



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

IN FINANZIARIA, PER L'AFFITTO NULLA

Se va il settore immobiliare, tutto va. Così dicono in Francia.

Ma, in Italia, la Finanziaria trascura la casa, e l'immobiliare in genere. Trascura – soprattutto – l'affitto, nel momento in cui occorrerebbe invece un suo urgente rilancio.

L'affitto è mobilità sul territorio, è opportunità per intere categorie (universitari e dipendenti dello Stato, soprattutto), è una possibile via di fuga nella crisi dei mutui. *Perché ritorni l'affitto* (con conseguente calmieramento dei canoni), *deve ritornare la redditività dell'affitto*, oggi azzerata dall'imposizione fiscale, locale ed erariale.

La Finanziaria non prevede – neppure per i contratti calmierati – la *cedolare secca* sui redditi da locazione, l'unica misura in grado di coniugare emersione di contratti illegali e ripristino della redditività.

Non cogliere l'occasione della Finanziaria per ridare redditività all'affitto è una scelta di una gravità enorme.



All'interno

- Organizzazione sindacale nazionale, non basta definirsi tale... (pag. 2)
- Le Circolari non vincolano nessuno, neppure il Fisco (2)
- Case per villeggiatura, stagione invernale
Locazioni facili con Confedilizia (3)
- Assicurazione casalinghe, premio entro il 31 gennaio (5)
- Contributi colf entro il 10 gennaio (5)
- Problema bonifica, Convegno a Piacenza
Le questioni affrontate (7)
- Pulizie condominio con una coop, ritenuta del 4% (11)
- Catasto ai Comuni, le scelte dei capoluoghi di provincia (13)
- Niente Forza pubblica per gli sfratti? Ci avvarremo delle guardie giurate (13)
- L'Ici, il lusso e lo Stato predatore (14)
- Vince la legalità, sbloccati gli sfratti dopo 7 anni (15)
- La locazione di box auto è attività commerciale (13)

A TUTTI I LETTORI, BUONE FESTE
da Confedilizia notizie

Il Presidente a Belluno

Il Presidente confederale ha chiuso, a Belluno, la manifestazione – aperta dal Presidente provinciale Triches e coordinata dal Presidente regionale Vigne – indetta a celebrazione dei 50 anni della Confedilizia locale ed alla quale ha svolto una relazione anche il Segretario della Federazione regionale, Segalin, e un intervento di saluto e di augurio il Presidente internazionale, Paradias. A Roma, Sforza Fogliani ha presieduto la conferenza dei Presidenti delle Federazioni regionali. Sempre nella capitale, il Presidente confederale è intervenuto all'Assemblea annuale dell'Acer-Associazione costruttori edili di Roma e provincia e al Convegno "La mobilità nella città metropolitana" organizzato dall'Aiit-Associazione italiana per l'ingegneria del traffico e dei trasporti in occasione del cinquantenario dalla nascita.

L'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale, è intervenuto all'assemblea annuale della Cisl ed al Convegno, indetto dall'Igi (Istituto Grandi Infrastrutture), sul tema "Arbitrato: un istituto minacciato".

IMPORTANTE

Le Circolari non vincolano nessuno, neppure il Fisco

"La Circolare con la quale l'Agenzia delle entrate interpreti una norma tributaria, anche qualora contenga una direttiva agli uffici gerarchicamente subordinati perché vi si uniformino, esprime esclusivamente un parere dell'Amministrazione non vincolante per il contribuente, e non è, quindi, impugnabile né innanzi al giudice amministrativo, non essendo un atto generale di imposizione, né innanzi al giudice tributario, non essendo atto di esercizio di potestà impositiva".

Questo il principio di diritto affermato dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la sentenza n. 23051 del 2.11.'07, nella quale si rileva altresì che "la Circolare nemmeno vincola, a ben vedere, gli uffici gerarchicamente subordinati, ai quali non è vietato di disattenderla".

Audizione della Confedilizia in Senato sul governo del territorio

La Confedilizia è stata ascoltata in audizione, presso la Commissione territorio e ambiente del Senato, in merito ad alcuni disegni di legge in materia di governo del territorio.

Ad illustrare alla Commissione la posizione della Confederazione sui testi in questione è stata l'avv. Bruna Gabardi Vanoli, Responsabile del Coordinamento urbanistico della Confedilizia, unitamente al Segretario generale.

Il paradosso è che lo Stato ci impone la sua violenza con l'alibi di evitare le violenze di altri. E ovviamente siamo noi a pagare per questo, con le nostre tasse. È come se prima di uscire di casa, ogni giorno, la polizia ci rapinasse di un poco giustificandosi con la scusa che ci sta proteggendo dai criminali. Non sembra un ragionamento molto coerente.

Marcello Mazzilli

IMPORTANTE - ATTENZIONE

Organizzazione sindacale nazionale, non basta definirsi tale...

Il Tribunale di Roma ha fissato – in un'importante sentenza – il concetto di organizzazione sindacale nazionale (com'è la Confedilizia, ad esempio).

I giudici hanno stabilito che il carattere "nazionale" di un'associazione sindacale "non si compendia nella mera sommatoria delle attività svolte, sul territorio nazionale, dagli organismi locali ma deve consistere in una effettiva tutela dei lavoratori (nel caso esaminato dal Tribunale – n.d.r.) svolta a livello "nazionale" che si estrinsechi in una azione e politica programmatica sindacale unitaria, in attività prenegoziali o negoziali condotte con le controparti sociali espresse al medesimo livello".

È un concetto importante, che raccomandiamo all'attenzione dei nostri iscritti.

Affidarsi ad associazioni non rappresentative (o fidarsi di accordi dalle stesse stipulati) può fare correre ai proprietari seri rischi. Con la Confedilizia, di certo non se ne corrono.

CONSORZI DI BONIFICA

Forza Italia, perché in Veneto no?

A un'iniziativa contraria ai Consorzi di bonifica proposta dal Partito democratico, si sono associati – nel Consiglio provinciale di Vicenza – An e Lega, mentre Forza Italia è arrivata al punto di uscire dall'aula per impedire il voto.

In sostanza, Forza Italia attacca i Consorzi – per quanto ci risulta – in tutt'Italia: nel Veneto, invece, li difende.

Una ragione ci sarà pure: si tratta di scoprirli.

Finanziaria, ne riferiremo

È attualmente all'esame della Camera dei deputati (dopo la sua approvazione ad opera del Senato) la Finanziaria 2008.

Come al solito, ne riferiremo a gennaio, a testo divenuto definitivo in tutte le sue norme.

SONDAGGI ANCI-IFEL

Sostituire l'Ici con l'Irpef

Il 59% degli italiani sostituirebbe l'Ici con una tassa pagata in base al reddito. È quanto emerge da due sondaggi compiuti da Pubblica Res per conto dell'Anci e dell'Ifel al fine di indagare il livello di gradimento della popolazione verso gli enti pubblici e il giudizio dei sindaci sulla Finanziaria.

Fondo sostegno alle locazioni, pubblicato il decreto per il 2007

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 3.9.'07, che ripartisce tra le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano – in attuazione dell'art. 11 della legge n. 431/'98 – le risorse relative all'anno 2007 assegnate dalla legge finanziaria 2007 al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (cfr. *Cn* febb. '07).

Libro del Presidente sulla Confedilizia

Corrado Sforza Fogliani

IL DIRITTO LA PROPRIETÀ LA BANCA



Falingua 208

SPIRALI

Il libro – in corso di presentazione in varie città italiane – è stato presentato nella Sala del trono papale di Palazzo Altieri a Roma da Carlo Fratta Pasini, Antonio Martino, Francesco Perfetti, Aldo Pezzana Capranica del Grillo, Aldo Ricci, Armando Verdiglione.

A Villa S. Carlo Borromeo di Milano Senago il libro è stato presentato da Vittorio Angiolini, Giampio Bracchi, Gianfranco Fabi, Cristina Frua De Angeli, Federico Filippo Oriana, Pierluigi Magnaschi, Armando Verdiglione.

È in vendita nelle librerie e nelle principali edicole.

Informazioni presso la Sede centrale.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

Confedilizia servizi



Volume stampato con il contributo della nostra Organizzazione. È stato inviato a tutte le Associazioni territoriali aderenti.

BENI CULTURALI

No agli ambulanti nelle aree storiche

Stretta sugli ambulanti che vendono in piazze, vie e strade di interesse storico e artistico. È stata infatti pubblicata nella "Gazzetta Ufficiale" n. 269 la Direttiva del 9 novembre del ministro dei Beni Culturali con cui si chiede a Direzioni regionali e Soprintendenze di garantire l'attuazione degli articoli 10 e 52 del decreto legislativo 42/2004. Si chiede di "vietare o sottoporre a condizioni particolari" l'esercizio del commercio nelle aree pubbliche che hanno un valore archeologico, storico e artistico ambientale.

BELL'ITALIA

Ici su case sfitte? Proposta più curiosa che assurda

La proposta del ministro Ferrero di aumentare l'Ici sugli alloggi sfitti è più curiosa che assurda.

In tempi di canoni calanti, di prezzi delle case calanti, con le sole imposte che aumentano, di questi tempi i proprietari terrebbero le case sfitte, evidentemente per far dispetto ai potenziali inquilini.

Ferrero non è neppure sfiorato dal dubbio che gli immobili rimangano sfitti perché non ci sono inquilini disposti anche solo a pagare un canone che copra le tasse e le spese, o perché non si trovano inquilini disposti a pagare un canone sufficiente a rendere abitabili immobili inagibili.

Davanti a questa sconoscenza della realtà, c'è davvero da restare allibiti. L'arretratezza della classe politica, che vede i problemi del momento solo nell'ottica della lotta di classe, fa paura. Ferrero è tanto obnubilato da questa sua visione del mondo, che neppure ha voglia e tempo di informarsi: saprebbe, così, che l'Ici per gli sfitti può ora essere fissata dai Comuni al 9 per mille, e che la proposta di portarla al 10 per mille è stata giudicata espropriativa da esponenti della coalizione stessa che regge il Governo del quale anche Ferrero, fino a prova contraria e anche se non sembra, fa parte.

Banca di Piacenza, portabilità dei mutui

La portabilità dei mutui da banca a banca (già prevista dal Codice civile, ma fiscalmente facilitata da un recente provvedimento) stenta a decollare. Anzi, in un'accurata inchiesta di Francesca Vercesi, il diffuso settimanale *Panorama* ha scritto che difficoltà (anche normative) di vario genere "hanno finora impedito che questa pratica diventasse realtà, a parte - ha scritto testualmente il citato periodico nazionale - un caso, quello della Banca (popolare) di Piacenza" (la banca - com'è noto - presieduta dal Presidente confederale). Anche la *Repubblica* (in uno speciale Rapporto mutui) ha citato la Banca di Piacenza per la stessa ragione.

Nello specifico, si è trattato di un'operazione di trasferimento di un importante mutuo, di svariati milioni di euro, da un pool di banche alla Banca di Piacenza.

Il relativo atto notarile è stato stipulato dal dott. Massimo Toscani. Gli aspetti giuridici sono stati approfonditi, oltre che dal notaio e dagli Uffici legale e crediti speciali della Banca, dall'avv. Monica Fermi.

I nove decimi delle attività di un governo moderno sono dannose; dunque, peggio sono svolte, meglio è.

Bertrand Russel

Finanziaria: Anci, no ad esonero Ici per fabbricati cooperative

Proteste dell'Anci contro la decisione della Commissione Bilancio della Camera che ha introdotto un emendamento al Decreto legge collegato alla Finanziaria 2008 che prevede l'esonero dal pagamento dell'Ici dei fabbricati strumentali delle cooperative agricole. Secondo l'associazione dei Comuni (che ha annunciato che presenterà in aula un emendamento per la soppressione dell'articolo in questione) la disposizione avrà "conseguenze gravissime sui bilanci degli Enti locali, comportando una perdita di gettito Ici per cui non è stata prevista una copertura finanziaria".

SPRECOPOLI

"Affamare la bestia politico-burocratica"



C'è un meccanismo perverso grazie a cui i senatori ritengono di poter costruire senza permessi un giardino pensile su uno dei palazzi del Senato, o gli assessori alle finanze dei nostri comuni compiono operazioni finanziarie miliardarie accumulando debiti che pagheranno i nostri nipoti, o ancora sindaci illuminati comprano auto elettriche per farle rottamare poco dopo. Il meccanismo perverso è che tutto viene deciso per il nostro bene, per il nostro avvenire. Sull'altare dell'ipocrita tutela della democrazia, della difesa dei più deboli, della soddisfazione dei bisogni collettivi, o dell'attenzione all'ambiente si è andata così costruendo una ragnatela fittissima di sprechi.

Umiliati e offesi per i "vaffa...", gli inquilini del Palazzo promettono vita nuova. Rinsaviranno, ri-

sparmieranno, taglieranno i costi immani della politica. Tutto, o quasi, proiettato in un futuro più o meno lontano.

Subito, si fa poco o niente. Per cattiva volontà degli interessati, ma anche per l'inerzia devastante di un meccanismo e di una mentalità che nessuna forza sembra in grado di cambiare. E con la complicità di un apparato pubblico in cui è impiegato un italiano su sei.

Mario Cervi e Nicola Porro illustrano le dimensioni dello spreco fornendo esempi scandalosi di cattiva amministrazione e individuano il male oscuro che sta alla base del sistema: ossia la convinzione che spendere sia bello, che l'assegnare posti a cui non corrisponde un lavoro sia socialmente utile e progressista, e che il gonfiare a dismisura i costi della politica sia democratico.

Spiegano per quale motivo i nostri 8.000 comuni non hanno alcun incentivo a ridurre le spese, ma molti motivi per continuare ad aumentare le tasse. E mostrano come le regioni più virtuose e più sobrie debbano farsi carico dei conti in rosso di quelle spendaccione. Infine svelano il bluff dei continui e annunciati tagli di spesa che, nella migliore delle occasioni, diventano miseri ritocchi agli incrementi di spesa.

Ciò che emerge è che per decenni abbiamo assistito a tentativi di ridurre la spesa pubblica. Sono andati tutti a vuoto. Occorre invece intervenire sulle tasse: ridurle il più possibile per affamare la bestia politico-burocratica.

CONFEDILIZIA SERVIZI

Case per villeggiatura, stagione invernale: locazioni facili con Confedilizia

(modelli di contratto - cartoncino del tempo - decalogo dello sciatore - libretto d'uso della casa)

Per tutti coloro che abbiano deciso di dare in affitto per la stagione invernale la propria casa di villeggiatura, dal sito della Confedilizia (www.confedilizia.it) è possibile attingere ogni utile informazione in merito e scaricare materiale di grande utilità come:

- il **decalogo per una villeggiatura senza liti**, con tutte le istruzioni per utilizzare al meglio i contratti tipo predisposti dalla Confedilizia per le locazioni di breve durata (i cui modelli - tre, per l'esattezza - sono richiedibili presso le Associazioni territoriali dell'Organizzazione, i cui indirizzi possono essere reperiti sul sito citato oppure telefonando al numero 06.679.54.89)
- il **cartoncino del tempo**, col quale il proprietario può fornire informazioni climatiche al proprio ospite (come si usa fare nei migliori alberghi), prelevando i dati dal sito della Confedilizia
- il **libretto d'uso della casa di villeggiatura**, mediante il quale il villeggiante può acquisire le notizie tecniche sugli impianti domestici (impianto elettrico, dell'acqua, del gas ecc.) presenti nell'abitazione nonché indicazioni sui principali punti di riferimento della zona (dalle farmacie ai ristoranti)
- il **decalogo dello sciatore**, da consegnare a tutti gli appassionati di sci, e contenente regole di carattere comportamentale che gli utenti delle piste devono rispettare per evitare conseguenze di natura civile e penale

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La bolla immobiliare è destinata a scoppiare?

Nella pubblicistica corrente, anche di questi giorni, è ricorrente il quesito: scoppierà o no la "bolla immobiliare"? La mia opinione al riguardo è che, intanto, in Italia non c'è bolla immobiliare. I prezzi sono cresciuti negli ultimi dieci anni molto meno di quanto non sia avvenuto nei paesi europei a nord del nostro, negli Usa e perfino in Spagna. Ma soprattutto non crescono più da due anni e, si sa, i grandi crolli seguono sempre i boom, mentre i prezzi delle abitazioni si sono sostanzialmente (e mediamente) fermati nell'estate 2005.

Uno studio della Morgan Stanley ha evidenziato che l'incremento percentuale medio dei prezzi delle abitazioni in alcuni dei principali paesi europei è stato del 170% in Irlanda, del 130% in Spagna, del 125% nel Regno Unito e solo del 45% in Italia.

La crescita di questo valore è stata, invece, comparabile tra Italia, Francia e Germania, ma in queste due nazioni i valori di partenza erano molto più alti che in Italia. Quindi, anche sotto questo profilo non parrebbe essere di fronte ad una "bolla" nel nostro Paese.

In realtà, il rallentamento di vendite e lo stallo nei prezzi in Italia è dovuto ad alcuni fattori particolari, probabilmente superabili e non tali da far pensare ad un crollo del mercato;

- 1) salita decisa dei tassi di interesse che ha reso più difficile per la famiglia media il ricorso al mutuo;
- 2) fiscalità sfavorevole che rende più costosi, direttamente e indirettamente, gli acquisti;
- 3) clima negativo (anche a livello psicologico) per l'investimento immobiliare (v. possibile aumento dell'Ici conseguente al trasferimento del catasto ai comuni), clima che limita agli acquisti "di necessità" le transazioni con scomparsa dal mercato della fascia degli investitori a fini locativi. Sono tutti fattori questi che condizionano negativamente il mercato italiano impedendone un rilancio a breve.

Ma, soprattutto se vi sarà un cambio di scenario politico e quindi di politica tributaria, sul medio periodo potrebbero tornare a prevalere gli elementi positivi, quali il fabbisogno di nuove case pari mediamente al doppio della disponibilità, l'affacciarsi di nuovi soggetti acquirenti che non rivendono quali le Siiq, gli acquisti dall'estero momentaneamente fermi per il continuo cambiamento delle regole in Italia, ma che con una stabilizzazione politica potrebbero tornare ad affacciarsi su un mercato ad elevato valore strategico con prezzi mediamente più bassi di quelli di tutti i paesi del G7.

Federico Filippo Oriana

Presidente Aspesi-Associazione Nazionale Società Immobiliari

Seminario sui fondi immobiliari privati

Presso l'Hotel Cavalieri di Milano, con la collaborazione della dottoressa Adriana Zanasi, Presidente di Sofin Consult, si è svolto un seminario organizzato da Aspesi su: "Fondi immobiliari chiusi ad apporto privato: opportunità per gli imprenditori immobiliari". Dopo una breve introduzione ai lavori del Presidente dell'Aspesi Federico Filippo Oriana, sono seguite le relazioni di due importanti esperti: il dott. Massimo Venturini, che ha illustrato le caratteristiche, l'operatività e i costi gestionali del Fondo immobiliare chiuso ad apporto privato, e il dott. Sergio Mottola, che ha esaminato gli aspetti e i vantaggi finanziari dei Fondi immobiliari, mostrando le esperienze dei Paesi più avanzati nell'utilizzo di questi strumenti. Ha concluso i lavori la dottoressa Zanasi che, prima di aprire con i quasi 100 invitati il dibattito che poi si è manifestato ricco di importanti riflessioni, ha analizzato gli aspetti fiscali dei Fondi immobiliari comparandoli con quelli di altri soggetti, come ad esempio gli imprenditori e le società immobiliari.



UIPI

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE (COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Ulla Johansson confermata Presidente della Villaägarnas Riksförbund

Il Presidente dell'Uiipi, Stratos Paradias, è intervenuto al Congresso annuale dell'Associazione svedese della proprietà (Villaägarnas Riksförbund), nel corso del quale Ulla Johansson è stata rieletta a capo dell'organizzazione medesima.

CITES

COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Gli atti fiscali devono essere conosciuti dai contribuenti residenti all'estero

Anche ai contribuenti residenti all'estero deve essere garantita la conoscibilità degli atti notificati dal Fisco. La Corte costituzionale - con sentenza n. 366 del 7.11.'07 - ha infatti dichiarato illegittimo il combinato disposto di alcune norme (gli artt. 58, primo comma e secondo periodo del secondo comma, e 60, primo comma, lettere c, e) ed f), d.p.r. n. 600/75, e l'art. 26, ultimo comma, del d.p.r. n. 602/75), nella parte in cui prevedevano, nel caso di notificazione a cittadino italiano residente all'estero di atti tributari, che non trovassero applicazione le disposizioni contenute nell'art. 142 del codice di procedura civile, che prevedono la notifica dell'atto sia mediante affissione di copia nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si procede sia mediante spedizione di altra copia al destinatario per raccomandata.

Da notarsi che la cd. Manovra Bersani-Visco del luglio scorso aveva previsto la spedizione per raccomandata dell'atto tributario presso l'indirizzo estero a condizione che il contribuente iscritto presso l'Aire abbia comunicato all'ufficio locale "l'indirizzo estero per la notificazione degli atti tributari".

La Confedilizia alla 16ª Convention mondiale delle Camere di commercio italiane all'estero

Alla 16ª Convention mondiale delle Camere di commercio italiane all'estero (Ccie) - dal titolo "Economia dei territori e globalizzazione: reti e infrastrutture per competere", organizzata a Livorno da Assocamerestero e dalla locale Camera di commercio (cfr. Cn ott. '07) - ha partecipato anche la Confedilizia, nella persona del Presidente dell'Associazione territoriale di Livorno, avv. Valentina Gonfiotti, per ricordare il sodalizio che da anni lega l'Organizzazione storica della proprietà e Assocamerestero.

Nel punto di contatto destinato alla Confedilizia, sono state messe a disposizione di tutti gli interessati alcune delle recenti pubblicazioni editte da Confedilizia e l'avv. Gonfiotti ha illustrato ai partecipanti le iniziative della Confedilizia.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Decadenza, revoca, annullamento - Denominazione del provvedimento

Il provvedimento di revoca dell'alloggio di edilizia economica e popolare, ferma restando la forma scritta, non abbisogna di formule particolari, ma può essere riconosciuto in un provvedimento con cui, in base all'intero contesto del suo contenuto sostanziale ed al complessivo comportamento dell'amministrazione, l'ente competente abbia esercitato il potere autoritativo.

Cass. civ., sez. I, 25 gennaio 2007, n. 1648,
Tifoni c. Ater Az. Territoriale Edil Residenziale



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convegno internazionale su storia, funzione, valori e attualità degli Ordini Cavallereschi e di Merito

Si è svolto ad Agrigento, presso la Sala Capitolare del Complesso monumentale di Santo Spirito, il Convegno internazionale dal titolo "Storia, funzione, valori e attualità degli Ordini Cavallereschi e di Merito: i sistemi premiali nel Mondo e nell'Italia pre-unitaria sino al moderno Stato federalista".

All'interessante simposio - durato 5 giorni - ha partecipato, tra gli altri, come relatore anche il Vicepresidente dell'Asages, dott. Carlo Emanuele Manfredi, svolgendo un intervento su "Il patrimonio cavalleresco e premiale del Ducato di Parma e del Ducato di Lucca".



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: entro il 10 gennaio il versamento dei contributi Inps

Scade giovedì 10.1.08 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al quarto trimestre 2007. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

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

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

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

Il 10 gennaio è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.10.'07 e il 31.12.'07.

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

Firmato Protocollo di collaborazione con il Ministero dell'interno

Assindatcolf ha sottoscritto – unitamente ad altre organizzazioni nazionali rappresentative dei datori di lavoro, fra le quali Confindustria, Concommercio, Confartigianato, Confagricoltura, Confapi e Confcooperative – un Protocollo di intesa con i Ministeri dell'interno e della solidarietà sociale in virtù del quale le sezioni territoriali delle predette organizzazioni vengono autorizzate a collaborare con gli Sportelli unici per l'immigrazione e a presentare e seguire on-line le pratiche gestite dagli anzidetti Sportelli per le richieste di nulla-osta all'assunzione di lavoratori extracomunitari sulla base della programmazione prevista nel cosiddetto decreto flussi.

Sulla base dei nuovi accordi, le famiglie interessate ad assumere un lavoratore extracomunitario (colf, baby-sitter, badanti ecc.) potranno rivolgersi direttamente al Delegato Assindatcolf della loro città che, sulla base di specifica delega accettata, provvederà ad inoltrare il tutto per email, seguendo poi la relativa pratica.

Per l'occasione, Assindatcolf ha istituito un apposito numero verde (800.841.515), contattando il quale è possibile ricevere ogni utile informazione al riguardo.

Dimissioni volontarie: nuova normativa applicabile anche ai collaboratori familiari

La nuova normativa sulle dimissioni volontarie (sulla quale si veda lo specifico articolo pubblicato su questo stesso numero di Cn) – che sancisce la nullità delle dimissioni presentate dal lavoratore senza l'utilizzo dell'apposita modulistica ministeriale – è applicabile anche ai collaboratori familiari.

Assindatcolf sui mezzi di comunicazione

In occasione della programmazione dei flussi di ingresso dei lavoratori extracomunitari per l'anno 2007, il Segretario nazionale di Assindatcolf, dott. Teresa Benvenuto, ha partecipato alla puntata del 7 novembre di "Raiutile", nella quale si è parlato di immigrazione e lavoro e in particolare dell'impiego dei cittadini extracomunitari nel settore domestico; la dott. Benvenuto è poi intervenuta alla puntata del 10 novembre di "La radio ne parla", di Radio 1, dove sono state approfondite le principali novità del decreto flussi 2007.

Se si diventa più ricchi tutti, anche i poveri diventano meno poveri. Ci sarà sempre una parte della società poverissima in relazione all'altra parte, ma avrà standard di vita sempre più elevati.

Marcello Mazzilli



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assicurazione obbligatoria Inail per le casalinghe: entro il 31 gennaio il pagamento annuale del premio

Entro il 31.1.08 deve essere pagato il premio annuale di 12,91 euro per l'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

Soggetti all'obbligo di iscrizione sono tutti coloro che: a) abbiano età compresa fra i 18 e i 65 anni; b) svolgano, in via non occasionale (abitualmente e sistematicamente, anche se non continuativamente), senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare e dell'ambiente domestico ove dimora lo stesso nucleo familiare; c) non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

In via esemplificativa e se ricorrono tutti i requisiti anzidetti, sono soggetti all'obbligo di assicurarsi: le casalinghe, anche se si avvalgono di collaboratori domestici; i pensionati; i disoccupati; gli studenti, anche se studiano e dimorano in località diversa da quella di residenza; i soci che percepiscono solo utili; gli invalidi, a prescindere dal grado di invalidità; i cittadini stranieri in regola col permesso di soggiorno. Debbono anche iscriversi, per il solo periodo di disoccupazione: i lavoratori stagionali, temporanei, a tempo determinato (versando il premio per l'intero anno, ma con copertura solo per i periodi di non lavoro); i lavoratori in cassa integrazione; i lavoratori iscritti nelle liste di mobilità.

Non sono invece soggetti all'obbligo: i lavoratori part-time; i frequentanti corsi per "borse lavoro"; i frequentanti corsi di formazione professionale; i lavoratori socialmente utili; i tirocinanti; i religiosi, in quanto non fanno parte di un nucleo familiare come definito dal decreto 15.9.'00.

Coloro che sono già iscritti all'assicurazione dovrebbero ricevere, entro la fine dell'anno, una lettera da parte dell'Inail con bollettino di pagamento precompilato con i loro dati e l'importo da versare. Nel caso in cui ciò non avvenisse o nel caso di prima iscrizione, l'interessato dovrà utilizzare lo specifico bollettino di pagamento reperibile anche presso gli uffici postali e le sedi Inail.

Ulteriori informazioni, quali i casi di esonero dal pagamento del premio annuo, il decalogo del risarcimento ecc. sono reperibili sul sito della Confedilizia, nella sezione "casalinghe".



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convegno e Assemblea ad Arenzano

Si è svolto ad Arenzano (Ge) un Convegno, organizzato da Gesticond, sul tema "Professione amministratore immobiliare".

Nel corso dei lavori – che hanno visto in apertura i saluti del Presidente dell'Associazione geom. Diego Russello, del Presidente della Federazione Liguria della Confedilizia, dott. Renato Oldoini, e del Presidente della Confedilizia di Genova, cav. Nicolò Minetti – ha svolto una relazione, fra gli altri, l'avv. Vincenzo Nasini, Presidente del Centro Studi e Formazione di Gesticond, sul tema "La figura dell'amministratore immobiliare nelle prospettive di riforma".

Nella stessa giornata si è riunita l'assemblea di Gesticond, che ha fatto il punto sulle prospettive di sviluppo dell'organizzazione e sulla sua sempre più estesa espansione sul territorio nazionale.

Oggi lo Stato italiano spende circa 90.000 euro per fornire 15 anni di istruzione ad un singolo ragazzo (dalla prima elementare alla quinta liceo). Altri 10.000 euro vengono spesi, durante questo periodo, dalle famiglie stesse. È facile quindi calcolare che, se tutti questi soldi fossero lasciati in tasca alle famiglie italiane (o ridistribuiti alle famiglie se accettiamo il principio della perequazione), ogni ragazzo avrebbe avuto la possibilità di essere istruito con 770 euro al mese (10 mesi l'anno).

Marcello Mazzilli



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

Anbba distribuisce la prima "Targa Nazionale di Qualità"

Dal 22 ottobre scorso, l'Anbba ha iniziato la consegna – su tutto il territorio nazionale – della 1ª "Targa Nazionale di Qualità" ai bed & breakfast ed affittacamere associati.

La Targa identifica il livello di servizio offerto dalla struttura, attraverso la categoria di qualità certificata ed assegnata dall'Anbba stessa per mezzo del sistema AVS (Anbba Valuation System), che fornisce un'unica classificazione nazionale a tutti i bed & breakfast ed affittacamere italiani, senza differenze di parametri tra regione e regione.

"Il momento è storico per i bed & breakfast italiani. All'estero infatti" – spiega il Presidente nazionale Stefano Calandra – "i bed & breakfast sono sempre stati classificati dalle associazioni di categoria nazionali, come già accade in seno alle Town and Country Homes irlandesi o alle Gites de France francesi. In Italia, la nazione con più potenzialità al mondo in questo settore, si attendeva quindi da tempo una certificazione omogenea nazionale. Tanto più che i B&B sono strutture notoriamente in Italia definite "non classificate", tranne che in un paio di Regioni ed in qualche Comune ove è stato introdotto un marchio di qualità locale. L'alto numero di soci richiedenti la targa ci conforta molto, ma ci conferma la tendenza in atto anche in Italia del forte bisogno di fornire garanzie di qualità certificate agli ospiti da parte dei gestori di queste strutture, come accade anche in altri Paesi europei. Ci conferma anche la necessità di parametri omogenei nazionali di classificazione, che sono sempre mancati da quando c'è stata la *devolution* alle regioni della gestione del turismo".

La Targa rappresenta la conclusione di un progetto di censimento e classificazione degli associati Anbba che ha visto, dal 2000 ad oggi, già oltre 1.200 strutture di tipo B&B e affittacamere valutate e classificate dall'Associazione.

I B&B interessati ad avere la Targa di qualità possono richiederla all'Anbba, sottoponendosi alla valutazione anzidetta per l'attribuzione della corrispondente categoria di qualità. La procedura di classificazione richiede l'accettazione della Carta dell'Ospitalità Anbba, il pagamento della quota associativa annuale e la verifica di più di 250 parametri qualitativi inerenti il servizio offerto e le capacità professionali del gestore. È in corso di progettazione anche un sistema di controllo continuo e ripetuto nel tempo sulla qualità delle strutture.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Concluso il secondo ciclo di seminari di formazione

Con i seminari di Mestre e di Napoli si è conclusa la seconda tornata dei seminari di aggiornamento professionale organizzati dal Coram.

Il ciclo di incontri, offerto a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori Confedilizia, ha ottenuto notevole successo sia in termini di partecipazione, sia per l'approfondimento svolto sugli argomenti trattati. Protagonista di tutti gli incontri è stato l'avv. Vincenzo Nasini, Responsabile del Coordinamento condominiale Confedilizia e del Centro studi del Coram, ha provveduto all'organizzazione dei singoli eventi, coadiuvato, per gli aspetti logistico amministrativi, dalle strutture territoriali e dalla Sede centrale e, per i contenuti, da dirigenti e consulenti delle Associazioni territoriali.

Gli amministratori intervenuti agli eventi di Mestre e Napoli hanno ascoltato, oltre all'intervento dell'avv. Nasini, quelli del rag. Fausto Cirelli (Presidente del Coram) e del geom. Diego Russello (Presidente di Gesticond). Nella città veneta, ove i lavori sono stati coordinati dal dott. Tiziano Danieli, le relazioni sono state svolte dall'avv. Daniela Barigazzi, dall'avv. Carlo del Torre, dall'avv. Paolo Scalettaris e dall'arch. Francesco Saretta, mentre in quella campana – nella quale i lavori sono stati coordinati dall'avv. Pierluigi Arigliani – le relazioni sono state tenute dall'avv. Prospero Pizzolla, dal rag. Sergio Gaglianese e dal geom. Francesco Iollo.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Agenti immobiliari, mercato aperto

La Fiaip chiede una norma sulla formazione obbligatoria

Sarà liberalizzata la professione di agente immobiliare per volere del governo. Ma la Fiaip, che riunisce i professionisti dell'intermediazione immobiliare, chiede una norma sulla formazione professionale obbligatoria. "Per diventare agenti immobiliari oggi", ha sottolineato il presidente Franco Arosio, "occorre semplicemente un titolo di scuola superiore, un corso e un esame presso la camera di commercio di appartenenza". La proposta della Fiaip, che incide sull'articolo 18 della legge 57/2001, introdurrebbe una modifica che mira a un apprendistato professionale "per le cui disposizioni e regolamentazioni si rimanda a eventuali accordi tra le associazioni dei datori di lavoro e le associazioni dei lavoratori maggiormente rappresentative sul territorio nazionale", ha detto Arosio. Al termine della pratica "dovrà essere sostenuto un esame per l'ammissione allo svolgimento dell'attività presso ciascuna camera di commercio competente per territorio. Le modalità e le caratteristiche di questa formazione saranno determinate con decreto del ministero dello sviluppo economico, di concerto con il ministero del lavoro e il ministero della pubblica istruzione". Se questo testo fosse accolto nel provvedimento del Governo all'esame del Parlamento, secondo Arosio "avremmo ottenuto molteplici risultati: il primo sarebbe quello di togliere il compito della formazione alle regioni, in favore di un percorso che inizi all'interno della scuola dell'obbligo con un diploma e che in futuro preveda anche una laurea specifica per la professione". Il secondo sarebbe "una eliminazione dell'abusivismo nelle agenzie immobiliari", che secondo la Federazione, dopo l'approvazione delle norme antiriciclaggio che di fatto "hanno trasformato anche le fatture dei mediatori creditizi e degli intermediari immobiliari in un atto pubblico, hanno comportato un aumento del 5% degli abusivi".

Una critica infine alla Finanziaria 2008. "Nonostante le prime proposte del governo sulla casa", ha concluso Arosio, "non si sono ancora viste misure concrete per rilanciare di fatto il mercato del real estate in Italia. Occorre, invece, un cambio di rotta, ripensando alla introduzione della flat tax al 20% per rilanciare il mercato degli affitti".

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

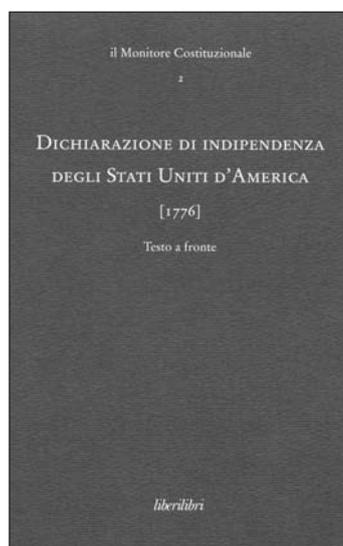
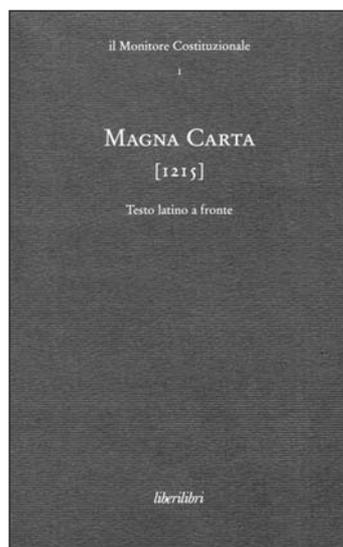
Tarsu ed attitudine delle aree alla produzione di rifiuti La prova contraria spetta al contribuente

Costituisce principio consolidato – che consente l'accoglimento in camera di consiglio ex art. 375 del codice di procedura civile del ricorso del comune – quello per cui in tema di tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, l'art. 62, comma 1, del D.Lgs. 15 novembre 1995, n. 507, stabilendo che l'imposizione è dovuta per l'occupazione o la detenzione delle aree scoperte, a qualsiasi uso adibite, pone una presunzione iuris tantum di produttività, superabile solo, ai sensi del successivo comma 2, dalla prova contraria fornita dal detentore dell'area.

Le circostanze escludenti la produttività e la tassabilità debbono essere dedotte nella denuncia originaria o in quella di variazione e debitamente riscontrate in base ad elementi obiettivi direttamente rilevabili o ad idonea documentazione, le quali dimostrino non solo la stabile destinazione dell'area ad un determinato uso, ma anche la circostanza che tale uso non comporta produzione di rifiuti.

Cassazione, Sez. trib., Pres. Paolini, Rel. di Blasi – Sent. n. 20359, 27 settembre 2007

Nuova collana di *liberilibri*



La copertina dei due primi (preziosi) volumetti con i quali la benemerita editrice *liberilibri* (Macerata; tf. 0735/251989) ha dato avvio ad una sua nuova collana, intitolata "il Monitore Costituzionale". Importanti i riferimenti alla tutela della proprietà.

Per capire le novità del diritto amministrativo

Un imponente manuale che permette di districarsi nei meandri sempre più tortuosi della giustizia amministrativa è costituito da *Il diritto amministrativo alla luce della recente giurisprudenza*, pubblicato da Cedam (pp. XXII + 1.096). L'autore, Michele Corradino, capo di Gabinetto del ministro per l'Attuazione del programma di governo, è molto attento agli orientamenti nuovi della giurisprudenza specifica, come emerge dalle ripetute citazioni, consentendo al lettore di trovare risposte a molteplici interrogativi.

Problema bonifica, Convegno a Piacenza

Le questioni affrontate. Presto gli Atti. L'intervento dell'on. Foti

Un pubblico di attenti professionisti e di interessati al problema ha affollato il riuscitissimo Convegno svoltosi a Piacenza sul tema "Contributi di bonifica: quando non sono dovuti".

Dopo il saluto del Presidente confederale ("Il malgoverno dei Consorzi - caratterizzato, anche, da iattanza e chiusura ad ogni dialogo - li condannerà alla pubblicizzazione ed a perdere la loro autonomia, che è invece un valore"), hanno svolto relazioni i giuristi che hanno diretta esperienza dei problemi connessi con la contribuzione di bonifica. Sono intervenuti **Vittorio Angiolini**, ordinario di diritto costituzionale ("Acque reflue e acque meteoriche: perché non si deve pagare il contributo ai consorzi"), **Fabio Francario**, ordinario di diritto amministrativo ("Contributo consortile e piani di classifica"), **Pilade Frattini**, avvocato ("Caratteri del beneficio di bonifica"), **Alfredo Quarchioni**, giudice tributario della Commissione regionale di Perugia ("Beneficio di bonifica: limiti temporali e geografici") e **Giacinto Marchesi**, avvocato ("Disapplicazione di piano di classifica illegittimo da parte delle Commissioni tributarie").

Fra le questioni cui si è data risposta nel corso del Convegno si segnala il caso del contribuente, già soggetto a pagare la tariffa per il servizio di fognatura, chiamato da molti Consorzi a versare un contributo-doppione per la raccolta delle acque meteoriche. È stato chiarito come i piani di classifica, sulla cui base viene applicata la contribuzione, siano fondati su indici tutt'altro che oggettivi, perché predisposti sulla base di piani-tipo dell'Associazione delle bonifiche così che individuano, come interessati da supposto beneficio di bonifica, anche immobili urbani che non hanno alcun beneficio (i quali peraltro vengono così sottoposti a contributo). Secondo l'insegnamento costante della giurisprudenza, il beneficio - diretto e specifico, mai generico - determinato dalla bonifica, deve essere valutato anno per anno sulla base dei reali incrementi di mercato immobiliare e non di teorici "mancati danni". Sul piano concreto, sono stati forniti chiarimenti sulla funzione delle Commissioni tributarie provinciali, oggi organo giurisdizionale competente in primo grado, che può disapplicare un piano di classifica illegittimo. Sono fra gli altri stati ricordati alcuni casi clamorosi di contributi pagati: in isole "beneficate" per lavori svolti nel continente; per opere realizzate in pianura che migliorerebbero edifici posti in montagna; per semplici studi cartacei senza alcuna esecuzione di opere.

Nel corso del Convegno è intervenuto anche l'on. Foti, che ha in particolare illustrato la propria proposta di legge di togliere ai Consorzi il "privilegio" (come si esprime la legge in materia, risalente al 1953) della riscossione dei contributi mediante ruoli immediatamente esecutivi (pure se formati dai soli Consorzi ed oggi non "vistati" da alcuno). Il Convegno ha auspicato che altri parlamentari presentino analoghe proposte.

Gli Atti del Convegno saranno predisposti al più presto. Informazioni presso la Sede centrale della Confedilizia.

Tassazione della risoluzione consensuale di donazione

Il negozio giuridico attraverso il quale, consensualmente, l'originario donante e gli eredi del donatario intendono annullare una precedente donazione di diritti reali immobiliari non si configura, ai fini delle imposte indirette, come un atto di risoluzione per mutuo consenso. È piuttosto un nuovo atto di trasferimento a titolo gratuito (mediante il quale gli eredi del donatario trasferiscono a titolo gratuito al donante l'immobile oggetto della pregressa donazione), da assoggettare all'imposta sulle successioni e donazioni nonché alle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale.

Questo il parere espresso dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 329/E del 14.11.'07.

Sostituzione vecchio mutuo, rilevano gli interessi già dettratti

Con la Circolare n. 15/'05 (cfr. *Cn magg.* '05), l'Agenzia delle entrate aveva affermato che nell'ipotesi in cui il mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale sia di importo superiore rispetto al costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, la percentuale di interessi detraibili deve essere determinata in base alla percentuale "interessi = costo di acquisizione dell'immobile x interessi pagati / capitale dato in mutuo".

Ora, con la Risoluzione n. 328/E del 14.11.'07, la stessa Agenzia precisa che di tale percentuale il contribuente deve tenere conto anche nel caso in cui estingua il vecchio mutuo e ne stipuli uno nuovo di importo massimo pari al capitale residuo maggiorato delle spese e degli oneri correlati.

Riutilizzazione commerciale dei dati ipotecari: quando è dovuta la maggiorazione

Interessante chiarimento dell'Agenzia del territorio in merito alla maggiorazione del 20% sulle tasse ipotecarie dovute per l'acquisizione di dati, documenti e informazioni ipotecarie destinati alla riutilizzazione commerciale.

Con Risoluzione n. 2 del 22.10.'07, l'Agenzia ha precisato, infatti, che la predetta maggiorazione prevista dal novellato art. 1, c. 370, l. 311/'04, deve essere corrisposta ogni volta "un soggetto, qualificato come "riutilizzatore commerciale", effettui un'ispezione ipotecaria, ancorché dalla stessa risultino confermati - ma aggiornati all'attualità - informazioni o dati ottenuti da precedenti ispezioni". Ciò perché - spiegano i tecnici del Territorio - la locuzione "acquisizione originaria", contenuta nel comma 370 citato, non può che esprimere "il concetto di dato acquisito presso la fonte di origine", cioè la banca dati dell'Agenzia del territorio, "indipendentemente dalla circostanza che trattasi di "prima" acquisizione del dato sotto il profilo temporale, oppure di aggiornamento di un dato o di una informazione già acquisita dal riutilizzatore, in relazione alla quale sia stata già corrisposta la maggiorazione prevista".

Trasmissione telematica cancellazione ipoteche, chiarimenti

Con Circolare n. 12 del 18.11.'07, l'Agenzia del territorio fornisce alcuni chiarimenti operativi in merito all'invio telematico, agli uffici provinciali dell'Agenzia stessa, delle comunicazioni di cancellazione delle ipoteche iscritte a garanzia dei mutui da parte di banche, società finanziarie ed enti di previdenza obbligatoria (cfr. Cn nov. '07).

In particolare, con la predetta Circolare vengono regolamentate le attività propeudetiche che il soggetto creditore deve svolgere ai fini della verifica, da parte dell'ufficio competente, sulla effettiva provenienza delle comunicazioni inviate (nomina dei "soggetti legittimati" e dei "soggetti abilitati" alla sottoscrizione ovvero alla trasmissione). Vengono inoltre fornite dettagliate indicazioni circa il contenuto delle predette comunicazioni e le modalità di trasmissione e ricezione delle stesse.

La globalizzazione ha questo di rivoluzionario: è un modo per far respirare il denaro attraverso la pace. Non solo non serve la guerra: ha bisogno della pace.

Alessandro Baricco

Compravendita immobiliare con detrazione Iva provvisoria

Gli immobili a uso abitativo acquistati nel 2006, per i quali la detrazione dell'Iva è stata operata in base alla normativa vigente prima del 4.7.'06 e che poi sono stati venduti in esenzione (come stabilito dalla cd. Manovra Bersani-Visco), non sono interessati dalla norma di esonero dalla rettifica della detrazione. Valgono, in tal caso, i principi fissati nell'art. 19, c. 5, del d.p.r. n. 633/'72, secondo cui nel corso dell'anno la detrazione è operata in via provvisoria applicando la percentuale di detrazione di quello precedente, salvo conguaglio alla fine dell'anno.

È il parere espresso dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 317/E del 7.11.'07.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

"Finalmente spariranno i Consorzi di bonifica" Riduzione Ici, ma aumento delle rendite catastali... Canoni più bassi solo con la cedolare sugli affitti

LA LETTERA DEL MESE

L'Ici in più

In seguito alla vendita della mia casa ho fatto una verifica catastale e ho constatato che la rendita "definitiva" della mia abitazione è inferiore a quella proposta nel 1990 e sulla quale ho regolarmente pagato l'Ici. Ebbene ho versato più di quanto dovevo, ma nessuno mi ha avvisato di tale versamento superiore! Non so se è un errore solo mio o se ci sono molti altri casi simili, mi domando: se pago in meno vengo "richiamato" ma se pago in più non si dice niente? Lo statuto del contribuente o comunque il rapporto civile tra amministrazione statale e contribuente non dovrebbe prevedere un rapporto più trasparente?

Fabrizio Centenaro
Casalnoceto (AL)

da *24ore* 7.11.'07

diato lussuosamente i dirigenti, vessato i contribuenti con pretese illegittime, estese a chi non avrebbe mai dovuto subire il contributo".

È firmata "Giampiero" questa lettera a *Leggo* (di Roma): "Vorrei parlare del balzello perpetrato dal Comune che «scippa» 400 euro per il riaccatastamento immobili, che poteva essere fatto d'ufficio, come sembra, a Milano. Inoltre, a differenza di Firenze, che non chiede nulla per gli anni pregressi, qui qualcuno si è inventato un arretrato Ici di ben 5 anni. Ancora, mi sono rivolto ad un patronato per richiedere assistenza, risultato: mi sono stati chiesti 150 euro, totale 550 euro!".

Serve una cedolare, per ridurre i canoni di locazione. Lo scrive Ruggero Salvini, di Roma, a *il Resto del Carlino* (15/11): "C'è un solo modo per calmierare i canoni d'affitto: diminuire il peso fiscale. Sulla casa, infatti, oggi grava un cumulo di tasse, imposte, contributi e balzelli statali, regionali, provinciali, comunali, consortili ecc. Non si capisce perché mai la legge finanziaria non introduca una sorta di cedolare secca sui redditi da locazione che permetterebbe di far emergere il nero e ridare fiato al mercato degli affitti".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

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

Agenzia del territorio: definite le regole per l'interscambio dei dati catastali con altre amministrazioni

Con il decreto del 13.11.'07, l'Agenzia del territorio ha definito le regole tecnico-economiche "per l'utilizzo della base dati catastali per via telematica da parte dei sistemi informatici" di altre amministrazioni, ai sensi del comma 7-bis dell'art. 59, d.lgs n. 82 del 7.3.'05.

Tali informazioni - relative alla totalità dei beni immobili geograficamente localizzati in ambito territoriale comunale - sono rese disponibili alle pubbliche amministrazioni, ove necessarie "per lo svolgimento, diretto o per il tramite dei soggetti dalle stesse delegati, dei compiti istituzionali e nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali e della normativa in materia di riutilizzo dei dati e delle informazioni catastali".

In Gazzetta il decreto sul riconoscimento delle qualifiche professionali

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs n. 9.11.'07, n. 206, che, in attuazione della direttiva 2005/36/CE, disciplina il riconoscimento, per l'accesso alle professioni regolamentate e il loro esercizio, delle "qualifiche professionali già acquisite in uno o più stati membri dell'Unione Europea, che permettono al titolare di tali qualifiche di esercitare nello Stato membro di origine la professione corrispondente".

Lo stesso provvedimento prevede, pure, un percorso di riconoscimento per le professioni non regolamentate, chiamate a partecipare all'elaborazione di piattaforme comuni europee per colmare le differenze in materia di formazione professionale esistenti nei vari Stati membri.

DALLE RIVISTE...

**Decesso di un condomino, convocazione dell'assemblea
Ricettazione di beni culturali (e possesso di beni archeologici)
Nozione tributaria di area edificabile al vaglio della Consulta
Ici, errore italiano**

“Disciplina ai fini delle imposte indirette degli atti di locazione e cessione di pertinenze di fabbricati abitativi”: è il titolo dello studio che Enrico Zanetti pubblica su *il fisco* (n. 38/07).

Nunzio Izzo si occupa su *Giustizia civile* (nn. 7-8/07) del problema del decesso di un condomino in relazione all'invio, ad opera dell'amministratore condominiale (e quindi quanto ai suoi obblighi di eventuali ricerche al proposito), dell'avviso di convocazione dell'assemblea del condominio. Sul numero successivo della stessa rivista, lo stesso autore annota una sentenza della Cassazione a proposito dell'uguale diritto di tutti i condomini all'uso del garage comune.

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.

Dell'assegnazione della casa familiare concessa in comodato (vincolo di destinazione del bene e diritto di recesso *ad nutum* del comodante) tratta Milena Todorova su *il Corriere giuridico* (n. 10/07).

La confisca dei patrimoni della camorra (“un'indifferibile, dimenticata priorità”) è il tema che affronta Enzo Lomonte su *Questione giustizia* (n. 4/07).

Su *Bancaria* (n. 9/07), articolo di Pierpaolo Zaccarini sulla prescrizione dei crediti tributari.

Della ricettazione di beni culturali (e, in particolare, del possesso di beni archeologici) si occupa approfonditamente Pierluigi Cipolla su *Giurisprudenza di merito* (n. 10/07).

Giorgio Gavelli fa il punto - sul *Corriere tributario* (n. 39/07) - sulla nozione tributaria di area edificabile (problema - come si riferisce - al vaglio della Consulta).

“Ici, errore italiano”: è il titolo dello studio di Luca Gandullia e Diego Piacentino che compare su *formiche* (novembre '07).

Una completa rassegna delle sentenze della Cassazione sull'Irap professionisti (della quale riferiamo interessando gli amministratori condominiali)

compare su *Dialoghi di diritto tributario*, a cura di Carlo Papa, Luca Procopio e R.L. (Raffaello Lupi).

Articolo del Presidente confederale (relativamente alle detrazioni per il risparmio energetico e l'Ici aree fabbricabili) su *Nuova Rassegna* (n. 15/07).

La sentenza della Cassazione sulla ripartizione delle spese nel contratto di compravendita è commentata da Paola Quarticello su *i Contratti* (n. 11/07).

Sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 5/07), articolo di Maurizio De Tilla sulla rinuncia del conduttore al risarcimento del danno per la mancata utilizzazione dell'immobile rilasciato.

Per finire, l'apprezzata rivista *Consulente immobiliare*. Che nel suo numero 802/07 dà conto dello studio di Confedilizia sulle scelte dei Comuni capoluogo di provincia in materia di assunzione delle funzioni catastali.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - GENNAIO 2008

10 Gennaio 2008 - Giovedì

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2007.

Denuncia di assunzione

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre ottobre-dicembre 2007.

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

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - GENNAIO 2008

16 Gennaio 2008 - Mercoledì

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 dicembre 2007.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 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 dicembre 2007, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

21 Gennaio 2008 - Lunedì

Tassa smaltimento rifiuti

Ultimo giorno per la presentazione al Comune della denuncia delle superfici tassabili per le quali nel 2007 è iniziata l'occupazione o la detenzione nonché delle denunce integrative o modificative.

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 scadenzario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

Demanio: una targa su immobili di prestigio per non dimenticarli

Una targa verrà installata sui beni di maggior prestigio del patrimonio dello Stato per aumentarne la riconoscibilità e non dimenticare il loro valore.

È questo il nuovo progetto presentato dall'Agenzia del Demanio, che rientra in un più ampio programma di interventi di riconoscibilità: le targhe verranno installate a partire da quest'anno fino al 2011 e su esse verranno riportati i dati identificativi del bene, i suoi elementi peculiari e informazioni utili a darlo a storicamente.

Per incentivare la conoscenza del patrimonio nei cittadini, e in particolar modo dei più giovani, le targhe riporteranno anche un codice specifico dell'edificio che permetterà, tramite Internet e telefoni cellulari, di accedere ad una scheda descrittiva più ampia e dettagliata nonché ai navigatori, di identificare, attraverso il portale “DemanioRe”, un insieme di beni simili per tipologia, caratteristiche storiche, architettoniche, naturali in modo da costruire così “percorsi individuali di conoscenza”.

Il Demanio ha sottolineato come l'obiettivo finale sia quello di «dare un contributo alla ricostruzione di un più stretto rapporto tra cittadini e beni pubblici, i quali spesso finiscono per essere non valorizzati nel loro contesto architettonico. In una parola, “dimenticati”».

Lettera a 24ore

Fisco e catasto

Nei giorni scorsi mi è arrivata la bolletta bimestrale per l'energia elettrica con allegati i moduli da compilare per comunicare i dati catastali dell'immobile servito dalla società distributrice. Ma esiste o non esiste un software condiviso tra tutti gli enti richiedenti, in modo che il cittadino non debba più ripetere per tre volte all'anno le stesse informazioni su moduli diversi, per comunicare dei dati che già sono presenti in tanti uffici sia locali sia statali per cui, una volta digitato il nome e il Codice fiscale, deve venire fuori in automatico l'immobile/i di proprietà del singolo cittadino?

Mario Lauro
e-mail

GIURISPRUDENZA CASA**Delibera nulla, se è per un'opera abusiva**

“In tema di condominio degli edifici, l'esecuzione di un'opera contrastante con le norme interpretative in materia di edilizia di cui agli artt. 31 e 41 legge 17 agosto 1942, n. 1150 e agli artt. 10 e 15 legge 6 agosto 1967, n. 765, penalmente sanzionata con previsione di responsabilità a carico sia del committente che del suo autore, comporta, in quanto contraria all'ordine pubblico, la nullità per illiceità dell'oggetto della delibera dell'assemblea che l'abbia disposta”. Nella specie, relativa alla richiesta avanzata nel 1991, da parte di nuovi condòmini, di demolizione di una tettoia del cortile comune realizzata nel 1965, che impediva la circolazione dell'aria e limitava la possibilità degli istanti di installare una caldaia per riscaldamento autonomo nel loro balcone di proprietà esclusiva, la Cassazione (sent. n. 1626/07, inedita) ha cassato la sentenza d'appello che aveva respinto la domanda sul rilievo che il manufatto non aveva leso norme integrative del codice civile sulle distanze tra fabbricati e che il pericolo di ristagno di fumi di gas non derivava dalla presenza della copertura ma dall'improprio utilizzo del balcone.

Verbali condominiali, attenti anche all'orario...

Importante (e curiosa) sentenza della Cassazione - n. 1625/07, inedita - che si incentra sugli orari di inizio e fine di un'assemblea condominiale risultanti dal verbale della stessa: “In tema di condominio degli edifici, - ha detto la Suprema Corte - è correttamente e congruamente motivata la sentenza di merito che, a causa dell'omessa verifica del *quorum* costitutivo, abbia annullato la delibera condominiale di un condominio composto da oltre cento partecipanti, sul rilievo che, avendo avuto la riunione inizio alle ore 14 e termine alle ore 14,15, era “contrario alla logica e al buon senso” che in tempo così ristretto si fosse proceduto alla verifica della regolare costituzione dell'assemblea”.

Attività abusive, niente indennità

“La tutela dell'avviamento commerciale, apprestata dagli artt. 34-40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, per gli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione, utilizzati per un'attività commerciale comportante contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, non può essere riconosciuta al conduttore che eserciti quell'attività senza le prescritte autorizzazioni, poichè il presupposto della tutela risiede nella liceità dell'esercizio dell'attività medesima, in quanto si fornirebbe altrimenti protezione a situazioni abusive (frustrando l'applicazione di norme imperative che regolano le attività economiche) e lo stesso scopo premiale della disciplina posta a fondamento della predetta legge che, quanto all'avviamento ed alla prelazione, consiste nella conservazione, anche nel pubblico interesse, delle imprese considerate”. Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 7501/07, inedita, ritenendo corretta la valutazione del giudice del merito sull'irrelevanza delle prove richieste per la dimostrazione dei requisiti ai fini del riconoscimento dell'avviamento commerciale in favore del ricorrente, rilevando, altresì, la logicità dell'esclusione dell'ipotizzabilità stessa di un suo pregiudizio economico in rapporto alla denunciata condotta degli alienanti la quale, non avendo violato alcun diritto del conduttore e non potendo, perciò, essere assunta a base di una responsabilità per pretesi danni, comportava l'inapplicabilità della norma di cui all'art. 2045 codice civile.

Delibera condominiale, chi può impugnarla

Precisazione importante della Cassazione a proposito di legittimazione attiva ad impugnare una delibera condominiale. “La legittimazione ad impugnare una deliberazione assembleare - ha detto la Suprema Corte (sent. n. 2362/07, inedita) - compete a chi abbia acquistato l'immobile in epoca successiva alla delibera condominiale, poichè, ai fini della legittimazione, occorre tener conto della situazione esistente al momento della proposizione della domanda, con la conseguenza che sussiste la legittimazione di chi sia divenuto donatario di una porzione condominiale nello stesso giorno in cui, mediante notifica della citazione, sia stata instaurata la controversia”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Aree edificabili e base imponibile Ici**La destinazione a standards non esclude l'applicazione dell'imposta**

Ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, la qualificazione dell'area come “edificabile” non deve ritenersi un'attitudine alla produzione di reddito ovvero una tendenza ad incrementare il proprio valore; il valore venale costituisce mero parametro per la determinazione della base imponibile del prelievo tributario. Conseguentemente, l'attribuzione della destinazione di un'area a *standards* e la successiva futura espropriazione non costituiscono causa di esenzione dall'Ici.

Cassazione, Sez. trib., Pres. Lupi, Rel. Cappabianca - Sent. n. 19131, 12 settembre 2007

Tosap dovuta quando il bene non perde il carattere di demanialità ancorché occupato in forza di locazione o in mancanza di destinazione all'uso pubblico

È incompatibile con il regime giuridico dei beni demaniali che un bene dichiarato di interesse storico, archeologico ed artistico e facente parte del demanio artificiale subisca una sdemanializzazione di fatto determinata in virtù dell'occupazione del bene medesimo in forza di contratto di locazione ed in mancanza di destinazione all'uso pubblico. Del pari è irrilevante, sotto il profilo della conservazione della qualità di bene demaniale, che l'occupazione di terzi sia effettuata con l'ausilio di negozi di diritto privato in luogo di provvedimenti amministrativi. Conseguentemente, è legittima la pretesa con la quale il comune avanza il pagamento della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche al contribuente/conduttore.

Cassazione, Sez. trib., Pres. Paolini, Rel. Meloncelli - Sent. n. 18345 del 31 agosto 2007

SEGNALIAMO

Nel diritto internazionale privato i diritti reali sono universalmente soggetti alla legge del luogo in cui il bene si trova. Non sono però mancati dibattiti sui modi per mitigare la rigidità del criterio anzidetto ed assecondare le esigenze del commercio internazionale.

La pubblicazione (che è edita nell'ambito della prestigiosa collana “Il diritto della banca e della borsa”) approfondisce - in modo esaustivo, oltre che scientificamente ineccepibile - proprio le soluzioni normative adottate a livello internazionale per porre rimedio all'inadeguatezza della classica regola della *lex rei sitae* e per risolvere le questioni che si pongono relative alle garanzie finanziarie.

Perché un proprietario di un locale di intrattenimento come una discoteca o un pub deve provvedere autonomamente alla sicurezza noleggiando i servizi di “buttafuori” mentre i grandi club sportivi possono contare sulla (gratuita) partecipazione delle forze di polizia? Perché lo Stato finanzia grandi imprese private come la Fiat con la convinzione che esse prima o poi creeranno posti di lavoro mentre ai piccoli commercianti non spetta nulla? E perché quando 1000 piccoli negozi licenziano un commesso a testa non accade nulla mentre quando una grande azienda licenzia 1000 operai si sfiorano le sommosse popolari? Perché alle grandi aziende è concesso trattare con il Fisco mentre ai privati ed ai piccoli imprenditori non resta che pagare le tasse e sorridere? La verità è che la colpa di queste discriminazioni, checché ne dicano gli intellettuali massimalisti, non risiede nella proprietà (cioè nella differenza di ricchezza tra le parti in gioco) bensì nel maggiore o minore potere politico di cui godono le parti.

Marcello Mazzilli

Ipotecche frazionate: non si applica il procedimento semplificato di cancellazione

Non si applica il procedimento di cancellazione automatica delle ipoteche iscritte sui mutui immobiliari (introdotto dal cosiddetto decreto "Bersani-bis") in presenza di iscrizioni ipotecarie frazionate a garanzia di quote di mutuo - anch'esso frazionato - oggetto di accollo.

È il parere espresso dall'agenzia del territorio con Circolare n. 12 del 20.11.'07, nella quale si afferma che l'ipoteca, a seguito del frazionamento, perde il carattere di indivisibilità, ma non quello dell'unicità, con la conseguenza che non vi è una "suddivisione della garanzia ipotecaria in più formalità distinte - aventi ciascuna una propria autonomia, oltre che sostanziale, anche "iscrizionale" -, ma soltanto una mera modificazione del carattere inescindibile dell'ipoteca originaria, il cui grado e i cui effetti restano inalterati ab origine".

Se hai centomila lire di debiti, sei un poveraccio; se hai dieci milioni di debiti sei un commerciante; se hai un miliardo di debiti sei un genio della finanza. Un milione e mezzo di miliardi di debiti può permetterlo soltanto lo Stato.

Anonimo

Definitivo l'obbligo di indicare l'Ici nella dichiarazione dei redditi

Diviene definitivo l'obbligo di indicare in dichiarazione dei redditi - nel quadro relativo ai fabbricati - l'importo dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno precedente (previsione limitata all'anno 2007 dalla Finanziaria 2007).

Lo prevede il decreto fiscale collegato alla Finanziaria 2008 (d.l. 1.10.'07, n. 159, come convertito in legge).

Non dovranno più essere indicati, nella dichiarazione dei redditi presentata dalle persone fisiche e dalle società di persone, i dati rilevanti ai fini dell'Ici, compreso l'importo dell'imposta pagata e - da parte delle persone fisiche - i dati catastali dell'immobile (obblighi che erano stati imposti dalla Finanziaria 2007).

SEGNALIAMO



Ritenuta del 4% per le pulizie del condominio fatte da una coop

Le somme corrisposte dal condominio a cooperative sociali operanti nel settore dei servizi devono essere assoggettate alla ritenuta d'acconto del 4%.

È il parere espresso dall'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 306/E del 25.10.'07, in risposta al quesito formulato da una società cooperativa sociale che fornisce servizi di pulizia in locali, uffici e condomini. Anche nel caso in cui il soggetto passivo sia rappresentato da una cooperativa sociale, infatti, è soddisfatta la condizione prevista dalla normativa per l'esistenza dell'obbligo della ritenuta, consistente nel fatto che le prestazioni siano effettuate nell'esercizio di impresa, a nulla rilevando l'esenzione dall'Ires eventualmente prevista per l'ente in questione (il quale, in sede di dichiarazione dei redditi, può scomputare dall'imposta sul reddito delle società la ritenuta d'acconto subita).

UN PO' DI STORIA

I padreterni della Roma del 1919

A Roma spadroneggia un piccolo gruppo di padreterni, i quali si sono persuasi, insieme con qualche ministro, di avere la sapienza infusa nel vasto cervello. Poco sanno, e ignorano in ispecial modo la verità fondamentale: che ognuno di noi deve confessarsi ignorante di fronte al più umile produttore, il quale rischia lavoro e risparmio nelle sue intraprese. Bisogna licenziare questi padreterni orgogliosi, i quali sono persuasi di avere il dono divino di guidare i popoli nel procacciarsi il pane quotidiano. Troppo a lungo li abbiamo sopportati. I professori ritornino ad insegnare; i consiglieri di Stato, ai loro pareri; i militari, ai reggimenti e, se passano i limiti d'età, si piglino il meritato riposo; gli avvocati non si impiccino di fare miscele di caffè o di comprar pelli o tonni. Ognuno ritorni al suo mestiere. Si sciolgano commissioni; si disfino commissariati e Ministeri. Nessun decreto luogotenenziale sia prorogato oltre il termine prefisso, sicché un po' alla volta tutta questa verminaia fastidiosa sia spazzata via. Coloro che lavorano sono stanchi di essere comandati dagli scribacchiatori di carte d'archivio. Industriali ed operai sono capaci di intendersi tra di loro e si sono intesi anche di recente, come si fa tra gente che lotta e che rischia. Ma nessuno si sente più, ora che il nemico è vinto, di sottostare a chi è superiore ad esso soltanto per orgoglio e incompetenza.

Luigi Einaudi
Corriere della Sera, 1.2.1919

La bussola della casa

zona	IMPERIA		SIENA		ORISTANO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	930	2.800	2.480	5.280	600	2.050
semicentro	740	2.100	1.800	3.680	500	1.550
periferia	560	1.800	1.490	3.580	400	1.200
	LECCO		TRAPANI		POTENZA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.130	2.650	500	1.100	1.580	2.400
semicentro	780	2.250	600	1.180	1.300	2.080
periferia	530	1.720	400	950	1.030	1.800

Fonte Confedilizia. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati.

Prezzi medi di compravendita di immobili adibiti ad uso abitativo espressi in euro/mq.

Anche la permuta di immobili abitativi può essere tassata su base catastale

Anche alla permuta di immobili a uso abitativo, effettuata tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, può essere applicata la regola secondo la quale - su richiesta della parte acquirente resa al notaio (in questo caso - si ritiene - indifferentemente l'una o l'altra) - la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali può essere costituita dal valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. A tal fine, è comunque necessario indicare in atto il conguaglio pattuito dalle parti nonché il valore attribuito a ciascuno dei beni permutati.

È il parere espresso dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 320/E del 9.11.'07.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e mozioni che ci riguardano

Nuove norme in materia di determinazione dell'imponibile Irpef per i proprietari di singola unità immobiliare locatari di altro immobile adibito ad abitazione principale, sono il tema di un disegno di legge il cui primo firmatario è il senatore Formisano (Misto).

Il deputato Caparini, del Gruppo della Lega Nord, è il primo firmatario di una proposta di legge volta a modificare l'art. 653 del codice penale in materia di invasione di terreni o edifici.

La previsione dell'esenzione dell'abitazione principale dei cittadini italiani residenti all'estero dall'Ici è contenuta in una proposta di legge presentata dal deputato Romagnoli (Fl).

Disposizioni per l'istituzione e il finanziamento del mutuo sociale sono contenute in una proposta di legge presentata dal deputato Buontempo (Misto).

Con una interrogazione rivolta al Ministro dell'ambiente, il deputato Adenti (Udeur) chiede di rivedere il sistema di incentivazione degli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, valutando altresì l'introduzione, a favore delle persone fisiche, di altre forme di agevolazione o incentivazione ovvero l'estensione delle detrazioni attualmente previste, per un periodo di anni maggiore rispetto ai tre attuali.

I deputati Strizzolo e Fogliardi (Pd) sollevano - in una interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze - il problema connesso alla certificazione tecnica (UNI 12975 o EN 12975) che deve accompagnare i pannelli solari installati per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, al fine di usufruire delle detrazioni fiscali del 55% previste dalla Finanziaria 2007, chiedendo, al riguardo, un intervento normativo chiarificatore che stabilisca l'equivalenza tecnica delle due norme interessate.

In tema di riscossione dell'Ici il Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze Cento, rispondendo ad un'interrogazione dei deputati Fugatti e Fava (Lnp), con la quale si chiedeva di chiarire se, e in quali casi, l'affidamento da parte dei Comuni del servizio di verifica e di riscossione dell'Ici possa avvenire senza ricorrere alle procedure di evidenza pubblica e quali siano le procedure per la raccolta ed il trattamento dei dati personali previste, ha affermato che qualsiasi affidamento deve essere effettuato con gara ad evidenza pubblica ed il soggetto incaricato della funzione deve osservare le particolari cautele previste dalla normativa di riferimento in ordine al trattamento dei dati sensibili scaturenti dalle attività poste in essere.

La Camera ha approvato, con una larga maggioranza, una mozione, il cui primo firmatario è il deputato Turco (Rnp), sulla promozione dei diritti umani e della democrazia nel quadro della Convenzione europea dei diritti dell'uomo e delle iniziative del Consiglio d'Europa, mediante la quale si impegna l'Esecutivo, tra l'altro, a ridurre la durata dei processi e ad abolire gli espropri indiretti al fine di non dar luogo a ripetute inosservanze della Convenzione ed a sistematiche violazioni del diritto di proprietà.

Consorzi di bonifica Tutti dicono basta

Costosi e inutili: tante proposte di scioglimento

da QN 29.9.'07

Cedolare secca sugli affitti, dalla Camera una iniziativa bipartisan

La deputata Leddi Maiola, del Gruppo parlamentare dell'Ulivo, è la prima firmataria di una proposta di legge - di cui la Commissione Finanze della Camera dei deputati ha iniziato l'esame - che, nel giro di pochi giorni, ha ottenuto la sottoscrizione di numerosi parlamentari appartenenti sia allo schieramento di Centro-sinistra sia a quello di Centro-destra.

La proposta (che raccoglie una indicazione della Confedilizia da tempo formulata) prevede l'introduzione di una aliquota unica del 20% sui redditi derivanti da contratti di locazione di immobili adibiti ad abitazione principale.

"Quando i molti governano, pensano solo a contentar sé stessi, e si ha allora la tirannia più balorda e più odiosa: la tirannia mascherata da libertà".

Luigi Pirandello

La Libertà, Sancho, è uno dei beni più preziosi che i cieli donarono all'uomo; a lei non possono uguagliarsi tutti i tesori che rinchioda la terra e neppure quelli che ricopre il mare: per la Libertà, così come per l'onore, ciascuno può e deve dare la propria vita...

Don Quijote de la Mancha -
M. de Cervantes

DIRITTO & ROVESCIO

«Sono entrati in casa, sfondando una finestra, due ore dopo che mia madre di 84 anni era morta». Così dice F.G. di 52 anni, spiegando che cosa è accaduto nell'alloggio popolare comunale di Villora 5, nella periferia est di Monza. Da quando, con sentenza della Cassazione del 26 settembre, è stato stabilito che non si configura il reato di occupazione abusiva se chi lo fa si trova in stato di «reale indigenza», si è aperta la caccia. Le case popolari sono diventate come le banane in Nigeria: le prende chi vuole. Non spettano a chi, grazie alle graduatorie, ne ha diritto, ma a chi è più violento. Avanti così, col timbro della Cassazione.

da ItaliaOggi 26.10.'07

Conseguenza prima dell'applicazione dei contratti collettivi è favorire un generalizzato livellamento verso il basso della capacità produttiva (e quindi dell'efficienza del sistema). Infatti il lavoratore incapace non sarà incentivato a migliorare mentre il lavoratore bravo si sentirà uno stupido.

Marcello Mazzilli

La politica è l'arte di cercare guai, trovarne anche se non ce ne sono, fare una diagnosi scorretta e praticare una cura sbagliata.

Sir E. Benn

I maggiori pericoli per la libertà si celano nelle iniziative di uomini zelanti e bene intenzionati, ma che non hanno capito nulla del mondo che li circonda.

Louis D. Brandeis

RECENSIONI

Robert J. Sutton, *Il metodo antistruzionzi*, Ellint ed., pp. 222

Vivace e fortunato manuale per creare un ambiente di lavoro più civile, dal quale vanno allontanati tutti i dipendenti arroganti, che causano pesanti inconvenienti all'azienda.

Gustavo Zagrebelsky, *La virtù del gruppo. Intervista su etica e diritto*, a cura di Geminello Preterossi, Laterza ed., pp. 168.

In forma d'intervista, riflessioni su diritto, etica, giustizia, Costituzione, con ampi riferimenti storici da Atene alla Bibbia, da Roma alla Germania hitleriana, dalla Rivoluzione Francese ai giorni nostri.

Álvaro Vargas Llosa, *Libertà per l'America Latina*, Rubbettino e Faccio edd., pref. di Alberto Pasolini Zanelli, pp. 520.

Individuati i mali millenari dell'America Latina in corporativismo, mercantilismo di Stato, privilegio, redistribuzione della ricchezza e diritto politicizzato, l'autore indica il riscatto nell'evoluzione liberale basata su diritti di proprietà e libero mercato.

Giampaolo Pansa, *I gendarmi della memoria*, Sperling & Kupfer edd., pp. XVI + 504.

Nuova puntata dell'ampio lavoro storiografico dell'autore sulla guerra civile, stavolta in totale polemica con i numi tutelari dell'intransigenza della ricostruzione ideologica e "vulgata" di stragi, vendette, assassini, violenze esplose dopo l'8 settembre 1945.

Ante Ciliga, *Nel paese della grande menzogna. Urss 1926-1935*, a cura di Paolo Sensini, Jaca Book ed., pp. LXVIII + 504, 4 tavv. f.t..

Atto d'accusa spietato e documentato su un decennio di persecuzioni, sfruttamento e oppressioni attuate dal comunismo sovietico, tanto più valido in quanto testimonianza diretta di un esponente comunista croato, dapprima insegnante in Urss, poi "ribelle" e condannato.

Toghe rotte, a cura di Bruno Tinti, pref. di Marco Travaglio, Chiarelettere ed., pp. XVIII + 182.

Una polemica serie di fotografie della magistratura vista dall'interno, con gli occhi di un procuratore della Repubblica, per attestare il mancato funzionamento della giustizia italiana, soprattutto a causa delle prescrizioni.

Ecotassa, pref. di Gabriele Albertini, introd. di Vittorio Feltri, Libero e Istituto Bruno Leoni edd., pp. 122.

Polemico libello contro il contributo obbligatorio d'ingresso nel centro storico di Milano, progettato dalla giunta Moratti.

Marcia indietro sulla tassa occulta Inpdap

Non è più automatica – per i pensionati già dipendenti pubblici che fruiscono di trattamento a carico delle gestioni pensionistiche dell’Inpdap nonché per i dipendenti o pensionati di enti e amministrazioni pubbliche iscritti ai fini pensionistici presso enti o gestioni previdenziali diverse dall’Inpdap – l’iscrizione, con pagamento di specifico contributo, alla “Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali” erogate dall’Inpdap (cfr. Cn sett. ’07).

Il decreto fiscale collegato alla Finanziaria 2008 (d.l. 1.10.’07, n. 159, come convertito in legge) ha infatti modificato la norma che prevedeva che tale iscrizione avvenisse “di diritto” in caso di mancata comunicazione contraria, da parte degli interessati, entro lo scorso mese di ottobre, disponendo ora che la stessa si realizzi solo “previa comunicazione scritta all’Inpdap della volontà di adesione” (possibile in qualsiasi momento).

Per coloro i quali non abbiano comunicato la propria volontà contraria entro lo scorso ottobre, ma che non vogliono essere soggetti alla contribuzione in parola, non sarà quindi più necessario provvedere alla prevista comunicazione di recesso entro sei mesi dalla prima trattativa (trattenuta che, per effetto della modifica legislativa, non sarà loro effettuata).

Più tempo per le variazioni colturali Novità sui fabbricati rurali

In materia di variazioni colturali, il decreto fiscale collegato alla Finanziaria 2008 (d.l. 1.10.’07, n. 159, come convertito in legge) modifica il termine entro cui gli interessati possono presentare ricorso avverso le variazioni d’ufficio degli estimi catastali (non più 60 giorni dalla pubblicazione del comunicato dell’Agenzia del territorio sulla Gazzetta Ufficiale ma 120).

Con riferimento ai fabbricati rurali, lo stesso provvedimento, oltre a meglio individuare gli immobili strumentali all’attività agricola, amplia il concetto di ruralità, aggiungendo, all’elenco dei soggetti da cui il fabbricato rurale può essere utilizzato come abitazione, anche i soci o amministratori di società agricole.

Catasto ai Comuni, ecco le scelte fatte dai capoluoghi di provincia

Al Centro Italia la più alta percentuale di Comuni che hanno scelto di determinare direttamente, e da subito, gli estimi dei singoli immobili

È scaduto il 5 ottobre scorso il termine entro il quale i Comuni dovevano decidere se assumere o meno le funzioni catastali, sottraendole all’Agenzia del territorio. E da una indagine tempestivamente svolta dall’Ufficio Studi della Confedilizia sui Comuni capoluogo di provincia emerge che sono 82 le amministrazioni locali che hanno scelto di assumere tali compiti. Di queste, 37 hanno scelto, per il momento, la prima o la seconda opzione, e quindi di svolgere funzioni di rilascio di documenti o di partecipazione alla determinazione degli estimi con decisione finale lasciata all’Agenzia del territorio. 45 (il 55%, pari al 72% della popolazione interessata) hanno scelto, da subito, l’opzione “C”, quella che consente alle amministrazioni comunali di determinare direttamente (e così escludendo dalla decisione finale l’Agenzia del territorio, cioè lo Stato) gli estimi dei singoli immobili e quindi la base imponibile dei tributi sia comunali che statali correlati alle rendite catastali. 23 capoluoghi provinciali hanno deciso di non assumere alcuna funzione catastale, lasciando pertanto, per il momento, ogni competenza in materia all’Agenzia del territorio.

Tra i Comuni capoluogo di provincia del Nord Italia, l’87,5% ha scelto di assumere funzioni catastali; al Sud e nelle isole tale percentuale si riduce al 70%, mentre al Centro scende ulteriormente, attestandosi al 63%. In cinque Regioni (Basilicata, Calabria, Liguria, Molise e Umbria) tutti i Comuni capoluogo hanno deciso di assumere le funzioni catastali. Dei 27 Comuni capoluogo di provincia del Centro che hanno deciso di svolgere le funzioni catastali, il 59% ha optato per determinare direttamente e da subito gli estimi dei singoli immobili (scegliendo l’opzione “C”). Nel Nord tale percentuale scende al 57%. Nel Mezzogiorno e nelle isole si ferma invece al 50%. La tabella completa relativa alle scelte fatte dai Comuni è presente sul sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

Dalla ricerca – che riguarda 17 Regioni (essendo escluse Friuli Venezia Giulia, Valle d’Aosta e Trentino Alto Adige, in quanto i relativi Comuni non erano tenuti a tale adempimento) e 105 Comuni (non essendo stato possibile avere notizie sulle deliberazioni assunte da 5 Comuni) – risulta poi che l’opzione di primo livello (“A”), è stata scelta per il momento dal 40% dei Comuni capoluogo di Sud e isole, immediatamente seguiti da quelli del Centro (35%) e da quelli del Nord (31%). L’11% tra i Comuni del Settentrione ha deliberato di assumere per il momento l’opzione “B”; percentuale che scende al 10% al Sud e nelle isole e al 5% al Centro.

L’indagine, infine, dà conto che il 12,5% dei Comuni capoluogo di provincia del Nord ha deciso di lasciare per il momento all’Agenzia del territorio la gestione del Catasto, il 33% di quelli del Centro ed il 21% dei Comuni del Sud e delle isole.

ZONA GEOGRAFICA	NO alle funzioni catastali	SI alle funzioni catastali	Opzione “A”	Opzione “B”	Opzione “C”
NORD	12%	87%	31%	11%	57%
CENTRO*	33%	63%	35%	6%	59%
SUD E ISOLE**	21%	70%	40%	10%	50%
TOTALE ITALIA	21%	79%	35%	10%	55%

* Il 4% dei Comuni non ha risposto. ** Il 9% dei Comuni non ha risposto

La locazione di box auto è attività commerciale

L’attività di costruzione e successiva concessione in locazione di box auto configura esercizio di attività d’impresa, qualora venga predisposta un’apposita organizzazione di mezzi e risorse ovvero quando, in assenza di un apparato strumentale fisicamente percepibile, ci si limiti all’impiego e al coordinamento, per fini produttivi, di un capitale nell’ambito di un’operazione di rilevante entità economica.

Questo è il principio espresso dall’Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione 11.10.’07, n. 286/E, in risposta a un quesito avente a oggetto il trattamento tributario ai fini dell’imposta sul reddito delle società (Ires) e dell’imposta sul valore aggiunto (Iva) dell’attività di costruzione e successiva locazione di 115 box auto da parte di un ente non commerciale.

Non c’è la forza pubblica per gli sfratti? Ci avvarremo – dice la Confedilizia – di guardie giurate

Risulta che in alcune città d’Italia le Questure abbiano rappresentato agli Uffici giudiziari l’impossibilità di assicurare la Forza pubblica per le esecuzioni di rilascio (sfratti).

La circostanza – rileva una nota della Confedilizia – dimostra la situazione in cui è oggi l’Italia (le cui Forze dell’ordine non possono assicurare assistenza per l’esecuzione dei provvedimenti dell’Autorità giudiziaria, pur crescendo la criminalità – micro e macro – a vista d’occhio).

L’invocata impossibilità di prestare assistenza all’esecuzione degli sfratti – rileva ancora la Confedilizia – non esime lo Stato dalla responsabilità di risarcimento dei danni, estensibile anche oltre la persona giuridica statale ove tale impossibilità non risultasse dimostrata.

In ogni caso, l’assistenza della Forza pubblica per le esecuzioni degli sfratti non è obbligatoria e, anzi, essa è vista come eccezionale dal codice di procedura civile e solo per i casi in cui, per vincere resistenze consistenti e provate, sia effettivamente necessario supportare con la Forza gli atti che l’Ufficiale giudiziario è tenuto a compiere per mandato dell’Autorità giudiziaria.

La Confedilizia invita gli Uffici giudiziari a svolgere serenamente il proprio compito, indipendentemente dall’assistenza della Forza pubblica, ed i proprietari ad assicurare, in occasione degli sfratti, la presenza di guardie giurate private in funzione dei compiti dalla legge a queste ultime affidati.

L'Ici, il lusso e lo Stato predatore

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Dalla riduzione dell'Ici prevista dalla nuova Finanziaria sarebbero dunque esclusi - secondo un emendamento del relatore di maggioranza e salvo incidenti di percorso - gli immobili «di lusso» (questo il «messaggio» passato sulla stampa), identificati tout court in quelli delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Una domanda, però, viene subito spontanea. Di questi tempi, infatti, esponenti del governo non fanno altro che predicare una cosa: che il Catasto è inadeguato, è anzi iniquo, va rifatto (e su base patrimoniale, tanto per stare al sicuro ed essere cioè certi di incassare di più, perfino il triplo). Ma se è iniquo, e non aggiornato, perché rifarsi al Catasto? La ragione c'è, eccome.

Se si fosse voluta fare, per identificare le case «di lusso», una scelta oggettiva, lo strumento ci sarebbe infatti stato. È il D.M. 2.8.1969 n. 1072, che stabilisce - papale papale - le «caratteristiche delle abitazioni di lusso». Le stabilisce in modo oggettivo, tanto per i contribuenti che per il Fisco. La tabella allegata al provvedimento è inequivoca, e valida in ogni tempo: fa riferimento alla superficie delle unità immobiliari, ai materiali usati, alle previsioni degli strumenti urbanistici e così via.

Il Catasto, invece, non ha un'impostazione di questo tipo, uguale per tutta Italia. Anzi, è esattamente il contrario. Il Catasto ha un carattere «comparativo», si basa sul confronto con «unità tipo» diverse da zona a zona (e le zone censuarie sono centinaia e centinaia). I «quadri di classificazione» (che servono per attribuire - con l'operazione di classamento - la categoria e classe ad ogni unità immobiliare) si riferiscono dal canto loro alla qualità media degli immobili delle varie zone. Una casa che può essere classificata in un modo in una zona, può essere classificata diversamente in un'altra. Secondo il Comune di Roma - tanto per fare un esempio - sono da considerarsi in A/1, ai fini Ici, perfino «miniappartamenti ricavati dal frazionamento di ville, qualora si trovino in posizioni di particolare pregio o prestigio» (una realtà all'evidenza presente

- fatto salvo il giudizio sulla categoria ritenuta nella fattispecie equa - solo nella capitale). Davanti a parametri fissi come quelli della normativa citata ed a criteri estremamente vari come quelli del Catasto, perché - allora - prendere a base quest'ultimo strumento? La verità è che, sotto l'«immobile di lusso», c'è il gambero.

Allargare il campo degli immobili di lusso modificando una normativa che dà buona prova di sé da decenni (tant'è che non si è mai sentito il bisogno di modificarla: ha criteri che si aggiornano da soli), sarebbe stato troppo scoperto. Meglio, allora, riferirsi al Catasto. E ritenere «di lusso», per cominciare, gli immobili di categoria A/1 (che, peraltro, non sono definiti - a Catasto - «di lusso», sibbene «signorili»); «di lusso» pure quelli di categoria A/8 (le «ville», sempre per il Catasto: e ciascuno di noi sa bene quante ve ne siano non proprio «di lusso») e - per finire - gli immobili di categoria A/9 (che - anche qua - non sono i soli «castelli», come impropriamente dice la relazione che accompagna l'emendamento di maggioranza sulla loro esclusione dai nuovi benefici Ici, ma i «castelli» ed anche i «palazzi di eminenti pregi artistici e storici»: tutti, finora, fiscalmente tutelati, per i costi di manutenzione che comportano ed a mero ristoro dei vincoli statali di destinazione ed uso che su di loro gra-

vano, e ora - al contrario - penalizzati).

Ma non è tutto. Il ricorso al Catasto è ingegnoso anche per altri motivi: ai Comuni sono stati di recente attribuiti poteri in materia di classamento (l'operazione di cui s'è già detto) degli immobili ed anche (con un provvedimento all'esame della giustizia amministrativa, su ricorso della Confedilizia) in materia di attribuzione dell'estimo ai singoli immobili, senza che debbano neppure interpellare l'Agenzia del territorio: ci penseranno loro, dunque, a «mettere le cose a posto». C'è da scommettere che cominceranno una grande campagna per azzerare la (fittizia) riduzione promessa portando una caterva di immobili in A/1 soprattutto, ma anche nelle altre due categorie escluse dalla stessa (fittizia) riduzione.

Se poi si aggiunge che il Governo si è opposto (e si oppone) all'introduzione nel nostro ordinamento di un rimedio di merito a proposito degli estimi, cioè a proposito della base imponibile delle varie imposte immobiliari (il rimedio che c'è ora è solo di legittimità; e di questi tempi interessa invece proprio quello di merito, sulla congruità delle tariffe...), si vede subito in che Stato viviamo, e vogliono farci vivere. Altro che Stato di diritto. Viviamo in uno Stato predatore, e basta.

*Presidente
di Confedilizia

da il Giornale 6.11.'07

Divisione di comunione tassata all'1%

All'atto di divisione di una comunione di beni tra condòmini effettuata a tacitazione dei rispettivi diritti e in assenza di corresponsione di conguaglio, si applica l'imposta di registro con aliquota dell'1% (prevista per gli «atti di natura dichiarativa relativi a beni o rapporti di qualsiasi natura») a condizione che le parti da assegnare ai singoli soggetti rappresentino una «unica massa» (siano cioè originate da un solo titolo) e i conferimenti non superino il valore della quota di diritto spettante a ciascuno sull'intera comunione.

Questo il parere espresso dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 334/E del 16.11.'07.

L'eventuale parte eccedente - aggiunge la Risoluzione - è considerata vendita e qualora l'assegnazione divisionale dei beni superi di una percentuale maggiore del 5% il valore della quota di diritto, tale eccedenza è soggetta all'imposta con l'aliquota stabilita per i trasferimenti.

RECENSIONI

I Savoia, a cura di Walter Barberis, Einaudi ed., pp. LIV + 250, 36 ill. f.t. a colori.

Una serie di saggi sui «secoli d'oro di una dinastia europea»: i Savoia dalla formazione degli Stati sabaudi fino all'unità d'Italia, visti sotto molteplici aspetti, dall'amministrazione all'esercito, dalla scienza alla corte, dagli studi alla politica estera, all'iconografia.

Stendhal, *Autobiografia del signor me stesso*, a cura di Giuseppe Marcanero, il melangolo ed., pp. 240.

Selezione di note, appunti, riflessioni, pensieri, polemiche, critiche, con inediti, testi desunti tutti dalle annotazioni apposte da Stendhal sui volumi da lui posseduti e oggi sparsi in molteplici biblioteche.

Alberto Alesina, Francesco Giavazzi, *Il liberismo è di sinistra*, il Saggiatore ed., pp. 126.

Una rivendicazione di principi liberisti (merito, libero mercato, diritti dei cittadini, riduzione della spesa pubblica) contro tutti i dirigisti, nell'auspicio di una grande riforma politica ed economica dell'Italia.

Giuseppe Garibaldi, *I Mille*, Carlo delFINO ed., pp. XXVIII + 12 + 456.

Edizione anastatica del romanzo di Garibaldi, da leggersi come testimonianza storica e attestazione di un gusto culturale e non certo per valori letterari che l'autore né aveva né rivendicava.

Luigi Malabranca, *Cane triste, padrone condannato*, Aliberti ed., pp. 158.

Una raccolta delle «sentenze più pazze» pronunciate da tribunali anche non italiani e commentate con spirito caustico, alla ricerca del bizzarro, del curioso, del divertente.

Francesco Cossiga con Pasquale Chessa, *Italiani sono sempre gli altri*, Mondadori ed., pp. 250.

Una dichiarata «controistoria d'Italia», che si distende dal Risorgimento ai nostri giorni, condita di ammiccamenti e paradossi del presidente emerito della Repubblica, alla ricerca dell'antitalianismo diffuso.

Benigno Roberto Mauriello, *La guerra civile spagnola*, Solfanelli ed., pp. 145.

Il conflitto viene ricostruito inserendolo in una plurisecolare vicenda spagnola, così da togliere la guerra civile dalla limitata immagine «vulgata» per dare negativo spazio all'azione esercitata dalla massoneria fin dal Settecento.

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

CONDOMINIO
Regolamento condominiale, modifica e unanimità o no

Il regolamento predisposto dall'originario unico proprietario o dai condomini con consenso totalitario può non avere natura contrattuale se le sue clausole si limitano a disciplinare l'uso dei beni comuni, pure se immobili. Conseguentemente, mentre è necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini per modificare il regolamento convenzionale, avendo questo la medesima efficacia vincolante del contratto, è, invece, sufficiente una deliberazione maggioritaria dell'assemblea dei partecipanti alla comunione per apportare variazioni al regolamento che non abbia tale natura. E poiché solo alcune clausole di un regolamento possono essere di carattere contrattuale, l'unanimità dei consensi è richiesta per la modifica di esse e non delle altre clausole per la cui variazione è sufficiente la delibera assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'articolo 1156, comma 2, del codice civile.

Cass. 14 agosto 2007
n. 17694 -

Pres. Elefante; Rel. Mensitieri;
Pm (conf.) Ceniccola

Tabelle millesimali, criteri di redazione

Ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva (quali l'estensione, ampiezza, numero di vani) che gli elementi estrinseci (quali l'ubicazione, l'esposizione, l'altezza), nonché le eventuali pertinenze delle proprietà esclusive, tra le quali possono essere considerati i giardini in proprietà esclusiva di singoli condomini, in quanto consentono un miglior godimento dei singoli appartamenti al cui servizio e ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del valore patrimoniale dell'immobile.

Cass. 27 luglio 2007
n. 16644 -

Pres. Elefante; Rel. Trombetti;
Pm (conf.) Leccisi

Chi acquista casa in una città privata sottoscrive un regolamento cioè firma un contratto. Le leggi che regolano queste comunità sono quindi volontariamente accettate da tutti i residenti. In questo modo i residenti sanno da subito quali sono i limiti delle loro azioni. Alcune di queste città provate hanno anche più regole delle città "normali". In alcune ad esempio è vietato avere animali, in altre è vietato avere bambini, in altre ancora le case devono essere tutte dello stesso colore. Ma il concetto alla base è sempre lo stesso. Si accetta volontariamente un sistema di regole dopodiché lo si segue e lo si rispetta.

Marcello Mazzilli

BELL'ITALIA
Milano, affittopoli/1

I Radicali, sfrattati dalla loro sede storica di proprietà del Comune, cercano un nuovo alloggio. Pagavano 41 euro al mese. Difficilmente troveranno di meglio...

(il Giornale 24.10.'07)

Milano, affittopoli/2

Per l'affitto di un orto nella periferia di Milano, il Comune chiede di più che per un attico a due passi da San Babila: 5mila euro all'anno per il primo, appena 2mila euro all'anno per il secondo.

(il Giornale 21.10.'07)

Collezionista di seggi e proprietà

"Figlio di operaio, 5 scranni in Parlamento, uno a Strasburgo, 350 metri quadrati ai Parioli, 27 beni tra altre case e terreni" per gestire i quali ha

costituito un fondo immobiliare. Trattasi di Franco Marini, il nostro Presidente del Senato.

(il Giornale 17.9.'07)

I fannulloni della Pubblica Amministrazione/1

"Chiede il trasferimento, non lo ottiene. Per due anni bloccato dal mal di schiena". È il caso di un dipendente del Ministero della giustizia di Crema che ora ha chiesto pure i danni allo Stato perché, a causa del mancato cambio di sede, avrebbe contratto, nei due anni di assenza dal lavoro, una grave forma di depressione.

(Corriere della Sera 11.9.'07)

I fannulloni della Pubblica Amministrazione/2

"A Roma mai al lavoro un impiegato comunale su 4".

(la Repubblica 7.11.'07)

Detrazione 36%, l'autocertificazione può sostituire la Dia

Ai fini della detrazione del 36% delle spese sostenute per lavori di ristrutturazione, non è obbligatorio allegare la dichiarazione di inizio attività (Dia) se l'intervento rientra tra quelli per i quali la normativa edilizia locale non prevede alcun titolo abilitativo. Il decreto interministeriale n. 41/'98 prevede infatti che alla comunicazione di inizio lavori da trasmettere preventivamente al Centro operativo di Pescara vada allegata, tra l'altro, "copia della concessione, autorizzazione ovvero della comunicazione di inizio dei lavori, se previste dalla vigente legislazione in materia edilizia". Tuttavia, poiché è facoltà dell'amministrazione finanziaria effettuare controlli per verificare la spettanza dell'agevolazione, il contribuente, in quella sede, potrà redigere un'autocertificazione attestando che l'intervento di ristrutturazione può fruire della detrazione, pur non essendo sottoposto, in base alla normativa edilizia, all'obbligo della Dia.

Questo il parere espresso dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 325/E del 12.11.'07.

Mutuo per la costruzione della prima casa solo con data certa di inizio lavori

Non può fruire della detrazione Irpef del 19% degli interessi passivi pagati sul mutuo ipotecario per la costruzione dell'abitazione principale chi, pur avendo avviato e concluso i lavori di completamento dell'immobile entro i termini previsti dalla legge, non abbia comunicato al Comune la data di inizio lavori.

Questa la risposta fornita dall'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 510/E del 5.11.'07, a un contribuente che chiedeva di sapere se - per poter fruire della detrazione d'imposta fino a 2.582,28 euro prevista dall'articolo 15 del Tuir - fosse lecito considerare come data di inizio lavori la data di emissione delle prime fatture di spesa a lui intestate. Nel caso in questione, infatti, il contribuente aveva acquistato da un'impresa costruttrice un immobile allo stato grezzo e, essendo ancora valida la concessione edilizia rilasciata all'impresa, aveva dato avvio ai lavori di completamento senza darne comunicazione al Comune.

Vince la legalità, sbloccati gli sfratti dopo 7 anni

di CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Per gli sfratti, la logica antiproprietaria non ha prevalso. La Sinistra radicale (che impone, invece, al governo di andare avanti col Catasto ai Comuni e col Catasto patrimoniale, e che pone il veto - insieme a CGIL-CISL-UIL - al varo della cedolare secca del 20 per cento per i redditi da locazione) ha avuto la peggio. Il blocco degli sfratti - entrato in Consiglio dei ministri come decreto legge, proposto dalla Presidenza del Consiglio e dal ministro della Solidarietà sociale, Ferrero, di Rifondazione comunista - ne è uscito come semplice disegno di legge. Ciò significa che il blocco per particolari categorie di inquilini scaduto il 15 ottobre (e che - in varie versioni territoriali - andava avanti dal 2000) non è stato rinnovato e, quindi, che il blocco non c'è più, in nessuna parte d'Italia, e per nessuno. Una proroga entrerebbe in vigore solo se e in quanto il disegno di legge varato dal Consiglio dei ministri venisse convertito in legge, a seguito dell'ordinario iter parlamentare. Oggi come oggi, le esecuzioni di rilascio possono essere sospese solo a seguito di specifici provvedimenti - che la Confedilizia impugnerrebbe, così come ha fatto anche in

passato, sempre con esito favorevole - assunti nelle forme di legge, mentre all'evidenza non rilevano assicurazioni verbali (che il ministro dell'Interno avrebbe dato) o pretesi accordi politici intervenuti (secondo dichiarazioni del già detto ministro Ferrero) neppure ai fini del diniego della concessione della forza pubblica, se l'impiego della stessa fosse in effetti necessario in singoli casi. Dinoghi che esporrebbero comunque lo Stato, salvo altri, al risarcimento del danno provocato, come da recenti sentenze della Cassazione e della Corte europea. Confedilizia ha espresso il proprio plauso per l'azione svolta dal ministro per le Infrastrutture Di Pietro, che ha impedito la reiterazione del blocco e quindi il varo di un nuovo provvedimento ad esecuzione immediata a carico della proprietà, così riaffermando la validità del principio di legalità e i presupposti fondanti di uno Stato di diritto.

Dal canto suo, Confedilizia ha anche rappresentato in tutte le sedi che sarebbe stato semplicemente vergognoso bloccare gli sfratti in 849 Comuni d'Italia avanti le previsioni del decreto legge n. 159/07 (che offre ai Comuni possibilità immediate di utilizzazione di unità immobiliari per i passaggi da casa a casa, sia attraverso

pronte ristrutturazioni che attraverso locazioni di unità immobiliari), e avanti - soprattutto - il fatto che un'indagine di Nomisma condotta per conto del Ministero Infrastrutture, ha accertato che, nella gran parte delle provincie italiane (47, per l'esattezza), non è scattato alcun blocco di sfratti sulla base del provvedimento scaduto e, soprattutto, che gli sfratti bloccati in tutto il resto d'Italia erano 2889 in tutto. Un problema non certo difficile da affrontare se si considera che - come la Corte dei conti ha accertato - le unità immobiliari del patrimonio dell'edilizia pubblica occupati senza titolo sono in tutta Italia fra i 25 e i 30 mila. Portarne in stato di legalità anche solo 3.000 servirebbe a dare alloggio, nelle diverse città, a tutti coloro che hanno finora beneficiato - magari per 7 interi anni - del blocco. Ma è una questione di volere questo, e di non volere - invece - continuare a costruire e costruire. Come la gran parte dei politici e dei sindacalisti, per non parlare dei costruttori - tutti per evidenti, anche se differenti, ragioni - continuano a voler fare, con continuo, enorme spreco di territorio, contro i quali i Verdi - al Governo - si guardano bene dal protestare, anche minimamente.

* presidente Confedilizia

RECENSIONI

Mario Tocci, *Manuale del processo tributario*, Halley ed., pp. 224.

Il funzionamento del contenzioso tributario, con abbondanza di consigli pratici e doviziosa messe di formulari utili a tutti gli operatori che prendano parte allo specifico processo.

Vito Tanzi, *Questione di tasse*, pref. di Francesco Giavazzi, Egea Università Bocconi ed., pp. XVI + 242.

Esemplare ricostruzione delle vicende finanziarie argentine nell'ultimo mezzo secolo: come statalismo, spesa pubblica, corruzione, abbiano resa povera una delle nazioni più ricche.

Lodovico Festa, *Il partito della decadenza*, con un saggio di Sergio Soave, Boroli ed., pp. 174.

Un itinerario denso di tappe negli anni 2003-2007, fra politica, economia, comunicazione e finanza, alla ricerca di trame, rapporti, personaggi, con un'attenzione particolare alla linea perseguita da Luca di Montezemolo.

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

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

Elena Correggia, Fabio Garneri, *Le parole del tempo*, L'Artistica Editrice, pp. 136, con molte ill. a c.

Insolita e curiosa raccolta di centinaia di motti che si trovano scritti su meridiane piemontesi (in larghissima maggioranza in latino, con traduzione italiana), per lo più riferiti alla brevità del tempo, ma talora anche ammonimenti etici.

Bernardo Caprotti, *Falce e carrello*, pref. di Geminello Alvi, Marsilio ed., pp. 190, 56 tavv. f.t.

L'autore, fondatore della Esselunga, eleva un'ampia serie di accuse contro la Lega delle cooperative, denunciandone i legami organici sia con la sinistra politica sia con le amministrazioni locali dell'Unione, dipingendo un intricato d'interessi politici e cooperativistici.

Beppe Lopez, *La casta dei giornali*, Stampa Alternativa-Eri Rai ed., pp. 208.

Un duro attacco, assai ricco di numeri, ai contributi pubblici a favore dell'editoria, emessi sotto le più svariate voci e con i più collaudati pretesti: come giornali veri e fasulli, radio e agenzie, stampa estera e cooperative, riescano a incassare dallo Stato a getto continuo.

Novità sulle dimissioni dei lavoratori e dei prestatori d'opera

È in vigore dal 25.11.'07, la legge 17.10.'07, n. 188, contenente disposizioni in materia di modalità per la risoluzione del contratto di lavoro per dimissioni volontarie del lavoratore, nonché del prestatore d'opera.

Sulla base della nuova normativa - la cui attuazione è prevista dopo l'emanazione di un decreto ministeriale - la lettera di dimissioni volontarie del lavoratore e del prestatore d'opera - e quindi anche dei dipendenti da proprietari di fabbricati (quali, portieri, pulitori, manutentori ecc.) e dei collaboratori familiari (quali colf, baby-sitter, badanti) - deve essere presentata, pena la sua nullità, utilizzando appositi moduli predisposti dal Ministero del lavoro e della previdenza sociale e resi disponibili gratuitamente, oltre che tramite Internet, dalle Direzioni provinciali del lavoro, dagli uffici comunali, dai Centri per l'impiego e tramite le organizzazioni sindacali dei lavoratori e i patronati.

I moduli anzidetti, realizzati secondo direttive definite con il previsto decreto di cui sopra, riporteranno un codice alfanumerico progressivo di identificazione, la data di emissione, nonché spazi, da compilare a cura del firmatario, destinati all'identificazione di colui che presenta le dimissioni. Caratteristica specifica dei moduli in questione sarà la loro validità: essi dureranno 15 giorni e serviranno per evitare il fenomeno delle cosiddette "dimissioni in bianco", vale a dire delle lettere di dimissioni fatte firmare in bianco da qualche datore di lavoro all'atto dell'assunzione e poi fatte valere dal datore di lavoro al momento opportuno.

Sono interessati dalla novella, tutti i contratti inerenti ai rapporti di lavoro subordinato (indipendentemente dalle caratteristiche e dalla durata) nonché i contratti di collaborazione coordinata e continuativa, anche a progetto, i contratti di collaborazione di natura occasionale e i contratti di associazione in partecipazione.

Si ritiene che, finché non saranno disponibili i moduli ufficiali, le dimissioni possano essere validamente presentate anche con semplice lettera di recesso dal contratto, come fatto fino a questo momento.

La maggior parte delle persone avrebbe i soldi per cercare sul mercato i servizi sociali di cui necessita ma non può permettersi avendo già pagato le tasse allo Stato. È costretta quindi a rivolgersi allo Stato che si trova così a dover sostenere la maggior parte delle richieste di servizi sociali, lasciando solo ad una fascia di ricchi la possibilità di scegliere la sanità privata.

Marcello Mazzilli

Citazioni

Marcello Mazzilli

Stato? No grazie!



Il manuale libertario, ovvero l'ABC del libertarismo

Leonardo Facco Editore

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.

La verità è che lasciare al libero mercato la contrattazione senza imporre salari minimi può solo aiutare i lavoratori, in particolare i nuovi lavoratori, quelli senza esperienza e soprattutto giovani. I sindacati fanno finta di non saperlo ma in realtà sanno bene che con l'imposizione di una retribuzione minima stanno tutelando gli interessi di chi già lavora (i loro iscritti) e non contribuiscono in alcun modo a creare nuovi posti di lavoro.

Marcello Mazzilli

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 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 settembre 2006 - settembre 2007	1,6 %	1,20 %
Variazione ottobre 2006 - ottobre 2007	2,0 %	1,50 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione settembre 2005 - settembre 2007	3,6 %	2,70 %
Variazione ottobre 2005 - ottobre 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 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 %
Variazione settembre 2006 - settembre 2007	1,7 %
Variazione ottobre 2006 - ottobre 2007	2,3 %

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



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

Anno 17 Numero 11

Direttore responsabile CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore FLAVIO SALTARELLI

Redazione Ufficio Stampa Confedilizia 00187 - Roma

Via Borgognona, 47 Tel. 06/6793489 (r.a.) Fax. 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione Publitem - Piacenza

Stampa TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 27 novembre 2007