investimento per il proprietario di casa ed anche un ottimo strumento per vivificare i centri storici.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## È nata "Assoutenti blu"

"Assoutenti blu": questo il nome della nuova sezione dell'Associazione dedicata agli utenti dei prodotti e servizi legati al mare.

L'obiettivo della nuova sezione non è solo quello di rispondere alle specifiche istanze dei consumatori, ma anche quello di promuovere iniziative che consentano uno sviluppo più equo dell'economia marittima, con costi più contenuti per un accresciuto numero di utenti. Da ciò la convinzione che Assoutenti debba assumere un ruolo propositivo ed innovativo, supportando ad esempio l'integrazione dei servizi offerti sulle coste con quelli dell'immediato entroterra, per favorire la nascita di un sistema di sviluppo economico integrato.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Seminario di aggiornamento a Parma

Si è svolto a Parma il primo dei quattro seminari di aggiornamento riservati agli iscritti al Registro nazionale amministratori Confedilizia (cfr. Cn sett. '07).

I lavori sono stati aperti dal saluto dell'ing. Del Chicca, Presidente della locale Associazione territoriale Confedilizia, e dell'avv. Daniela Barigazzi, Coordinatrice regionale Registri amministratori per l'Emilia Romagna. I numerosi amministratori intervenuti hanno quindi seguito l'intervento del Presidente nazionale del Coram, rag. Fausto Cirelli, che ha sottolineato l'impegno del Coordinamento per la formazione degli amministratori, e del geom. Diego Russello, Presidente di Gesticond, che ha illustrato le finalità dell'organizzazione dallo stesso rappresentata.

Si sono poi succedute le relazioni: dell'avv. Vincenzo Nasini, Responsabile del Coordinamento condominiale Confedilizia nonché del Centro Studi Coram, che ha trattato dell'assemblea condominiale e della relativa convocazione, della redazione del verbale, della tenuta della contabilità, del passaggio consegne e delle novità giurisprudenziali in materia condominiale; dell'avv. Franca Blangetti, componente del Coordinamento legali Confedilizia, che si è soffermata sul tema delle spese condominiali e su tutte le problematiche connesse all'applicazione dell'art. 1125 del codice civile; dell'avv. Pier Paolo Bosso, Presidente della Confedilizia di Asti, che ha approfondito le questioni connesse al distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato; del dott. Antonio Russo, consulente fiscale della Confedilizia di Parma, il quale ha illustrato le più significative novità introdotte dalla legge finanziaria 2007 in materia di amministratori condominiali; dell'ing. Alessandro Sirocchi, che ha svolto una propria relazione su condominio e regolamenti edilizi comunali in riferimento a diverse città dell'Emilia Romagna e dei capoluoghi di Lombardia, Piemonte, Liguria e Valle D'Aosta. Hanno concluso la giornata gli interventi degli avvocati Renato Del Chicca e Antonella Maestri, consulenti legali dell'Associazione di Parma.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Successioni in azienda, esenti grazie al trust

Nell'ambito della gestione patrimoniale delle ricchezze familiari ed imprenditoriali, il *trust* si presenta come un istituto assai interessante sotto vari aspetti. Esso consente, innanzitutto, di tenere unito il patrimonio del *settlor*: i beni, infatti, escono dalla sfera patrimoniale dell'imprenditore e vengono gestiti in modo autonomo da un terzo, figura imparziale ed estranea ai membri della famiglia. Per quanto riguarda le aziende familiari, il *trust* può essere uno strumento molto utile per superare il problema della divisione tra amministrazione e beneficio al momento in cui il titolare desidera pianificare il passaggio generazionale: si potrà, infatti, disporre che l'azienda familiare sia trasferita ad un *trustee* che viene incaricato di gestirla e conservarla in favore dei figli. Il *trustee*, inoltre, come nuovo proprietario, potrebbe incaricare l'imprenditore di amministrare la società fino al momento (prestabilito o da valutare secondo determinati criteri prescelti) in cui quest'ultimo desidera trasferire la gestione al figlio o fino al momento della sua morte.

Oltre che dal punto di vista civilistico, il *trust* offre prospettive attraenti anche da quello fiscale. In seguito alla Circolare n. 48/E dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Cn sett. '07), è ormai pacifico che gli atti di dotazione effettuati dal disponente nel fondo del *trust* siano assoggettati all'imposta sulle successioni e donazioni, reintrodotta nel nostro ordinamento dal decreto fiscale di fine 2006. Stando così le cose, però, tali trasferimenti potranno anche godere delle agevolazioni contemplate da tale normativa qualora soddisfino i requisiti previsti. L'art. 5, c. 4-ter, del d.lgs. 346/1990 (aggiunto dalla Finanziaria 2007) prevede, infatti, che "i trasferimenti [...] a favore dei discendenti, di aziende o rami di esse, di quote sociali e di azioni non sono soggetti all'imposta". Perché ciò avvenga deve trattarsi di partecipazioni "mediante le quali è acquisito o integrato il controllo" dell'azienda ed è necessario che "gli aventi causa proseguano l'esercizio dell'attività di impresa o detengano il controllo per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data del trasferimento". Se, quindi, un imprenditore conferisce la quota di controllo della sua azienda in un *trust* che abbia come beneficiari i suoi stessi discendenti, tale trasferimento e quello successivo dal *trustee* ai beneficiari saranno esenti dall'imposta sulle successioni e donazioni, a condizione che gli eredi continuino l'attività oggetto dell'impresa per almeno cinque anni (periodo che, tra l'altro, va calcolato a partire dal momento in cui il disponente si spoglia della quota a favore del *trust*).

Si tratta di un beneficio di notevole rilievo che conferma l'importanza sempre crescente che l'istituto del *trust* va assumendo nell'ambito della tutela del patrimonio familiare nel passaggio da una generazione all'altra.

## La bussola della casa

zona	FERRARA		PERUGIA		LECCE	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.100	2.200	1.780	3.000	850	2.230
semicentro	1.000	1.600	1.080	1.900	600	1.940
periferia	650	1.400	800	1.630	480	1.250
	FORLÌ		PRATO		NUORO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.7000	2.800	1.220	3.000	510	1.590
semicentro	1.020	2.500	1.030	2.630	430	1.350
periferia	1.000	1.700	960	1.930	390	1.150

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.

## Chi trasforma le soffitte in appartamenti deve pagare l'indennità di sopraelevazione

Nel caso in cui, in un condominio, il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio innalzi mura perimetrali, rifacendo il tetto e creando nuove unità abitative sostitutive delle precedenti soffitte esistenti, gli altri condomini del fabbricato hanno diritto a ottenere dal realizzatore la corresponsione dell'indennità di sopraelevazione prevista dall'articolo 1127, comma 4, del Cc. Ciò, poiché l'indennizzo compete a prescindere dal fatto che si siano realizzati nuovi piani o nuove fabbriche, avendo l'indennità in questione natura sostanzialmente riparatoria, essendo essa finalizzata a compensare gli altri condomini della perdita derivante dalla diminuzione di valore di ogni piano o porzione di piano del quale i predetti abbiano la proprietà, a nulla valendo l'eventuale aumento degli oneri condominiali, in capo al proprietario dell'ultimo piano, scaturente dall'ipotetica rettifica delle tabelle millesimali dell'edificio.

Corte di cassazione - Sezioni Unite civili -  
Sentenza 30 luglio 2007 n. 16794

(Presidente Carbone; Relatore Settimitj; Pm - diffforme - Iannelli)

## EBINPROF

ENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI - COSTITUITO DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

## Borse di studio per i dipendenti da proprietari di fabbricati: entro il 30 novembre la presentazione delle domande

L'Ebinprof ha deliberato di conferire anche per l'anno scolastico-academico 2006/2007 borse di studio ai figli (o parenti entro il terzo grado) a carico di dipendenti da proprietari di fabbricati (portieri, lavascale, ecc. ecc.).

Si tratta in particolare di: 50 borse di studio da euro 1.500 cadauna per studenti di istituti o scuole superiori che abbiano superato l'esame di diploma/maturità a conclusione dell'anno scolastico 2006/2007; 45 borse di studio da euro 3.000,00 cadauna per studenti universitari che abbiano sostenuto, nell'anno accademico 2006/2007, almeno il 70% degli esami previsti dal piano di studi; 10 borse di studio da euro 4.000,00 cadauna per neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2007.

Novità di quest'anno è la possibilità data anche ai dipendenti - con età non superiore ai 40 anni - di presentare la domanda per le borse di studio relative al bando per studenti universitari e quello per i neolaureati.

Il termine per la presentazione delle domande è stabilito al 30.11.'07. Condizione per essere ammessi a concorrere all'assegnazione è la dimostrazione della regolarità nei versamenti di assistenza contrattuale di cui all'art. 6 del Contratto collettivo di settore stipulato fra Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uiil-Uil.



## Rendita con avviso di liquidazione

Non è necessario che i dati del classamento dell'immobile siano notificati in un atto separato rispetto all'avviso di liquidazione, quando il contribuente abbia dichiarato di volersi avvalere della rendita automatica e abbia chiesto contemporaneamente l'attribuzione della rendita catastale. A precisarlo è stata la Cassazione con la sentenza 16734 del 27 luglio 2007. La liquidazione secondo i giudici dipende dalla volontà del contribuente di avvalersi della valutazione automatica e la rendita costituisce il criterio sulla base del quale viene calcolata la maggiore imposta.

## APPUNTAMENTI

### A Dubai l'International Investment Exhibition

Dal 17 al 19 febbraio 2008 si svolgerà, al World Trade Centre Dubai U.A.E., l'evento dedicato a tutti i professionisti del settore immobiliare (agenti, sviluppatori, consulenti, ecc.) che intendano entrare in contatto con i principali canali di vendita, di servizi alla proprietà di investimento di Dubai.

Per info: [www.internationalpropertyshow.ae](http://www.internationalpropertyshow.ae).

Ciò che è in comune a molti è soggetto a meno cura, poiché gli uomini hanno più rispetto di ciò che è proprio che di ciò che possiedono in comune con gli altri.

*Aristotele*

## Nuove rendite per l'Ici solo dalla notifica

In tema di Ici, a decorrere dal 1° gennaio 2000 gli atti di attribuzione o di modifica della rendita catastale sono efficaci dal giorno della loro notificazione, giacché per gli atti comportanti attribuzione di rendita adottati in data anteriore, anche se notificati successivamente, il comune può legittimamente richiedere l'Ici dovuta per il classamento, che ha effetto dalla data di adozione e non da quella di notifica, non potendo trovare applicazione il primo comma dell'articolo 74 della legge n. 342 del 2000.

Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 18008 del 24 agosto 2007.

## Da novembre, indennità di vacanza contrattuale maggiorata per i dipendenti da proprietari di fabbricati

Dal prossimo 7 novembre – e salvo che nel frattempo non sia intervenuto il rinnovo del Contratto Collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati stipulato dalla Confedilizia con Cgil-Cisl-Uil – l'indennità di vacanza contrattuale dovuta ai lavoratori dal 7 agosto scorso (cfr. *Cn lug.* e sett. '07), deve essere maggiorata come da tabella sottostante. Infatti, l'art. 120, c. 3, del citato Ccnl (riportato su *Cn lug.* '07) dispone che dopo 6 mesi dal momento in cui l'indennità è dovuta – e in caso, come detto, di mancato rinnovo del Ccnl – l'indennità sia pari non più al 30% del tasso di inflazione programmato (come per i primi 3 mesi) ma al 50% per cento dello stesso, applicato sempre ai minimi retributivi contrattuali vigenti (paga o stipendio base ed indennità di contingenza).

La tabella, con tutte le istruzioni operative del caso, è reperibile anche sul sito Internet confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)), nella sezione "Portieri".

**TABELLA RELATIVA ALL'INDENNITA' DI VACANZA CONTRATTUALE**  
(ARTICOLO 120, COMMA 3, CCNL DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI DEL 4.12.2003)

Tipologie contrattuali	Riferimento degli emolumenti	Minimi retributivi* al 31/12/06			Indennità di vacanza contrattuale Tasso di inflazione programmato per il 2007 = 2%			
		Valore Salario: tip. A e D1 Paga base: tip. B Stipendio: tip. C	Indennità di contingenza	Totali	Decorrenza 7.8.2007		Decorrenza 7.11.2007	
					30%	IMPORTO	50%	IMPORTO
A/1-A/2-A/5	MENSILE	402,05	469,16	871,21	0,60	876,44	1	879,92
A/3-A/4	MENSILE	446,55	508,58	955,13	0,60	960,86	1	964,68
A/6-A/7	MENSILE	425,90	488,87	914,77	0,60	920,26	1	923,92
A/8-A/9	MENSILE	449,75	508,58	958,33	0,60	964,08	1	967,91
B/1	ORARIO	3,64	2,52	6,16	0,60	6,20	1	6,22
B/2	ORARIO	3,34	2,51	5,85	0,60	5,89	1	5,91
B/3	ORARIO	3,34	2,51	5,85	0,60	5,89	1	5,91
B/4	ORARIO	2,96	2,49	5,45	0,60	5,48	1	5,50
B/5	ORARIO	2,66	2,47	5,13	0,60	5,16	1	5,18
C/1	MENSILE	1.028,30	539,70	1.568,00	0,60	1.577,41	1	1.583,68
C/2	MENSILE	904,00	534,53	1.438,53	0,60	1.447,16	1	1.452,92
C/3	MENSILE	728,35	531,95	1.260,30	0,60	1.267,86	1	1.272,90
C/4	MENSILE	541,20	520,59	1.061,79	0,60	1.068,16	1	1.072,41
C/4 1° IMP.	MENSILE	456,46	454,48	910,94	0,60	916,41	1	920,05
D1	MENSILE	501,15	512,50	1.013,65	0,60	1.019,73	1	1.023,79

\*Minimi così risultanti in base all'accordo del 27.1.2005

Fonte: Confedilizia

## Quando le inchieste immobiliari dicono tutt'altro che la verità

Che dire di una ricerca sui costi dell'automobile che si fondasse su Ferrari e Rolls Royce? Di un'indagine sui costi dell'abbigliamento che si riferisse ai capi di Valentino o di Armani presentati in una sfilata parigina? Di uno studio sui costi dei pasti fuori casa che prendesse in considerazione solo le aragoste in un circolo esclusivo con vista panoramica?

Ovviamente, si riterrebbero i numeri citati del tutto inconferenti per individuare la media reale. Allora, perché, quando si parla di locazioni ad uso commerciale, si citano esclusivamente via Montenapoleone a Milano, piazza S. Marco a Venezia e via Condotti a Roma? Perché, quando si devono elencare dati erronei o superati del catasto, si fa solo riferimento ad alcuni – supposti, sempre citati, mai documentati – casi romani di piazza di Spagna o di piazza Navona? Perché, quando si denunciano i "canoni alle stelle", si scelgono offerte a studenti universitari in zone centralissime di alcune metropoli? E mai, in ogni caso, mai che si ricordi il peso fiscale: sulle costruzioni, sulle compravendite, sulle locazioni.

Insomma: sarebbe bene che nella pubblicistica relativa al settore immobiliare si distinguesse via da via, zona da zona, città da città, centro urbano da luogo rurale, meta turistica da località periferica. Un po' di chiarezza non guasterebbe. Un po' di sana aderenza ai dati reali differenziate sarebbe utile.

## L'edilizia residenziale pubblica ha fallito: lo dice la Corte dei Conti

Il sistema di edilizia residenziale pubblica non ha individuato soluzioni a problemi fondamentali, come la "necessità di predisporre i mezzi e di individuare i soggetti che debbono farsi carico del "costo sociale" dell'Erp all'interno di criteri gestionali preordinati ad assicurare l'economicità della gestione".

È questa una delle conclusioni a cui giunge la Corte dei Conti al termine di una relazione al Parlamento sulla gestione dell'edilizia residenziale pubblica nella quale mette in evidenza le mille inefficienze del sistema, dal troppo basso livello dei canoni (dei quali si propone un "avvicinamento ai prezzi di mercato") alle "forti masse di morosità", fino alla "elevata intensità di occupazioni senza titolo".



Publicazione ASAGES inviata, oltre che ai soci dell'Associazione (aderente alla Confedilizia), anche a tutte le Associazioni e Delegazioni territoriali della nostra Organizzazione



Publicazione del Sottosegretario Grandi: Alfiero di nome, e alfiere di fatto del Catasto patrimoniale. Regole e trasparenza per i risparmiatori, invoca giustamente l'Alfiere/alfiere. Ma perché - allora - il Catasto da lui propugnato si basa su "coefficienti di redditività" discrezionali, a discrezione di qualsiasi Governo?



Accurata pubblicazione dell'avv. Andrea Moja, Presidente Asso-trusts (aderente Confedilizia), aggiornata ai giorni nostri in normativa e Circolari

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

### Spariranno, finalmente, i Consorzi di bonifica? L'obbrobrio dell'Ici (patrimoniale) Ici ridotta in base ai metri?!

#### LE LETTERE DEL MESE

#### Noi che affittiamo case agli studenti "in chiaro"

Angela Passariello  
Roma

DA alcune settimane Repubblica conduce una inchiesta sugli affitti agli studenti universitari evidenziando l'abuso che i proprietari di appartamenti fanno dei giovani studenti sia per le condizioni miserevoli delle case e delle stanze che affittano, sia soprattutto per il fatto che i canoni di affitto vengono pagati e riscossi in nero.

Anche io affitto agli studenti un appartamento (a Roma), comodissimo perché centrale e ben collegato, in condizioni buone, decoroso pulito e confortevole. Non vi scrivo per trovare clienti, ma per dire che il canone di affitto in questione l'ho sempre registrato dal primo momento per la reale somma riscossa.

Senza voler assolvere nessuno, se gli altri sono disonesti, è anche colpa del Governo che ad ogni finanziaria promette riduzioni sulle rendite da locazione e poi si rimangia la parola data. Secondo il mio parere se si vuole far emergere il sommerso (e in questa materia di affitti Roma docet), si deve concedere ai proprietari la possibilità di pagare meno tasse e agli studenti e alle loro famiglie la possibilità di scaricare le spese (cosa che oggi è consentita ma per una irrisoria somma di denaro).

Nel frattempo io mi sto svenando per essere onesta, per rispettare le leggi e gli altri proprietari continuano a farsi pagare in nero.

da la Repubblica 15.9.'07

carico della regione che sono più bassi. Non riusciamo ad avere una spiegazione più comprensibile. Rimane l'amarezza di constatare che sono sempre i più deboli a essere dimenticati. I soldi per le notti bianche però si trovano".

*LiberoMercato* (12/9) pubblica questa lettera di Roberto Maria Minarini di Monticello Conte Otto (Vi): "Il governo si appresta, molto probabilmente e auspicabilmente, a varare una riduzione dell'Ici sulla prima casa. Da quello che ha finora riportato la stampa, però, la proposta prevede l'esenzione dall'imposta per gli appartamenti fino a 100 metri quadrati di superficie e una riduzione per quelli fino a 150 metri. Il fatto di avere collegato l'esenzione o la riduzione della suddetta tassa alla sola superficie della casa mi lascia veramente perplesso. E anzi mi fa pensare che la giustizia sociale, con questa classe politica seduta al governo, non sarà mai raggiungibile. Basta infatti pensare che chi possiede un appartamento nuovo di 100/150 metri e magari in centro città potrebbe così godere dell'esenzione/riduzione della tassa. E invece il povero comune mortale, che si è comprato con numerosi sacrifici un vecchio appartamento di 151 metri, perché ha una famiglia numerosa, e magari in periferia, dovrà pagarsi l'intera Ici!".

Ancora sull'Ici, questa lettera di Giorgio Bertucelli, di Monza, a *Libero* (16/9): "Ricordate quando Berlusconi, chiudendo l'ultima

Filiberto De Luca, di Roma, così scrive sul *Giornale* (15/8): "Finalmente si vuol fare piazza pulita di quei baracconi costosi che sono i Consorzi di bonifica. Qualcuno si lamenta perché sparirebbe l'autonomia oggi concessa a tali enti. Visto l'uso che dell'autonomia hanno fatto, soprattutto negli ultimi anni, sopprimerli è l'unica soluzione razionale. Infatti i Consorzi hanno pagato profumatamente i propri estesissimi organi di amministrazione, stipendiato lussuosamente i dirigenti, vessato i contribuenti con pretese illegittime, estese a chi non avrebbe mai dovuto subire il contributo".

Germano Ricci scrive da Pescara al *Messaggero* (22/8): "A proposito dell'Ici nessuno ricorda che l'iniqua imposta nacque come straordinaria diventando poi ordinaria. Meno ordinarie le aliquote che hanno conosciuto costanti incrementi. Senza considerare che è un'imposta patrimoniale e quindi erode, anno dopo anno, il valore del bene posseduto. E politici e sindacalisti si sgoiano a difesa di un simile obbrobrio".

Sul *Corriere della Sera* (27/8) questa lettera di Mauro Luglio, indirizzo e mail: "Una dimostrazione dello strano rapporto esistente con le leggi è costituita dalle ordinanze di diverse città con cui si vieta il consumo di cibi e bevande nei centri storici per evitare cumuli di immondizie. La diretta conseguenza di tali provvedimenti è l'aumento spropositato del costo di gelati, granite, yogurt, bibite e altri alimenti venduti e consumabili nelle zone centrali e l'aumento dei costi di sorveglianza (speciali corpi di polizia antipanino istituiti con lo scopo di controllare le attività manducatorie). Forse la soluzione più semplice sarebbe qualche cestino in più e maggiori controlli con relative pesanti multe contro chi deturpa l'arredo urbano".

Allo stesso quotidiano (15/9) scrive Franca Pelizzola, indirizzo e mail: "A mia mamma, di 94 anni, è stato concesso un contributo della Regione e del Comune, per pagare l'affitto. La sua situazione economica è stata valutata di classe quinta, corrispondente a «grave difficoltà». Il contributo, erogato l'anno scorso nel mese di agosto, non arriva. Alla richiesta di informazioni, ci viene risposto che il Comune non ha i fondi e vengono pagati per il momento solo i contributi a carico della regione che sono più bassi. Non riusciamo ad avere una spiegazione più comprensibile. Rimane l'amarezza di constatare che sono sempre i più deboli a essere dimenticati. I soldi per le notti bianche però si trovano".

Allo stesso quotidiano (15/9) scrive Franca Pelizzola, indirizzo e mail: "A mia mamma, di 94 anni, è stato concesso un contributo della Regione e del Comune, per pagare l'affitto. La sua situazione economica è stata valutata di classe quinta, corrispondente a «grave difficoltà». Il contributo, erogato l'anno scorso nel mese di agosto, non arriva. Alla richiesta di informazioni, ci viene risposto che il Comune non ha i fondi e vengono pagati per il momento solo i contributi a carico della regione che sono più bassi. Non riusciamo ad avere una spiegazione più comprensibile. Rimane l'amarezza di constatare che sono sempre i più deboli a essere dimenticati. I soldi per le notti bianche però si trovano".

#### Anche i Consorzi

Mi auguro che la ventata di polemiche contro enti inutili e spese superflue raggiunga anche 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. Un malcostume tutto italiano che varrebbe la pena di cominciare a intaccare.

Vilfredo Maggi

da Il Tempo 18.8.'07

#### Affitti liberi

Dal governo giungono segnali che lasciano immaginare, alla ripresa autunnale, la riapertura del dibattito e l'assunzione 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 sul quale pesano valutazioni e norme che hanno decisamente fatto il loro tempo?

Gianni D'Eramo

da Il Tempo 25.8.'07



campagna elettorale in tv, promise di fronte a Prodi: «Noi togliremo l'Ici»? Oggi, quella promessa elettorale, accolta da milioni di italiani come la solita gradassata del lestofante di Arcore, sembra avere concrete possibilità di realizzo. Insomma le «smargiassate populiste» del Cavaliere nelle mani di Prodi e Padoa-Schioppa diventano «serie ipotesi di lavoro». Del resto, chi è stato capace di accumulare in 16 mesi di governo addirittura un tesoretto è sicuramente capace di altri miracoli».

Tiene banco l'Ici anche in queste due ultime lettere. La prima (*Liberò*, 21/9) di Antonio De Sanctis di Perugia: «Detrarre l'Ici dalla dichiarazione dei redditi, come vorrebbe fare il governo, significa far anticipare tutto l'importo dell'imposta ai cittadini proprietari della prima casa, restituendolo poi chissà quando, nel caso in cui non vi fosse Irpef da pagare. No grazie, lasciamo le cose come stanno, almeno usufruiremo dell'attuale detrazione all'atto stesso del versamento dell'Ici». La seconda (*Tempo*, 16/9) di Raffaele Riccardi, senza indirizzo: «Cerco di riassumere il mio caso: sono invalido totale e vivo con l'indennità d'accompagnamento e una misera pensione per i disabili. I miei genitori, prima di morire, hanno acquistato un appartamento in periferia. Tuttavia ho il problema di pagare l'Ici, che mi pesa alquanto. Speravo ora che il nuovo governo mi togliesse quest'onere ma se la legge dirà che avrò la detrazione dall'Irpef sarò ingannato, perché io l'Irpef non la pago, in quanto non ho redditi tassabili. Come farò dunque ad approfittare dell'esenzione dall'Ici? E dire che una soluzione facilissima ci sarebbe, basterebbe elevare la detrazione per la prima casa ad almeno 500 euro e, senza bizantinismi, la questione sarebbe risolta».

**PROPRIETARI DI CASA,  
scrivete ai giornali  
(e ai politici)  
lettere brevi, e precise  
(specie su casi particolari)  
È UN MODO  
PER FARCI SENTIRE**

## Ici da ridurre sull'importo non in base alla metratura

Si parla di ridurre l'Ici in base alla superficie, sotto i 100 mq. Ma un attico di 100 mq in centro a Roma di lor politici vale enormemente più di un appartamento periferico di uguale superficie. Puntiamo su una riduzione percentuale netta sull'importo da pagare. Mi sembra più equo e ragionevole.

**Pietro Monai**  
email

da *LiberòMercato* 22.7.'07

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## CONFEDILIZIA SCRIVE

### Tariffe d'estimo Stato confuso

Si parla tanto di obblighi fiscali, di lotta all'evasione, di doveri, di moralità. Ma che rispetto merita uno Stato che (risposte dei Sottosegretari Lettieri e Grandi alle interrogazioni dei parlamentari Galletti, Compagnon e D'Agrò) difende l'impossibilità per i contribuenti di impugnare davanti a un giudice la congruità delle tariffe d'estimo, cioè delle tariffe (ministeriali) dalle quali si ricavano le rendite catastali e quindi la base imponibile delle imposte sugli immobili?

**Alessandra Egidi**  
Ufficio Stampa  
Confedilizia

da *Il Tempo* 5.9.'07

## DALLE RIVISTE...

### Estimi senza appello: quando interverrà il Parlamento? Amministratore di condominio una persona giuridica, si può "Valore normale" degli immobili e sua determinazione Confedilizia sull'indennità di vacanza contrattuale

Su *il Corriere del Merito* (nn. 8-9/07), Giulio Veltri pubblica una nota di commento alla sentenza in materia del Consiglio di Stato dal titolo "Varianti urbanistiche generali reiterative di vincoli a contenuto espropriativo".

Della riforma del catasto ("Stato dell'arte e prospettive") scrive Carlo Cannafoglia, della Direzione centrale del Catasto, su *Tributi locali e regionali* (n. 4/07).

"Estimi senza appello: quando interverrà il Parlamento?": è il titolo dello studio del Presidente confederale in argomento che pubblica *il fisco* (n. 32/07). Sul successivo numero della stessa rivista, Adriano Pischetola tratta dei criteri dettati dall'Agenzia delle entrate per la determinazione del "valore normale" dei fabbricati.

## 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.

Su *i Contratti* (nn. 8-9/07), studio di Gianluca Petti a proposito del recesso convenzionale del conduttore di immobili urbani ad uso non abitativo e termine di preavviso.

Vito Amendolagine commenta su *Il Giudice di pace* (n. 3/07) la sentenza della Cassazione sulle legittimità dell'incarico di amministratore di condominio conferito ad una persona giuridica.

Dell'opposizione all'ingiunzione per canoni tratta Aldo Carrato su *Immobili & Diritto* (settembre '07). Dello stesso Autore lo studio sulla simulazione del prezzo nella vendita immobiliare in relazione alla non ammissibilità al proposito della prova testimoniale che compare su *il Corriere giuridico* (n. 8/07).

La disciplina della sospensione del processo esecutivo nella contemporanea proposizione della opposizione a precetto e della opposizione a esecuzione: è l'argomento che Giancarlo Giusti tratta su *Giurisprudenza di merito* (n. 9/07).

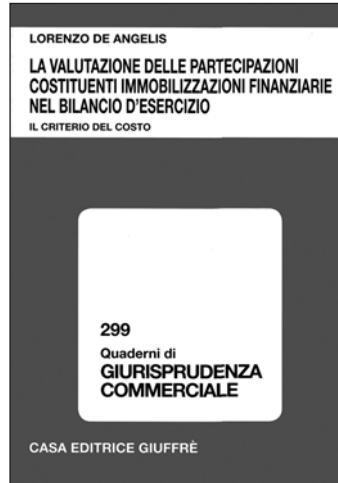
Una nota di Confedilizia (accompagnata da una Tabella esplicativa) illustra l'indennità di vacanza contrattuale per i dipendenti da proprietari di fabbricati, secondo il Contratto collettivo del settore Confedilizia/Cgil/Cisl/Uil.

"Le principali misure fiscali, indietro tutta...o quasi": è il titolo dell'articolo di Paolo Tria sulla manovra d'estate che compare su *le leggi illustrate* (settembre '07).

Per finire, *Immobili & Proprietà*. Che sul suo n. 8/07 tratta - in distinti articoli - della revisione catastale per le unità immobiliari a destinazione particolare (autori Carla Occhipinti e Francesco Del Stabile) e delle locazioni stagionali (autrice, Rosa Maria Melis). E sul numero successivo pubblica uno studio di Elisabetta Magini e Simone Zeraushek sul diritto di ritenzione e il mancato pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## SEGNALIAMO



## BELL'ITALIA

### Visco, illegalità tributarie e illegalità edilizie

Signor direttore, quel Vincenzo Visco, sottosegretario ma presenzialista più di un ministro, che predica contro la cosiddetta cultura dell'illegalità tributaria, non è quel Vincenzo Visco che è stato condannato per illegalità edilizie?

**Ugo Marangoni**  
(Lodi)

da *La Cronaca* 22.9.'07

## Convegno Coordinamento legali, consueto successo



Consueto successo dell'annuale Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia, svoltosi anche quest'anno a Piacenza, aperto dal Presidente confederale (a sinistra, il Sindaco di Piacenza ing. Reggi mentre porge il saluto della città ai partecipanti).

Le relazioni sono state svolte - sotto la direzione del Responsabile del Coordinamento, avv. Cesare Rosselli - dall'avv. Luca Stendardi (tema locatizio) e dall'avv. Maria Franca Blangetti (tema condominiale). Si sono poi avuti gli interventi programmati, come da elenco pubblicato anche sul penultimo numero di *Cn*.

Gli Atti del Convegno - con, anche, tutti i nomi dei partecipanti - saranno pubblicati a breve.



La tavola della presidenza mentre interviene il Prefetto Lauro, Commissario nazionale Antiracket. Col Presidente confederale, sono riconoscibili - da destra - il ministro Di Pietro, il sen. Morando (Presidente Commissione Bilancio del Senato), il sen. Benvenuto (Presidente della Commissione Finanze del Senato) e l'on. Foti



Il numeroso pubblico - con le Autorità, fra le quali l'on. Migliavacca - che ha assistito al Convegno

### Messaggi al Convegno dei ministri Lanzillotta e Melandri

Al Convegno di Piacenza hanno inviato messaggi il ministro per gli Affari Regionali e le Autonomie locali, Linda Lanzillotta, e il ministro per le Politiche giovanili e le Attività sportive, Giovanna Melandri. La prima ha indicato - fra le cose da fare - "la riduzione e la semplificazione dell'imposizione sugli affitti" nonché "l'aumento delle detrazioni dei costi di locazione". La seconda ha sottolineato che "una nuova politica abitativa non può prescindere da una stretta sinergia tra le Istituzioni nazionali e locali e i privati".

### Provvedimenti possessori soggetti a imposta di registro

Per effetto della riforma del codice di procedura civile, le ordinanze di accoglimento o di rigetto delle istanze di manutenzione o reintegrazione nel possesso, pur non seguite dal giudizio di merito, sono in grado di incidere sulla controversia alla stregua di una sentenza, anticipandone in tutto o in parte i contenuti. Tali atti giudiziari, di conseguenza, rientrano fra quelli da assoggettare a imposta di registro.

L'indicazione è contenuta nella Risoluzione 20.9.'07, n. 257/E, dell'Agenzia delle entrate.

## TERRENI

### Vincolo urbanistico, dovuta l'Ici

L'Ici è dovuta su un'area edificabile, anche se sottoposta a vincolo urbanistico e destinata a esproprio. Conta il valore di mercato dell'immobile al momento dell'imposizione. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con la sentenza 19131 del 12 settembre 2007.

Per i giudici la normativa Ici "in nessun modo ricollega il presupposto dell'imposta all'idoneità del bene a produrre reddito o alla sua attitudine a incrementare il proprio valore o il reddito prodotto". Il valore dell'immobile assume rilievo solo per determinare la misura dell'imposta.

### Diritti dominicali, giudice ordinario (non, tributario)

La Cassazione ha fatto chiarezza sulla competenza relativa alle controversie sui terreni: i giudici tributari sono competenti sulle intestazioni o variazioni operate dall'amministrazione al solo fine impositivo; se, invece, la lite coinvolge la titolarità del diritto dominicale (per esempio, gli accertamenti catastali sulla proprietà di alcune unità immobiliari), la giurisdizione è del giudice ordinario. Il chiarimento della Cassazione è arrivato con la sentenza 16429/2007.

Quindi, la disposizione in base alla quale "appartengono altresì alla giurisdizione tributaria le controversie promosse dai singoli possessori concernenti l'intestazione, la delimitazione, la figura, l'estensione, il classamento dei terreni e la ripartizione dell'estimo fra i compossessori a titolo di promiscuità di una stessa particella, nonché le controversie concernenti la consistenza, il classamento delle singole unità immobiliari urbane e l'attribuzione della rendita catastale" non coinvolge ogni lite su queste materie. Infatti, "in tal modo ricadrebbero nella giurisdizione tributaria molte tipiche azioni di rivendica o di regolamento di confini, che palesemente esulano dalla materia del Dlgs 546/1992".

## RECENSIONI

Renato Scorzelli, *Manuale pratico del condominio*, X ediz., Edizioni Fag, pp. 256.

Una lunga serie di problemi di vita quotidiana condominiale, utile per il condòmino che voglia disporre di nozioni di base.

Bruno Manghi, *Fare del bene*, Marsilio ed., pp. 94.

L'atto generoso del dono viene oggi reso sovente esplicito, sicché è evidente il piacere ricavato dal compiere azioni buone, un piacere che è insieme soddisfazione di sé, evasione, sentimento di libertà.

Domenico Maffei, *Opposizione alle contravvenzioni del codice della strada*, Halley ed., pp. 310.

Consigli pratici per redigere ricorsi, al prefetto, e atti di opposizione, al giudice di pace, con casistica giurisprudenziale e ampia serie di formulari: svariate sono le fattispecie di violazioni esaminate.

Fabio Andriola, *Carteggio segreto Churchill-Mussolini*, Sugarco ed., pp. 408.

Approfondito scavo di tutte le complesse vicende legate al carteggio dei due uomini politici, fra mitomani, agenti segreti, trafficanti, militari, uomini di partito, archivisti, diplomatici.

Giancarlo Zizola, *Fedi e poteri nella società globale*, cittadella ed., pp. 242.

L'autore, fra i più noti vaticanisti, analizza i primi due anni di pontificato di Benedetto XVI, in relazione a molteplici questioni, dalla politica all'ecumenismo, dai rapporti con altre religioni alle tensioni interne della Chiesa, dall'episcopato italiano al ruolo dei laici.

Gilberto Perego, Antonio Airò, *Sulle orme di Matteo Ricci. Vittorino Colombo pioniere delle relazioni italo-cinesi*, pref. di Franco Marini, Aracne ed., pp. 190 con ill.

Profilo biografico di Vittorino Colombo, fra Acli, Dc, governo e Parlamento (fu ministro e presidente del Senato), con accentuato interesse per la cura da lui avuta nelle relazioni con la Cina.

Enrico Marinelli, *Papa Wojtyla e il generale*, Nova Itinera ed., pp. 224 con ill.

L'autore, prefetto della Repubblica, per quasi tre lustri fu responsabile della sicurezza di Giovanni Paolo II, dirigendo l'Ispettorato di Pubblica sicurezza presso il Vaticano: qui rievoca episodi curiosi di viaggi, vacanze, passeggiate montane e imprese sciatorie del pontefice.

Vladimir Bukovskij, Pavel Stroi-lov, *Eurss Unione Europea delle Repubbliche Socialiste Sovietiche*, Spiri ed., pp. 156.

Un'agguerrita e documentata serie di polemiche nei confronti della politica dell'Unione Sovietica sotto Gorbaciov e soprattutto delle responsabilità che vasta parte dell'Europa allora assunse nei confronti del comunismo al tramonto.

La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre  
200 sedi territoriali

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



## BOOM

### Sfratti a gogò...

Capita questo, a Roma. Che l'Anci – la lobby dei Comuni – viene sentita in audizione alla Camera il 19 settembre sull'“emergenza abitativa”. E precisa, testualmente: “I dati a nostra disposizione ci mostrano una sofferenza di circa 22.000 nuclei familiari interessati dalla legge 9/2007 e più complessivamente in circa 100.000 le famiglie che avranno problemi legati agli sfratti”. Da cui, la (disinteressata) conclusione: “Sono quindi urgenti risorse (leggi: soldi – ndr) da destinare nell'immediato (ai Comuni – ndr) per fare fronte all'emergenza abitativa”. Boom numerico della lobby, dunque. Noi, più modestamente, abbiamo indicato gli sfratti interessati al blocco della legge 9 in “meno di 3000” (è la stessa cifra che indichiamo da più anni, sono sempre gli stessi casi).

Capita anche questo, però, a Roma. Che il ministro Di Pietro – finalmente, e ci voleva proprio lui – incarica *Nomisma* di stabilire in modo serio (interpello delle Prefetture) il numero degli sfratti sospesi per il blocco in atto fino a metà ottobre. Risultato (per la gran parte accertato, ed in minima parte stimato) comunicato da *Nomisma*: sono 2889 in tutto.

Le conclusioni le tirino i lettori. Ed anche l'Anci, se crede (e seppure siano – per la stessa – conclusioni dolorose...).

## UN PO' DI STORIA

### Equo canone, trent'anni fa: attenzione alla Confedilizia!

“Su richiesta dei senatori, che l'avevano in calendario, la trattativa sull'equo canone e cioè sulla legge che dovrebbe porre fine al blocco dei fitti trentadue anni dopo la fine della guerra si trasferisce al Senato. Inutilmente ho avvertito Perna [Edoardo Perna, presidente del gruppo senatoriale comunista] che al Senato siedono i diretti rappresentanti della Confedilizia. Ne ha fatto una questione di principio.”

Così si legge – sotto l'indicazione “Roma, settembre 1977” – nei diari, recentemente pubblicati dall'editore Rubbettino, dell'esponente comunista Luciano Barca, per decenni parlamentare e membro dei massimi organi del Pci (*Cronache dall'interno del vertice del Pci*, volume II: *Con Berlinguer*, a pag. 695).

## Conferenza sulle politiche abitative

Si è svolta a Roma – per iniziativa del Ministro delle Infrastrutture Di Pietro e con la partecipazione di altri Ministri e Sottosegretari – la Conferenza nazionale sulle politiche abitative.

La manifestazione ha avuto il suo fulcro nella relazione del Ministro Di Pietro, che si è caratterizzata per una concretezza non comune. Il Ministro ha passato in rassegna le proposte del suo Dicastero per il settore abitativo, sottolineando con chiarezza come la realizzazione delle stesse sia tutt'altro che certa perché da inquadrarsi nell'ambito della complessa attività del Governo. Fra di esse, segnaliamo – apprezzandone i contenuti originali e potenzialmente risolutivi e rilevando come alcune previsioni riprendano richieste formulate dalla Confedilizia, insieme con Appc e Unioncasa, al “Tavolo” sulle politiche abitative – il programma di recupero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica; quello di acquisto e locazione di alloggi da destinare alle categorie disagiate; l'utilizzo delle aree militari dismesse; l'aumento della riduzione fiscali per i contratti di locazione agevolati; la messa a regime, con contestuale innalzamento al 50%, della detrazione Irpef del 36% sulle ristrutturazioni edilizie.

Alla Conferenza ha illustrato il pensiero della Confedilizia il Segretario generale, che – nell'apposita tavola rotonda alla quale ha partecipato – ha anzitutto dato atto al Ministro Di Pietro, a proposito di blocchi sfratti, della contrarietà dello stesso a gravare i proprietari di oneri di cui dovrebbe farsi carico la collettività. Ha poi rilevato come i dati – presentati nel corso della giornata – sulle esecuzioni di rilascio interessate dall'ultimo provvedimento di blocco (poco più di 2800) abbiano fatto giustizia dei numeri in libertà variamente divulgati negli ultimi mesi e circoscritto alle grandi città il fenomeno del disagio abitativo. Ha infine espresso l'auspicio che la Finanziaria in preparazione contenga quella cedolare secca sugli affitti per la quale Romano Prodi si era impegnato con la Confedilizia sin dalla primavera 2006.

## È caduto il 18 settembre

### il giorno di liberazione fiscale del proprietario di casa

#### *Tax freedom day in ritardo rispetto al contribuente medio*

È stato il 18 settembre, il primo giorno del 2007 in cui gli investimenti del proprietario di casa hanno cessato di andare a beneficio di Stato ed enti locali e sono finiti virtualmente nelle sue disponibilità. Risulta cioè, per i risparmiatori dell'edilizia, una situazione peggiore rispetto agli altri contribuenti, essendo stato calcolato al 24 giugno (o, secondo altri calcoli, al 16 luglio) il giorno di liberazione fiscale in Italia per il cittadino medio.

Lo ha calcolato, e reso noto, la Confedilizia, illustrando i risultati di una ricerca svolta dal proprio Ufficio studi.

Il dato medio sopra indicato è il risultato di un'analisi condotta considerando il livello di tassazione – erariale e locale – di un immobile del valore catastale di 200.000 euro, con rendita catastale pari a 2.000 euro, posseduto da un soggetto che abbia redditi da altre fonti per 30.000 euro, nei distinti casi in cui esso sia concesso in locazione (con canone annuo di 12.000 euro), sia adibito a “prima casa” del proprietario ovvero sia da questi tenuto a propria disposizione (situazione di gran lunga più gravosa dal punto di vista tributario).

Nel calcolo del carico fiscale sul proprietario sono stati considerati, in relazione alle diverse fattispecie, gli importi dovuti per Ici (applicando l'aliquota media fissata – per i vari casi – dai Comuni capoluoghi di Regione), Irpef (applicando l'aliquota marginale del 38%, al reddito effettivo o a quello figurato), addizionali regionali e provinciali all'Irpef (anche in questo caso applicando la misura media fissata dai Comuni capoluoghi di Regione), imposta di registro, tassa o tariffa sui rifiuti, tributo ambientale (considerando, in questi ultimi due casi, gli importi medi richiesti dai Comuni capoluoghi di Regione). In particolare, prendendo in considerazione un immobile medio nella situazione sopra descritta, è stato calcolato il carico fiscale relativo alle diverse situazioni (immobile locato, immobile a disposizione, abitazione principale), rapportando tale dato ai giorni dell'anno ed elaborando la media dei tre risultati.

Il Presidente confederale ha dichiarato:

“L'indagine del nostro Ufficio studi dimostra come sia ormai indifferibile un intervento deciso nel settore della fiscalità immobiliare, il cui carico ha superato da tempo il livello di guardia. Che si tratti del proprietario della casa di abitazione (gravato da una imposta progressivamente espropriativa come l'Ici), del proprietario-locatore (il cui reddito è falcidiato, oltre che dall'Ici, dalle aliquote progressive dell'Irpef), o del proprietario di una “seconda casa” (sul quale Stato e Comuni si accaniscono con imposizioni fiscali al di fuori di ogni ragionevolezza), il trattamento tributario dei cittadini che hanno scelto di investire nel mattone risulta in Italia ingiustamente punitivo specie se paragonato con quello di altre categorie di investitori. In attesa di una auspicabile – ma al momento improbabile – azione strutturale nel settore, si impone allora che la Finanziaria in preparazione vari finalmente quella cedolare secca sugli affitti che consentirebbe almeno di fornire un po' di ossigeno ad un mercato delle locazioni sempre più asfittico”.

## Detrazione mutuo per costruzione abitazione principale, sufficiente la dichiarazione della banca

Per poter usufruire della detrazione degli interessi passivi sul mutuo ipotecario contratto per la costruzione dell'immobile da adibire ad abitazione principale, se la motivazione dell'erogazione non è espressamente indicata nell'atto di stipula del mutuo, basta che la stessa sia riportata in un'apposita dichiarazione rilasciata dalla banca concedente.

In questo senso l'Agenzia delle entrate, con Risoluzione 7.11.09, n. 241/E.

In particolare, sebbene la normativa in materia espressamente richieda che la finalità del mutuo sia indicata nel testo del contratto, le Entrate ritengono debba essere riconosciuta validità alla gerarchia indicata dalla stessa Agenzia per l'ipotesi di mutuo costituito per l'acquisto dell'abitazione principale, secondo la quale innanzi tutto la motivazione deve essere dedotta dal mutuo; in mancanza, dalla dichiarazione resa dall'istituto bancario; e, in via residuale, dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal contribuente.



**GIURISPRUDENZA CASA****Il meretricio danneggia il proprietario**

“Il conduttore di un immobile, ai sensi dell'articolo 1587 cod. civ., viola l'obbligo di usare la diligenza del buon padre di famiglia nel godimento della cosa locata non soltanto quando rechi danni materiali alla stessa, ma anche quando agisca in modo tale da ledere l'interesse del locatore alla conservazione del suo valore locativo. In particolare, il comportamento del conduttore che consenta l'esercizio del meretricio nell'immobile locato ad uso albergo, anche se riveste carattere di illecito penale, può assurgere a causa determinante della risoluzione del contratto se si concreti in una violazione dell'articolo 1587 cod. civ. e, cioè, in un abuso della *res* locata che in qualche modo la pregiudichi”. Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 24206/06, inedita.

**Danni a parti condominiali non comuni e azione di risarcimento**

In una recente sentenza (n. 24501/06, inedita) la Cassazione ha messo ordine nell'azione di risarcimento per danni in una particolare fattispecie. Ecco la massima della decisione dei supremi giudici: “Qualora i vizi di costruzione di un edificio in condominio riguardino soltanto alcuni appartamenti, e non anche le parti comuni, l'azione di risarcimento dei danni ex artt. 1669 e 2058 cod. civ. nei confronti del venditore-costruttore ha natura personale e può essere proposta da qualsiasi titolare del bene oggetto della garanzia, senza necessità che al giudizio partecipino gli altri comproprietari; inoltre l'azione va proposta esclusivamente dai proprietari delle unità danneggiate, non sussistendo una ipotesi di litisconsorzio necessario nei confronti degli altri condòmini, ancorchè possa insorgere, in sede di esecuzione, una interferenza in modo riflesso tra il diritto riconosciuto in sentenza (risarcimento del danno in forma specifica) e i diritti degli altri condòmini, nel senso che i danneggiati, per procedere all'esecuzione dei lavori necessari ad eliminare i difetti, dovranno procurarsi il consenso degli altri condòmini per il fatto che essi dovranno eseguirsi nella proprietà condominiale; tale condizionamento dell'eseguibilità della pronuncia al consenso dei condòmini costituisce soltanto un limite intrinseco alla pronuncia giudiziale, che non cessa comunque di costituire un risultato giuridicamente apprezzabile”.

**Telecamere in locali di un condòmino, sono lecite**

“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 condòmino, 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 condòmino, essendo le aree anzidette destinate all'utilizzo, senza carattere di stabilità, da parte di un numero indifferenziato di persone”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 5591/07), ritenendo infondata - in applicazione di tale principio - 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 dianzi descritto.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Più una società è ricca e più vuole vivere bene, in un mondo pulito, e con tempo libero a disposizione. La soluzione ai problemi ambientali non è quindi quella di frenare lo sviluppo, ma al contrario quella di favorirlo. Bisogna diventare tutti più ricchi. Può sembrare un paradosso ma non lo è: consumare più energia permette di produrre di più, produrre di più permette di creare più benessere, e più benessere significa anche più attenzione all'ambiente.

Marcello Mazzilli

**Dal Parlamento una richiesta: sopprimere i Consorzi di bonifica**

“Soppressione dei consorzi di bonifica e dei consorzi tra i comuni compresi nei bacini imbriferi montani”. Questo il titolo di una proposta di legge (la numero 2789) presentata alla Camera dei deputati e sottoscritta da ben 59 parlamentari di varia appartenenza politica.

La proposta - che, come precisato nelle prime parole della relazione illustrativa, “intende dare un contributo al disboscamento degli enti pubblici e parapubblici” a partire da quelli che, “se un tempo avevano una ragione d'essere, oggi sono divenuti quasi esclusivamente fonte di spese quasi sempre fuori controllo” - prevede la soppressione dei Consorzi di bonifica e di tutte le forme di contribuzione previste dalla legislazione vigente in favore di tali enti, con contestuale attribuzione a Regioni e Province delle funzioni e dei compiti ora svolti dai Consorzi.

La relazione illustrativa spiega la necessità dell'intervento rilevando come negli ultimi anni i Consorzi di bonifica siano stati al centro di pesanti critiche, soprattutto da parte dei proprietari, “costretti a versare un'immotivata e crescente contribuzione della quale non si riconoscono più le ragioni”. Molte polemiche sono sorte - prosegue la relazione dei 59 deputati - “a seguito di opere e spese faraoniche effettuate dagli enti in questione, senza alcun controllo da parte delle regioni e della Corte dei conti”. I parlamentari richiamano poi l'attenzione “sul numero inconsistente di partecipanti alle elezioni per il rinnovo degli organi consortili, così come sull'imposizione sempre più elevata nei confronti dei proprietari extra agricoli, per finire con i presunti benefici di natura indiretta che come tali sono sottoposti a contribuzione”.

Di seguito si riportano i nomi dei deputati firmatari della proposta, corredati dell'indicazione del Gruppo parlamentare di appartenenza: Sanga (Ulivo), Lulli (Ulivo), Astore (IdV), Barani (Dc), Benvenuto (Ulivo), Boffa (Ulivo), Bono (An) Borghesi (IdV), Burchiellaro (Ulivo), Burtone (Ulivo), Capotosti (Pop-Udeur), Catone (Dcl), Ceccuzzi (Ulivo), Codurelli (Ulivo), Crema (Rnp), Crisci (Ulivo), D'Agrò (Udc), D'Elia (Rnp), Farinone (Ulivo), Ferrari (Ulivo), Fiano (Ulivo), Fogliardi (Ulivo), Fontana (FI), Marantelli (Ulivo), Marone (Ulivo), Mazzoni (Udc), Merlo (Ulivo), Misiani (Ulivo), Morrone (Pop-Udeur), Narducci (Ulivo), Pellegrino (Verdi), Poletti (Verdi), Porfidia (IdV), Ruggia (Ulivo), Rusconi (Ulivo), Samperi (Ulivo), Vannucci (Ulivo), Vico (Ulivo), Viola (Ulivo).

**RECENSIONI**

“Effettività” e “seguito” delle tecniche decisorie della Corte costituzionale, a cura di Roberto Bin, Giuditta Brunelli, Andrea Pungiotto e Paolo Veronesi, Edizioni Scientifiche Italiane, pp. XXX + 748.

Analisi, dovute a decine di studiosi, di effettività e seguito delle decisioni della Corte costituzionale, sui distinti versanti dell'applicazione delle norme, della produzione normativa, dei livelli di governo e della sfera pubblica.

Francesco Petrarca, *De viris illustribus*, I vol., a cura di Silvano Ferrone, pp. 488, II vol.: *Adam-Hercules*, a cura di Caterina Malta, pp. 116, Le Lettere ed., testo latino a fronte.

Ritratti di grandi personaggi, scritti dal Petrarca in prosa ritmica latina, come modelli di vita da seguire, presentati in edizione insieme solida e agile, consentendo - con opportune introduzioni e strumenti di lettura - una comprensione non sempre altrimenti facile.

Giovanni Barberini, *Al di là della cortina di ferro*, Volumnia ed., pp. 162 con ill.

L'autore, ordinario di diritto ecclesiastico, rievoca le sue molteplici esperienze culturali nei Paesi dell'Europa Orientale, quando ancora erano sotto il tallone comunista, attento soprattutto ai rapporti con le chiese allora perseguitate.

Linda Giuva, Stefano Vitali, Isabella Zanni Rosiello, *Il potere degli archivi*, Bruno Mondadori ed., pp. XII + 212.

Il ruolo degli archivi nella ricerca storica, la loro capacità di segnare le identità, il loro rapporto con i diritti dei cittadini: questi sono gli oggetti dei tre saggi del volume, dovuti tutti a studiosi di archivistica.

Raffaello Cantieri, Francesco Specchia, *Terrorismo. L'altra storia*, pref. di Vittorio Feltri, Aliberti ed., pp. 528.

Decenni di terrorismo in Italia, narrati con l'occhio delle vittime, parlando di quanti caddero e ascoltando i loro familiari: la denuncia di anni di sangue e di piombo, in polemica con quanti, volendo redimere Caino, si scordano di Abele.

Luca Volontè, *La congiura di Torquemada*, Rubbettino ed., pp. XIII + 148.

L'autore, capogruppo dell'Udc alla Camera, rievoca polemicamente le vicende della mancata assunzione dell'incarico di vicepresidente della Commissione Europea da parte di Rocco Buttiglione, nel 2004.

Christopher Dawson, *La religione e lo Stato*, a cura di Paolo Mazzarengi, D'Ettoris ed., pp. 196.

Poderosa analisi di liberalismo e comunismo alla luce della dottrina sociale della Chiesa, operata fra le due guerre mondiali con antiveggenza, a difesa della libertà contro la disgregazione operata dalle rivoluzioni storiche.

## L'attribuzione della rendita catastale

La procedura di attribuzione della rendita catastale non ha una diretta funzione impositiva, ma mira solo ad accertare una situazione di fatto. Perciò il termine entro cui, ai sensi dell'art. 1, comma 3, del D.M. 19 aprile 1994, n. 701, l'Amministrazione deve provvedere "alla determinazione della rendita catastale definitiva..." correggendo la rendita proposta dal contribuente con la procedura Docfa ha natura meramente ordinatoria, e la sua decorrenza determina solo il mantenimento della rendita proposta fino alla conclusione del controllo amministrativo (e dunque fino a tale data la tassazione del bene sulla base della rendita proposta), ma non il venir meno del diritto-dovere dell'Amministrazione di attribuire all'immobile una rendita adeguata alle previsioni di legge.

*Cassazione, Sez. trib. - Sent. n. 17818 del 21 agosto 2007*

## CASSAZIONE

### Procedura di sfratto, rimborso spese processuali

In tema di sfratto, qualora questo sia avvenuto a seguito di intimazione di precetto e successiva comunicazione dell'ufficiale giudiziario ai sensi dell'articolo 608, comma 1 del Cpc, ma senza che si sia poi reso necessario procedervi coattivamente, la parte istante ha diritto al rimborso delle spese processuali, ivi comprese le spese vive, i diritti di procuratore e gli onorari di avvocato, per cui detta pretesa può essere avanzata con le forme del giudizio ordinario, a maggior ragione quando al decreto ex articolo 611 del Cod. proc. civ. non possa farsi ricorso o perché trattasi di recuperare i diritti e gli onorari di difesa, o perché, trattandosi di spese vive, la procedura si è conclusa senza che l'ufficiale giudiziario abbia dovuto redigere il processo verbale delle operazioni compiute, attestante anche tutte le spese anticipate dalla parte istante e costituente il presupposto indispensabile per l'emissione della particolare ingiunzione del predetto articolo 611.

*Cassazione, 15 maggio 2007 n. 11197 - Pres. e rel. Trifone; Pm (conf.) Martone*

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

### Abitazioni locate in tutta Italia classificate secondo la natura giuridica del proprietario

- Persone giuridiche private e pubbliche assoggettate al trattamento fiscale delle società di gestione immobiliare; Enti previdenziali	452.000	10,5%
- Enti pubblici: Stato - Regioni - Provincie Comuni - IACP - AER	1.070.000	25%
- Persone fisiche	2.778.000	64,5%
- Fondi immobiliari e SIIQ		
<b>Totale</b>	<b>4.300.000</b>	

*Stime ASSOEDILIZIA su base ISTAT - CATASTO*

## Il contributo coatto ai Consorzi di bonifica

Il contributo consortile ai consorzi di bonifica è dovuto solo quando, come la legge di riferimento prevede, sia correlato a benefici diretti, specifici e duraturi, che il fondo di proprietà del socio consortile riceva. È, infatti, necessario un giusto equilibrio fra il contributo richiesto ed il corrispondente beneficio, affinché il primo non si trasformi in una indiscriminata imposta fondiaria per tutti i soci consortili.

Quando non risulta definito e reso pubblico con il mezzo della trascrizione, il perimetro di contribuzione nell'ambito del comprensorio di attività del consorzio (previsto sempre dalla legge), spetta all'ente consortile la dimostrazione dell'esistenza dei benefici diretti e specifici.

*Comm. tributaria regionale di Perugia, Sez. V - Sent. n. 36 del 25 giugno 2007*

## Di Pietro e gli estimatori del blocco sfratti

17:36 22-09-07

**++ SFRATTI: DI PIETRO;NO A PROROGA, STATO FACCIA SUA PARTE ++**

(ANSA) - ROMA, 22 SET - No alla proroga degli sfratti che scadranno il 15 ottobre prossimo. Lo sottolinea il ministro per le Infrastrutture Antonio Di Pietro - in un intervento sul suo blog - spiegando che "c'e' chi dice che si dovrebbe rinnovare" ma "il proprietario non puo' pagare l'incapacita' dello Stato di dare risposte ai piu' deboli".

Il ministro chiede dunque di farsi carico di "una serie di interventi per evitare che queste 2.500 famiglie finiscano sotto i ponti ma restituendo il diritto di proprietà ai proprietari". (ANSA).

TU  
22-SET-07 17:36 NNNN

18:13 22-09-07

**SFRATTI: CONFEDILIZIA, BENE MINISTRO DI PIETRO**

(ANSA) - ROMA, 22 SET - "Dire solo bravo a Di Pietro, e' poco. Almeno da cinquant'anni a questa parte, mai un Ministro della Repubblica aveva pronunciato parole cosi' nette in difesa della legalita'". Cosi' il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, commenta la posizione del ministro delle infrastrutture in materia di sfratti.

(ANSA).  
COM-PEN  
22-SET-07 18:13 NNNN

18:31 23-09-07

**SFRATTI: CONFEDILIZIA, INCREDIBILE NUMERO ESTIMATORI BLOCCO =**

(AGI) - Roma, 23 set. - Sono "troppi" gli estimatori del blocco degli sfratti. Lo sostiene il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani. "E' incredibile il numero di estimatori che ha il blocco degli sfratti - sottolinea in una nota Sforza Fogliani - Solo l'ipotesi che non venga, fra un mese, prorogato, desta stupefacenti reazioni a catena, come se qualcuno temesse che si potesse rompere il giocattolo dell'emergenza abitativa.

E' accaduto, dunque, - continua - che il Ministro Di Pietro abbia disposto al proposito una seria indagine e che, mentre l'Anci li indicava in 22.000 in una audizione alla Camera, si sia accertato che gli sfratti in atto sospesi sono neanche 3.000 in tutta Italia.

E' accaduto, anche, che Di Pietro abbia indicato, alla Conferenza sulle politiche abitative, i modi per trovar casa ai nuclei familiari interessati e che abbia quindi osato dichiarare di essere contrario a un nuovo blocco. Apriti cielo, non l'avesse mai detto, non e' un parlare politicamente corretto, gli interessati alla 'emergenza abitativa' sono troppi". Ma, aggiunge ancora Sforza Fogliani, "un Paese serio non puo' continuare di questo passo, a basare sul nulla, e cioè su dati non rispondenti alla realta', i provvedimenti in danno di un diritto costituzionalmente protetto quale la proprietà, che il suo Parlamento vara come s'e' fatto con i blocchi sfratti cosi' nella passata come nell'attuale legislatura". (AGI)

Gio  
231831 SET 07 NNNN

Gli elefanti dello Zimbabwe, affidati ai singoli villaggi che ne hanno tratto ricchezza sia per il turismo che, una volta abbattuti gli esemplari anziani, per l'avorio, si sono salvati dall'estinzione, ed anzi continuano a moltiplicarsi di anno in anno. Quelli del Kenya invece, protetti in enormi parchi nazionali ed in balia di guardie sottopagate e corruttibili, sono ormai praticamente estinti, vittime di bracconieri senza scrupoli.

*Marcello Mazzilli*



## IN G.U.

### Nuove norme per pratiche commerciali scorrette e pubblicità ingannevole

Sono stati pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 207 del 6.9.'07, il d.lgs. 2.8.'07 n. 145 ("Attuazione dell'articolo 14 della direttiva 2005/29/CE che modifica la direttiva 84/450/CEE sulla pubblicità ingannevole) e il d.lgs. 2.8.'07 n. 146 ("Attuazione della direttiva 2005/29/CE relativa alle pratiche commerciali sleali tra imprese e consumatori nel mercato interno e che modifica le direttive 84/450/CEE, 97/7/CE, 98/27/CE, 2002/65/CE, e il Regolamento (CE) n. 2006/2004).

In particolare, quest'ultimo provvedimento riscrive gli articoli da 18 a 27 del Codice del Consumo ampliando ulteriormente il campo delle condotte sanzionabili, così da ricomprendere "qualsiasi azione, omissione, condotta o dichiarazione, comunicazione commerciale ivi compresa la pubblicità e la commercializzazione del prodotto, posta in essere da un professionista, in relazione alla promozione, vendita o fornitura di un prodotto ai consumatori".

### Casa: concreta relazione di Di Pietro

Sulla Conferenza nazionale delle politiche abitative, il presidente confederale ha dichiarato alle agenzie di stampa: "Il Ministro Di Pietro ha aperto la Conferenza sulle politiche abitative con una relazione di estremo interesse e, soprattutto, estremamente concreta: fatti, dati e non parole. Ha fatto la sua parte, ed ora tocca all'Esecutivo e alla maggioranza parlamentare dare concreti segni di attenzione su una situazione che riesce ad essere di sofferenza tanto per la proprietà che per l'inquinato".

### Tassa sul lusso, il Governo impugna ancora la legge sarda

Il Governo ha impugnato la legge regionale con la quale la Sardegna è intervenuta sulla disciplina con la quale la stessa Regione aveva introdotto varie forme di tassazione, fra cui quella sulle plusvalenze da cessione di determinate categorie di immobili e quella sulle seconde case.

L'Esecutivo - che aveva già impugnato la prima legge, il cui ricorso pende davanti alla Corte costituzionale - ritiene che anche in seguito alle modifiche apportate, le due imposte siano da considerarsi costituzionalmente illegittime. Entrambe - a parte ulteriori considerazioni ampiamente espresse nelle motivazioni dell'impugnativa - duplicano una fattispecie impositiva già prevista dalla normativa statale.

In Italia si confonde spesso la privatizzazione con la liberalizzazione. Si sono fatte negli ultimi anni molte (spesso false) privatizzazioni (cioè cessioni al settore privato di comparti dell'amministrazione pubblica) e questo è certamente un fatto positivo poiché noi sappiamo quanto inefficiente sia lo Stato nella produzione di servizi. Troppe volte però si è evitato di liberalizzare oltre che privatizzare. Si è cioè concesso alle neonate aziende private di restare monopoliste, come quando il servizio in questione era gestito dallo Stato. Questo atteggiamento ha creato forti squilibri sul mercato poiché ha permesso ad un soggetto privato di godere di vantaggi spesso enormi sui suoi diretti concorrenti.

Marcello Mazzilli

15:53 29-09-07  
FINANZIARIA:MINELLI (ANCI),  
GOVERNO VA NELLA DIREZIONE GIUSTA

(ANSA) - ROMA, 29 SET - "Finalmente il Governo decide nella giusta direzione: lci, meno tasse su affitti verso chi piu' necessita e avvio di un intervento sulla casa che da tempo non avveniva".

E' il commento di Claudio Minelli, responsabile per le Politiche abitative dell'Anci alla Finanziaria.  
Per Minelli i 500 milioni saranno "importanti".

SE VA BENE  
PER LORO  
È GIÀ CHIARO  
PERCHÈ  
NON VA BENE  
PER NOI

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

16 Novembre 2007 - Venerdì

#### Imposte e contributi

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

#### Addizionali Irpef

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

30 Novembre 2007 - Venerdì

#### Irpef - Versamento seconda rata acconto

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

#### 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 - NOVEMBRE 2007

Nessuna scadenza da segnalare per il mese di novembre.

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

### RECENSIONI

*Vivere al tempo della Repubblica Sociale Italiana*, a cura di Roberto Chiarini e Marco Cuzzi, La Compagnia della Stampa Massetti Rodella ed., pp. 144 con ill.

Ricca e variata iconografia di manifesti, giornali, pubblicità, locandine negli ultimi anni della seconda guerra mondiale, con vari saggi storici illustrativi della vita quotidiana durante la guerra civile.

Piero Buscaroli, *Gabriel musico maestro di simboli labirinti & terremoti*, Zecchini ed., pp. 234.

Un'ampia serie d'importanti e controcorrente saggi su Gabriele d'Annunzio, in particolare sulla musica nell'opera dannunziana: di elevato valore la peculiare, originale e approfondita lettura del *Trionfo della morte*.

Amnesty International, *Iraq*, pref. di Pietro Veronese, Ega ed., pp. 94.

Una carrellata d'immagini violente, tragiche e cruento della guerra in Iraq, tecnicamente ben fatte, per opera di Francesca Zizola.

*Diritto penale e giurisprudenza costituzionale*, a cura di Giuliano Vassalli, Edizioni Scientifiche Italiane, pp. XX + 310.

Oltre quindici ordinari di diritto penale analizzano questioni in vario modo attinenti le relazioni fra Carta costituzionale e diritto penale, soffermandosi su principi, delitti specifici, orientamenti della Corte.

Giuseppe Aliano, *La fiscalità degli immobili*, Experta ed., pp. XXIV + 850.

Imposte dirette e indirette, esaminate con giurisprudenza, prassi e normativa annotata e commentata, con facile reperibilità delle molteplici questioni trattate.



# IBL

Istituto Bruno Leoni

Il piano sulle politiche abitative annunciato dal ministro Antonio Di Pietro è giudicato molto negativamente dall'Istituto Bruno Leoni, che bocchia senza mezzi termini il piano di edilizia sociale, il cui costo è preventivato essere di 1,5 miliardi di euro

Secondo Carlo Lottieri, direttore del dipartimento Teoria politica dell'IBL. "L'Italia ha bisogno di meno tasse e di meno spesa pubblica, e soprattutto non ha affatto bisogno di investimenti pubblici in agglomerati residenziali destinati a diventare presto autentici ghetti. È sufficiente esaminare il fallimento dell'edilizia sociale in Italia e, ancor più, il disastro dei quartieri HLM in Francia (recente teatro di scontri che hanno visto protagonisti gli immigrati) per capire che la questione abitativa non si risolve con la costruzione di nuovi condomini in stile bulgaro, ma invece riducendo la tassazione sugli immobili, eliminando l'Ici e anche - come sostiene il ministro Rutelli - abbassando al 20% l'imposta sugli affitti".

"La gestione delle case popolari - conclude Lottieri - è uno scandalo vergognoso, con appartamenti di prestigio dati a politici, sindacalisti e altri privilegiati: ingenti capitali malgestiti; indici di morosità altissimi; occupazioni abusive tollerate e quindi aiuti attribuiti a chi non ne aveva alcun titolo. Sarebbe bene voltare pagina definitivamente".

## DIRITTO & ROVESCIO

**Alfonso Gianni**, il sottosegretario all'economia di Rifondazione comunista che ha per cognome un nome, non potendo parlare di aliquote fiscali dopo il marmoto politico che ha provocato il suo collega **Alfiero Grandi** per aver letto ad alta voce, a Ferragosto, il programma sulla tassazione delle rendite finanziarie che è scritto nel programma ufficiale del governo di cui fa parte, è intervenuto sui giornali per suggerire, contro la demonizzazione dei lavavetri ai semafori, l'istituzione di un loro albo («Anziché demonizzarli, mettiamoli in regola»). Per chi supererà un certo reddito prevede, il Gianni, anche la tassazione. Per rispetto alla sua carica non gli è stata fatta la prova del palloncino.

da ItaliaOggi 15.9.'07

## Catasto: impugnato provvedimento decentramento Comuni

*Nessun chiarimento, chiusura completa: costretti al ricorso*

La Confedilizia ha impugnato avanti il Tar Lazio il Decreto Presidente Consiglio dei Ministri sul decentramento del Catasto ai Comuni. Il ricorso è stato notificato alla Presidenza del Consiglio, al Ministero dell'economia e delle finanze e all'Agenzia del territorio. L'impugnativa si impernia sull'attribuzione ai Comuni (contenuta nella terza delle tre opzioni che gli stessi possono scegliere) della possibilità di determinare l'estimo di singoli immobili in via definitiva, così sottraendo ogni sindacato in merito all'Agenzia del territorio.

Secondo la Confedilizia, questa attribuzione diretta in materia di estimi ai Comuni (confermata alla Confedilizia dal Ministero affari regionali - lettera 11.4.2007) contrasta con l'art. 1, comma 197, della Finanziaria per il 2007, che prevedeva che i Comuni "partecipassero" solamente alla determinazione degli estimi (e quindi delle imposte), essendo la decisione finale riservata allo Stato e per esso all'Agenzia del territorio.

L'annuncio è stato dato dalla Confedilizia nel corso di una conferenza stampa alla quale, oltre al Presidente confederale, hanno partecipato il prof. Vittorio Angiolini e l'avv. Paolo Panariti.

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"Siamo stati costretti al ricorso, anche per l'imperativo morale nei confronti di condòmini, proprietari di casa e proprietà immobiliare in genere che ci impegna a difendere gli interessi dei risparmiatori dell'edilizia ma anche i valori di cui essi sono portatori. In tutti questi mesi, la Presidenza del Consiglio e il Ministero dell'economia non hanno mai accettato alcun minimo confronto - pur ripetutamente richiesto - sul trasferimento del Catasto ai Comuni. Approvato il Dpcm in materia, neppure si è riusciti a chiarire in linea diretta quali esatti poteri esso attribuisca ai Comuni. Abbiamo anche semplicemente proposto di modificare il decreto trasferendovi quanto il Ministero degli affari regionali - per rassicurarci - aveva scritto a noi. Ma anche questa prova di buona volontà della Confedilizia è stata frustrata e la proposta non è stata presa in concreta considerazione. Ora, sarà la giustizia amministrativa a stabilire se il Dpcm contrasti o no con la legge finanziaria (che a nostro avviso non prevede quell'esproprio dei poteri dello Stato in materia che si è invece fatto con il Dpcm), con tutti i risvolti costituzionali - anche - del caso, giacché i Comuni fisserebbero le basi imponibili non solo dell'Ici, e cioè di un proprio tributo (con l'enorme conflitto di interessi che ne deriva), ma anche - addirittura - delle imposte dello Stato (ciò che è aberrante ed inaccettabile prima ancora che - ad avviso dell'Ufficio legale della Confedilizia - clamorosamente illegittimo)".



## Confedilizia-APPC-Unioncasa: una Finanziaria per fare cassa

Una Finanziaria accecata dall'obiettivo di fare cassa non poteva tenere presente l'interesse generale e tantomeno il diritto dei proprietari a non essere espropriati di ogni diritto.

Lo hanno rilevato - in un comunicato congiunto - Confedilizia, APPC-Associazione Piccoli Proprietari Case e UNIONCASA, commentando la manovra finanziaria varata dal Governo.

Dal Tavolo delle politiche abitative, non per niente il Governo ha trafuso nella Finanziaria solo lo sconto per gli inquilini, collegato alla prospettiva sbagliata di combattere in questo modo il nero. Ma c'è di peggio - hanno aggiunto le tre Organizzazioni - perchè per quanto ci riguarda è una Finanziaria per far soldi, facendo finta di darcene: non per niente, è stata prevista la diminuzione dell'Ici dall'anno prossimo, mentre i Comuni già da quest'anno hanno via libera per aumentare le rendite catastali. Se poi si considera che - sempre nel far finta di sgravare i proprietari dall'Ici - questa Finanziaria introduce di fatto il concetto di un'Ici progressiva in base al reddito, c'è davvero da essere preoccupati dell'avvenire che si prepara per la proprietà edilizia.

## Aberrante l'idea di un'Ici progressiva

"Aberrante, semplicemente aberrante". Questo il secco commento all'ANSA (lancio 15.9.'07) del Presidente confederale a proposito della richiesta dei Comuni al Governo di introdurre con la Finanziaria nel nostro ordinamento tributario il principio della progressività dell'Ici, come poi avvenuto. "L'avevamo preconizzato - aveva continuato il Presidente - che i Comuni avrebbero avanzato questa richiesta, e la richiesta è infatti puntualmente arrivata. Dimostra, ancora una volta, che i Comuni mirano a locupletarsi e basta, senza porsi minimamente - anzitutto - il problema se sia giusto che impongano ai propri cittadini un'imposta sul valore delle case (e non sul loro reddito, effettivo o potenziale), e quindi progressivamente espropriativa. Siamo, così, gli unici in Europa ad avere una imposta patrimoniale stabile di questo tipo ed a questo primato negativo ora la lobby dei Comuni vorrebbe aggiungerne (com'è poi avvenuto, come detto - n.d.r.) un secondo: quello di una imposta reale progressiva (caratteristica finora propria solo delle imposte personali) e quindi ancor più progressivamente espropriativa. C'è veramente da disperare del futuro del nostro Paese, anche semplicemente se si discute di proposte del genere, al di fuori di ogni logica e di ogni canone di diritto tributario. La voracità dei Comuni è ormai smisurata e la sarà sempre finché la loro spesa sfuggerà a qualsiasi tipo di controllo, come non avviene in alcun altro Paese europeo. In questa situazione non può meravigliare che il livello dei servizi sociali sia strumentalizzato per finanziare l'effimero nonchè una enormità di sprechi che non ha paragoni e che non cessa nonostante l'indignazione dei cittadini che pagano le tasse, indignazione neppure avvertita da una classe di amministratori locali tutti presi da ben altre attenzioni".

RECENSIONI

Claudio Risé, *Cannabis*, documentazione e ricerca a cura di Antonello Vanni, San Polo ed., pp. 214.

La situazione del sempre più diffuso consumo di cannabis in Italia, la dipendenza che essa provoca, un percorso suggerito per il "non uso" e una lunga serie di testimonianze e sussidi di documentazione.

Alberto Giordano, *Il pensiero politico di Luigi Einaudi*, pres. di Valerio Zanone, Name ed., pp. 364.

La riflessione politica einaudiana viene analizzata attraverso i rapporti del politico ed economista piemontese sia con i classici della cultura sia con gli intellettuali dei suoi tempi; sono poi passati in rassegna gli appunti originali di Einaudi al liberalismo italiano ed europeo.

Gaetano Fusco, *Le mani sullo schermo*, pref. di Goffredo Fofi, Liguori ed., pp. XIV + 86, 39 ill. f.t..

Un intreccio di spettacolo, politica, folclore nella Napoli degli anni Cinquanta, quando ne era sindaco Achille Lauro: i film prodotti dal "Comandante", la sua offensiva contro la distorta rappresentazione cinematografica di Napoli, il suo incontro con una giovane attrice che divenne poi sua moglie.

Michael Hardwick, *Sherlock Holmes. La vendetta del mastino dei Baskerville*, alacràn ed., pp. 328.

Una continuazione della saga di Sherlock Holmes, dovuta ad uno specialista, autore di un testo di successo quale *Vita privata di Sherlock Holmes*: un'indagine di Holmes, affiancato com'è ovvio dal dottor Watson, che deve far luce su una creatura simile al mastino dei Baskerville, da lui affrontato in un celebre romanzo.

Francesco Giordano, *Storia del sistema bancario italiano*, pref. di Marcello de Cecco, Donzelli ed., pp. XIV + 270.

L'evoluzione delle banche italiane dagli anni Venti del secolo scorso, alla legge bancaria del 1936, dalla presenza pubblica, alle privatizzazioni negli anni Novanta: la storia è intersecata da gravi scandali e inserita nelle vicende finanziarie mondiali.

Alberto Celeste, *Liti condominiali e nuovo processo civile*, III ediz., Giuffrè ed., pp. XXII + 518.

Sono affrontati i problemi determinati dal nuovo processo civile nella complessa realtà condominiale, sulla base di alcune grandi ripartizioni: controversie riconducibili nella competenza condominiale, introduzione del giudizio, fase preparatoria della lite, trattazione della causa.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzioni che ci riguardano

Il senatore Fantola (Udc) è il primo firmatario di un disegno di legge per la modifica dell'art. 635 del codice penale in tema di invasione di terreni o edifici.

Nuove agevolazioni fiscali per gli interventi volti al recupero dei fabbricati residenziali, all'eliminazione delle barriere architettoniche e per altre finalità, sono il tema di una proposta di legge presentata dal deputato Grimoldi (LNP).

Disposizioni in materia di realizzazione di nuovi alloggi e di alienazione del patrimonio abitativo della Difesa sono il tema di un disegno di legge presentato dai senatori Pisa (SD) e Marini (FI).

In tema di attestato di qualificazione energetica degli immobili, il presidente della Commissione attività produttive della Camera, Capozzone (Rnp), richiama, in un'interrogazione al Ministro per gli affari regionali, la grave incertezza che sta determinando la sovrapposizione in tale materia fra la normativa nazionale e le sopravvenute regolamentazioni regionali e sollecita l'intervento del Ministro in parola, anche coinvolgendo la Conferenza Stato-Regioni e Province autonome, al fine di evitare che si possa compromettere la libera compravendita immobiliare e determinare l'insorgere di contenziosi giudiziari.

Il deputato Cecuzzi (Ulivo) ha presentato in Commissione Finanze una proposta di risoluzione con la quale si impegna, fra l'altro, il Governo ad assumere iniziative normative volte ad elevare dal 19 al 25% la misura della detrazione Irpef degli oneri relativi ai mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, ad elevare l'importo massimo su cui calcolare la detrazione nonché ad istituire un Fondo di solidarietà per sostenere i cittadini che hanno contratto il mutuo per l'acquisto della prima casa e si trovano in difficoltà per far fronte all'aumento delle rate.

In materia di ritenuta del 4% sui pagamenti effettuati da parte del condominio, il senatore Butti (An) interroga il Ministro dell'economia per sapere a quali sanzioni andranno incontro i condomini che, in violazione della normativa in vigore, ma attendendosi agli annunci ministeriali, abbiano scelto di versare le ritenute di importi cumulativamente inferiori a 200 euro entro il 16.1.'08 ed entro quali tempi il Ministero ritenga di operare la revisione normativa in oggetto.

I politici hanno una loro etica. Tutta loro. Ed è una tacca più sotto di quella di un maniaco sessuale.  
Woody Allen

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 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 agosto 2006 - agosto 2007	1,6 %	1,20 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione agosto 2005 - agosto 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 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 %
Variazione agosto 2006 - agosto 2007	1,7 %

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Stato? No grazie! Il manuale libertario, ovvero l'ABC del libertarismo*, di Marcello Mazzilli, ed. Leonardo Facco.

**È il momento dei chek-up**  
"È ora di farsi fare un bel tagliando". Questo il titolo del servizio di Daniele Razzoli che compare sulla rivista *Class* (numero di settembre, in edicola).  
Sommario: "Il segreto per vivere sani è la prevenzione. E l'autunno è il momento ottimale per effettuare esami e controlli. Ecco quindi una guida pratica di chek-up da segnare in agenda, divisi per età e tenendo conto dei fattori ereditari e dello stile di vita da adottare".

CONFEDILIZIA notizie

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

**Anno 17  
Numero 9**

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 2 ottobre 2007