

All'interno

● **INSERTO FINANZIARIA 2008**
Le novità per la casa
(pagg. 13-19)

● **Gli scadenziari 2008**
del proprietario di casa,
del condominio e del datore
di lavoro domestico
(pagg. 22-24)

● **Tasso d'interesse**
al 5% dal 2008 (pag. 2)

● **REGOLAMENTO**
CONDOMINIALE
MULTIETNICO,
presentazione
alla Camera dei Deputati (2)

● **Settima conferenza**
organizzativa,
ancora un successo (3)

● **Immobili ad uso diverso,**
in vigore le nuove norme
sugli impianti (3)

● **Si diffonde**
l'imposta di scopo
(e quindi aumenta l'Ici) (19)

● **Sindacati inquilini**
o sindacati proprietari? (19)

● **Quorum costitutivo**
e deliberativo per la nomina
o la conferma
dell'amministratore
di condominio (21)

● **Consorzi di bonifica:**
di tutto, di più (27)

● **Tassa patrimoniale,**
Zapatero la toglie
Prodi vuol metterla (29)

● **Un arbitro unico che deve**
decidere in 6 mesi (29)

LA CONFEDILIZIA PER IL PROPRIETARIO CONTRO LA TRIPLICE OFFENSIVA CATASTALE

L'offensiva – pesante, continua, pericolosissima – condotta contro la casa nel corso dell'anno appena trascorso, e che senz'altro proseguirà, persino ancor più virulenta, nel 2008, ha un nome: Catasto. Le direzioni assunte sono addirittura tre: la revisione del classamento avviata da taluni Enti locali (né pochi né piccoli); il passaggio delle competenze catastali ai Comuni; l'introduzione del Catasto su base patrimoniale. Questo triplice attacco rappresenta la più grave minaccia mai lanciata in Italia contro la proprietà edilizia. Nell'indifferenza colpevole di molti, nel silenzio complice di tanti, la Confedilizia ha attivato tutti gli strumenti possibili di difesa del proprietario di casa, nella consapevolezza che il fiscalismo pervicace e oppressivo odierno diverrebbe espropriativo, senza altri aggettivi, qualora andassero a compimento le iniziative avviate in materia catastale.

La Confedilizia ha contestato le operazioni di riclassamento avviate dai Comuni quand'esse sono (come quasi sempre) non fondate sulla legittimità. Esempio è il caso di Napoli, ove le Commissioni tributarie hanno – a getto continuo – invalidato le operazioni meramente tassatorie della Pubblica Amministrazione. Sulla facoltà concessa ai Comuni di avere l'ultima parola in tema di estimi deciderà la giustizia amministrativa, chiamata direttamente in causa dalla Confedilizia. Sul Catasto patrimoniale, cioè vessatorio, cioè messo a regime sui valori in luogo dei redditi (come era sempre stato, per secolare e motivata tradizione), l'opposizione della Confedilizia continuerà contro la pervicace volontà di quei politici che non vogliono intendere ragioni (vogliono istituire la patrimoniale dopo averla pervicacemente negata, ma solo prima delle elezioni) forte com'essa è delle pubbliche promesse – giunte dai due lati dello schieramento politico – di voler tassare la casa solo per i redditi che essa produca.

In quest'opera, titanica per dimensioni e impegno, la Confedilizia continuerà a chiamare con sé l'universo immobiliare che la circonda. Sono associazioni, enti, organismi, che – come si vede dalle tante sigle, e non sono neanche tutte, che compaiono nelle pagine successive di questo giornale – costituiscono un apparato compiuto del mondo che ruota intorno alla casa. Un mondo che si schiera, e si è già schierato, compatto dietro la bandiera di tutela del proprietario di casa innalzata dalla Confedilizia.

Il Presidente alla Conferenza organizzativa

Il Presidente confederale ha aperto con una relazione ai quadri dirigenti della Confederazione la VII Conferenza organizzativa, i cui lavori sono stati successivamente coordinati dal Segretario generale. Ha anche avuto numerosi contatti con esponenti dei vari Gruppi parlamentari, al Senato e alla Camera, sulla Finanziaria ed ha incontrato l'avv. de Tilla, presidente AdEPP - Associazione enti previdenziali privati.

A Roma, Sforza Fogliani ha preso parte all'8° Summit mondiale dei Premi Nobel per la pace, alla presentazione del Rapporto ABI - Associazione Bancaria Italiana 2007, alle Giornate di studio dell'Associazione nazionale fra banche popolari su localismo ed innovazione nonché su Popolari e territorio e - sempre all'Assopopolari - alla presentazione del libro di Giorgio Vittadini "Che cosa è la sussidiarietà. Un altro nome della libertà". Il Presidente confederale è anche intervenuto al IX Convegno nazionale giovani imprenditori edili, al Forum internazionale sulle trasformazioni urbane, all'Incontro nazionale "Consumatori oggi", al Convegno "Il liberalismo per un mondo in trasformazione", ai Seminari Confindustria sui temi "Conoscere per crescere" e "Campioni della crescita".

A Moncalieri (Torino) il Presidente confederale ha preso parte al Convegno di studi su Bruno Leoni "Le ragioni del diritto" e - a Milano - è intervenuto al Convegno "Il controllo della qualità dei servizi pubblici locali" nonché al Convegno "Autonomia. Una misura di libertà soggettiva e le sue implicazioni di politica economica".

Il Segretario generale ha svolto un intervento al Convegno organizzato da Tecnoborsa sul tema "Nuova indennità di esproprio e disciplina dell'edificabilità".

IMPORTANTE

Confedilizia-R.E. Factor, firmata una Convenzione

La Confedilizia ha stipulato una Convenzione con la società R.E. Factor, finalizzata allo sviluppo - attraverso le Associazioni territoriali della Confederazione - del prodotto "Factoring per gli affitti", riguardante la cessione dei crediti derivanti da contratti di locazione di beni immobili (ad uso abitativo o diverso dall'abitativo) e/o di servizi immobiliari.

Il testo della Convenzione è stato trasmesso a tutte le Associazioni territoriali unitamente ad ampio materiale informativo.

Tasso d'interesse al 3% dal 2008

È al 3% - a decorrere dall'1.1.08 - la misura del saggio degli interessi legali, che si applica - in particolare - per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione. È quanto ha stabilito il Decreto 12.12.07 del Ministro dell'economia e delle finanze. La precedente misura, in vigore dall'1.1.04, era del 2,5%.

Nella tabella che segue si riporta la sequenza delle misure del saggio degli interessi legali con i relativi periodi di applicazione.

Misura	Periodo
5%	dal 21 aprile 1942 al 15 dicembre 1990
10%	dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996
5%	dall'1 gennaio 1997 al 31 dicembre 1998
2,5%	dall'1 gennaio 1999 al 31 dicembre 2000
3,5%	dall'1 gennaio 2001 al 31 dicembre 2001
3%	dall'1 gennaio 2002 al 31 dicembre 2003
2,5%	dall'1 gennaio 2004 al 31 dicembre 2007
3%	dall'1 gennaio 2008

Roma, giovedì 31 gennaio 2008
ore 11,30

Palazzo Marini (Camera dei Deputati)
Sala delle Colonne, Via Poli 19

Presentazione del volume Confedilizia
**Regolamento condominiale multietnico
e legge sulle locazioni spiegata in più lingue**

L'ingresso è libero. La partecipazione
deve peraltro essere confermata via fax (06.6793447)
o telefonando al numero 06.6793489 (r.a.).

Le 30 province più vicine alla Confedilizia

ordine decrescente
rapporto iscritti/popolazione

N. posiz.	Provincia
1	Piacenza
2	Parma
3	La Spezia
4	Genova
5	Bolzano
6	Belluno
7	Forlì-Cesena
8	Savona
9	Grosseto
10	Rimini
11	Asti
12	Bologna
13	Trieste
14	Udine
15	Arezzo
16	Milano
17	Lodi
18	Novara
19	Pisa
20	Firenze
21	Bergamo
22	Imperia
23	Como
24	Rovigo
25	Sassari
26	Modena
27	Perugia
28	Varese
29	Terni
30	Gorizia

Delibere Ici entro il 31 marzo

Il Ministero dell'Interno - con decreto 20.12.07 - ha differito al 31.3.08 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2008 da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno.

Alla stessa data slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Ici e la tassa o tariffa sui rifiuti), compresa l'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi - sempre per effetto della stessa norma - anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 marzo, hanno effetto dall'1.1.08.

Iannuzzi presidente Osservatorio immobiliare

L'on. Tino Iannuzzi (Pd) è il nuovo presidente dell'Osservatorio parlamentare sul mercato immobiliare, organismo al quale hanno dato la loro adesione 85 deputati e 12 senatori.

Il direttivo dell'Osservatorio (che nella passata legislatura era presieduto dall'on. Luigi Vitali, FI) è composto dai deputati Paola Balducci (Verdi), Marco Calgaro (Pd), Giorgio Carta (Gruppo misto), Alessandro Longhi (Pdc), Franco Stradella (FI) e dai senatori Antonio Paradisa (An) e Manfred Pinzger (Autonomie).

Il Presidente confederale ha espresso a tutti il saluto augurale della nostra organizzazione.

Enzo Cirillo direttore di E Polis

Enzo Cirillo è il nuovo direttore di E Polis, il quotidiano free-pay del gruppo Abm di Alberto Rigotti.

Cirillo, 59 anni, romano, 25 anni al Gruppo Espresso-La Repubblica, succede ad Antonio Cipriani.

Scomparso il primo Presidente del Sunia

È mancato Pietro Amendola, tra i fondatori del Sunia e primo Presidente del sindacato inquilini della Cgil.

Amendola era stato deputato - eletto nelle liste del Pci - nelle prime cinque legislature repubblicane, sino al 1969.

Condoglianze dalla Confedilizia.

Nella realtà italiana, è l'abbattimento del prelievo il prius, dopo il quale la grande alleanza corporativa si spacca, e le liberalizzazioni diventano meno improbe.

Oscar Giannino

Decreto legge economico/finanziario

Il S.O. n. 249/L alla G.U. n. 279 del 30.11.07 pubblica il testo completo - con i relativi riferimenti normativi - della L. 29.11.07 n. 222 di "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 1° ottobre 2007, n. 159, recante interventi urgenti in materia economico-finanziaria, per lo sviluppo e l'equità fiscale".

Il provvedimento, com'è noto, contiene fra l'altro anche le disposizioni per l'acquisizione (anche in locazione) di immobili destinati ad essere locati a meno abbienti.

Publicazione locatizia del vicepresidente Amerio



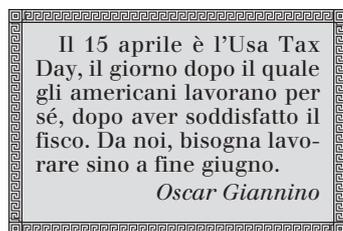
Accurata pubblicazione di cui è coautore il Vicepresidente confederale avv. Pier Luigi Amerio. Vuole essere – e riesce, per la sua completezza, ad essere – una “Guida ragionata alle tipologie locative e agli attuali orientamenti giurisprudenziali”.

CASSAZIONE

Successione anche se c'è l'impugnazione

L'impugnazione del testamento in sede civile è “priva di influenza sulla debenza dell'imposta di successione e sulla relativa procedura di liquidazione”.

È quanto ha affermato la Cassazione con la sentenza 25471 depositata il 12 novembre: per la Suprema corte è legittimo l'operato dell'ufficio che aveva avviato la procedura esecutiva per il recupero del tributo, liquidato, appunto, in base a disposizioni testamentarie sulle quali pendeva un ricorso presentato da uno dei coeredi.



Il 15 aprile è l'Usa Tax Day, il giorno dopo il quale gli americani lavorano per sé, dopo aver soddisfatto il fisco. Da noi, bisogna lavorare sino a fine giugno.

Oscar Giannino

ISTAT

A quali rilevazioni si deve rispondere

È stato pubblicato, sulla *Gazzetta Ufficiale* del 14.11.07, il d.p.r. 17.9.07 contenente l'elenco delle rilevazioni statistiche, risultanti nel “Programma statistico nazionale 2007-2009”, che comportano l'obbligo di fornire risposta. Il testo del d.p.r. è a disposizione delle Associazioni che ne facciano richiesta alla Sede centrale.

Settima Conferenza organizzativa, ancora un successo



Positivi – sia in termini di partecipazione che di approfondimento dei temi affrontati – i risultati della settima Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia.

L'approccio – come negli anni passati – è stato operativo e finalizzato a fornire ai rappresentanti delle Associazioni territoriali – nonché a ricevere dagli stessi – indicazioni e spunti per l'attività futura.

Dopo una relazione introduttiva del Presidente confederale – che ha tracciato le linee direttrici all'interno delle quali dovrà svolgersi l'attività dell'Organizzazione in sede locale – la giornata ha visto la trattazione, coordinata dal Segretario generale, di temi diversi.

Il primo punto trattato – attraverso una relazione dell'avv. Vincenzo Nasini, Responsabile del Coordinamento condominiale confederale e del Centro studi del Coram – è stato quello del sempre maggiore impulso che la Confedilizia sta dando allo sviluppo del settore degli amministratori condominiali, attraverso i Registri costituiti presso le Associazioni territoriali e con i servizi forniti nell'ambito del Registro nazionale.

Si è poi parlato di risparmio energetico, con un intervento del Segretario generale che ha affrontato il tema invitando le Associazioni a coglierne – nei rapporti con gli associati – i tre punti di vista, non sempre coesistenti: quello delle possibilità di risparmio, per l'appunto, energetico conseguenti a specifiche scelte operate dai proprietari; quello delle agevolazioni fiscali ottenibili da parte dei proprietari che scelgano di eseguire determinati interventi di riqualificazione energetica degli edifici; quello degli obblighi imposti dalla legge, con particolare riferimento a quelli relativi alla certificazione energetica. Su tale ultimo punto, in particolare, è stata richiamata l'attenzione dei presenti – anche sulla scorta di un parere che la Confedilizia ha ottenuto dal prof. Vittorio Angiolini, ordinario di diritto costituzionale all'Università di Milano, e distribuito dalla Confedilizia – sulla confusione normativa (già segnalata su *Confedilizia notizie*) che si è creata nell'intreccio di competenze fra Stato e Regioni, con queste ultime letteralmente scatenate nella produzione di specifiche, proprie discipline della materia (e sulla cui legittimità il parere del prof. Angiolini evidenzia, in molti casi, forti perplessità). Nell'invitare le Associazioni territoriali ad apprestare ed a mettere a disposizione dei soci uno specifico servizio sul tema del risparmio energetico, si è raccomandato alle stesse di affrontare l'argomento col triplice angolo visuale sopra richiamato, suggerendo altresì alle Federazioni regionali di tenersi costantemente aggiornate (in collegamento, ovviamente, con le Associazioni) sulla normativa emanata o in corso di emanazione nella Regione di competenza.

Da parte dell'avv. Pierpaolo Bosso, nella qualità di Presidente del Fimpe, sono state illustrate le nuove, interessanti convenzioni assicurative a disposizione degli iscritti al Fondo, illustrate anche in altro articolo di questo stesso numero del notiziario.

Altri interventi hanno riguardato la Convenzione fra Confedilizia e R.E. Factor (di cui si riferisce anche in altra parte del presente numero di *Cn*), e quella fra Confedilizia e Corte arbitrale europea (con un intervento del Presidente della stessa, avv. Mauro Rubino Sammartano). Si è poi parlato di conciliazione delle controversie locative e condominiali (dott. Antonio Nucera, della Sede centrale), di nuovi obblighi per i datori di lavoro (dott.ssa Teresa Benvenuto, dell'Assindatcolf), di sviluppo dei Gruppi Giovani presso le Associazioni territoriali (dott.ssa Alessandra Egidi, della Sede centrale).

Come di consueto, agli interventi programmati si sono affiancati quelli di numerosi rappresentanti delle Associazioni territoriali.

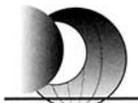
IMPORTANTE

In vigore le norme sull'adeguamento degli impianti degli immobili ad uso diverso

Con l'1.1.08 è entrata in vigore – come tempestivamente rilevato dalla Confedilizia – la parte del Testo unico delle disposizioni in materia edilizia (d.p.r. n. 380 del 2001) che prevede l'adeguamento alle norme di sicurezza, anche nell'uso diverso, degli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e di climatizzazione, idrosanitari e di trasporto ed uso dell'acqua e del gas nonché di ascensori, montacarichi, scale mobili e di protezione antincendio.

Il 31.12.07 è infatti venuta a scadere l'ultima delle diverse proroghe che si sono susseguite fin dall'emanazione del Testo unico, quella prevista dal decreto-legge n. 300/06, convertito dalla legge n. 17/07.

Le disposizioni entrate in vigore con l'1 gennaio (articoli da 107 a 121 del Testo unico) sono scaricabili dal sito Internet confederale (www.confedilizia.it).



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Ici ed aree edificabili

Prova della consistenza del valore venale accertato

Le disposizioni di natura interpretativa di cui all'art. 36, comma 2, del D.L. n. 225 del 2006 consentono di attribuire il carattere di edificabilità ad una determinata area indipendentemente dall'approvazione definitiva del piano regolatore generale ma non esonerano l'Amministrazione finanziaria dall'onore della prova circa la determinazione del valore venale del bene. Se, infatti, in sede di accertamento la motivazione può limitarsi alla mera enunciazione dei criteri astrattamente seguiti, in fase contenziosa l'adempimento dell'*onus probandi* richiede la puntuale individuazione degli elementi giustificativi del quantum debeatur accertato.

*Comm. Tributaria regionale di Milano, Sez. X,
Pres. e Rel. Blandini – Sent. n. 57 del 18 giugno 2007*



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

La disciplina fiscale dei trusts

“La disciplina fiscale dei trusts dopo i chiarimenti dell'Agenzia delle entrate”: è lo studio dell'esaustivo studio in argomento che Enzo Mignarri pubblica su *Bancaria* – mensile dell'Associazione Bancaria italiana (Abi) n. 6/07.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Inail: risarciti per la prima volta gli eredi di una casalinga

L'Inail ha reso noto di aver provveduto, per la prima volta, a risarcire gli eredi di una casalinga – regolarmente iscritta all'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici – deceduta a seguito di una caduta dalle scale di casa.

L'importante novità è stata possibile in seguito alle modifiche migliorative introdotte in materia con decreto 31.1.06 (cfr. *Cn* giug. '06).



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Decreto flussi 2007: evitate le file grazie all'opera dei delegati Assindatcolf

Anche nel corso del 2007, i datori di lavoro domestico hanno dovuto fare i conti con le procedure per le richieste di nulla-osta all'assunzione di un lavoratore extracomunitario sulla base della programmazione prevista dal “decreto flussi”. Ma, sul finire dell'anno, hanno trovato ad assisterli, grazie ad uno specifico Protocollo d'intesa (cfr. *Cn* dic. '07), i delegati Assindatcolf che – sulla base di apposita delega – hanno provveduto all'inoltro delle richieste per via telematica.

L'esperimento pilota dell'inoltro tramite Internet ha peraltro fatto registrare notevoli problemi tecnici specialmente nel primo dei due giorni indicati, il 15 dicembre, data scelta dal Ministero per l'invio delle richieste di nulla-osta per lavoratori provenienti da Paesi che hanno con l'Italia rapporti di cooperazione. Vi sono state lentezze da parte del server ministeriale chiamato a recepire tramite un invio unico le domande individuali, fino ad arrivare ad un blocco del sistema di alcune ore.

L'Assindatcolf ha segnalato il problema alle sedi competenti, chiedendo che di tali disfunzioni si tenga conto in sede di esame delle domande pervenute.



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

Bed and Breakfast: il 2007 è stato un buon anno

Nel corso del 2007, la percentuale media di occupazione dei Bed and Breakfast è stata del 60% circa, con un soggiorno medio dell'ospite presso la stessa struttura pari a 3 giorni, mentre il prezzo medio praticato è stato di 67 euro al giorno per coppia. L'ospite-tipo del 2007 è italiano (solo il 25% del campione è di nazionalità straniera, di cui il 27% della Germania, il 19% dell'Europa del Nord, il 14% della Francia, il 14% del Regno Unito, l'8% dell'Europa dell'Est, il 5% della Spagna, il restante 15% di Paesi vari, fra i quali gli Usa e l'Australia) e si muove in coppia (mentre il 15% è rappresentato da famiglie).

Sono dati emersi da un'indagine condotta dall'Osservatorio turistico dell'Anbba – l'Associazione Nazionale Bed & Breakfast e Affittacamere, aderente alla Confedilizia – sulle strutture associate. L'indagine sui B&B è stata voluta, come ogni anno, per studiare al meglio il fenomeno dei Bed and Breakfast, che vengono considerati dalla Confedilizia un ottimo investimento per il proprietario di casa ed anche un efficace strumento per vivificare i centri storici.

Il canale di prenotazione utilizzato con maggior frequenza – ha rilevato ancora l'indagine – è Internet, seguito dal circuito delle Agenzie provinciali per il turismo. I motivi che spingono a frequentare i B&B sono, in ordine decrescente, vivere momenti di svago (48%); godersi il mare (32%); fare soggiorni di lavoro (22%); visitare città e luoghi artistici (18%); effettuare le classiche settimane bianche (7%).



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Sul sito il video sull'Associazione

È visionabile sul sito dell'Agiai (www.agiai.it) un video illustrativo di origini, principi guida, ambito di attività e obiettivi dell'Associazione.

Nel documento viene anche citata la collaborazione con la Confedilizia, con la quale l'Agiai ha sottoscritto – come noto – una specifica Convenzione.

Convegno a Torino sul risparmio energetico

Si è svolto a Torino – nell'ambito di “Restructura”, salone dedicato all'edilizia – un convegno, organizzato dall'Agiai, sui temi del risparmio energetico e della sicurezza.

Al convegno – aperto dal Presidente dell'Agiai, geom. Tommaso Mongiovi – ha portato il saluto della Confedilizia l'avv. Vincenzo Nasini, Responsabile del Coordinamento condominiale confederale e del Centro studi del Coram.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

È nato “l'Amministratore Europeo”

È uscito il “numero zero” de “l'Amministratore Europeo”, rivista ufficiale di Gesticond.

Dopo un intervento di saluto del Presidente dell'Associazione, geom. Diego Russello, la rivista presenta, fra gli altri, contributi del Presidente confederale, del Presidente della Confedilizia di Genova, avv. Nicolò Minetti, del Presidente del Centro studi e formazione di Gesticond, avv. Vincenzo Nasini.

Per informazioni sull'Associazione: www.gesticond.org; email: info@gesticond.org.

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Cambiare rotta nelle politiche sulla casa

“Devo sottolineare che una volta di più non si comprende quale politica questo Governo abbia nei confronti della casa e se ne abbia una”. Così Federico Filippo Oriana, Presidente di Aspesi, in una intervista al mensile *Hedge*. “A parole si dice di voler creare un mercato degli affitti, oggi praticamente inesistente in Italia, in realtà si opera per dissuadere dalla locazione degli appartamenti più di quanto questa non sia già scoraggiata”, aggiunge Oriana. Che denuncia: “Il settore immobiliare è ormai da molti mesi mortificato da provvedimenti incomprensibilmente punitivi e i cittadini – che hanno diritto a condizioni più agevoli, e soprattutto certe, per l’acquisto o per l’affitto della casa – si aspettano una politica seria su questo tema essenziale”. Il Presidente di Aspesi, evidenzia che “oggi, con la restrizione dei mutui, il rialzo dei tassi di interesse, l’esplosione della fiscalità immobiliare, il trend negativo del mercato, è divenuta urgente una radicale inversione di tendenza della politica normativa verso le attività immobiliari-costruttive rispetto all’atteggiamento negativo seguito da questo Governo sin dal decreto-legge 223 c.d. Visco-Bersani”. “Diversamente – conclude Oriana – l’Italia si troverà presto un altro problema rispetto ai tanti che ha: l’emergenza abitativa”.

Il punto su un anno di attività

Si è svolta a Milano – con la presenza di un centinaio di ospiti – la tradizionale “cena di Natale” organizzata dall’Associazione.

Il Presidente Federico Filippo Oriana ha aperto la serata con un breve resoconto sull’operato di Aspesi nel corso del 2007, un anno in cui la difesa associativa si è resa ancora più necessaria dato il difficile momento del settore immobiliare, colpito dai noti provvedimenti legislativi e dal conseguente blocco del mercato: un 2007 che ha visto il compimento di un ulteriore grande passo verso lo sviluppo dell’intesa con le altre associazioni rappresentative del settore, con azioni comuni su temi individuati consensualmente.

Il Presidente ha anche comunicato che il Segretario generale, Gianni Coizet, colonna dell’Associazione sin dal suo nascere, ha deciso di concedersi – a partire dal gennaio 2008 – un meritissimo riposo e che il Consiglio direttivo, nel ringraziarlo per la sua generosa e altamente competente collaborazione di 15 anni, ha deliberato all’unanimità di nominarlo socio onorario dell’Organizzazione. Coizet ha quindi rivolto un saluto ai presenti, ricordando gli anni trascorsi in Aspesi con i 4 Presidenti che si sono avvicinati: Franco Minardi, Gianfranco Traversa, Sestilio Paletti e Federico Filippo Oriana.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Seminari per il 2008

Nei mesi di settembre ed ottobre 2008 si svolgeranno i tradizionali seminari, organizzati dal Centro studi del Coram, nel corso dei quali si affronteranno varie tematiche, tra cui: riforma della professione di amministratore; normativa inerente il risparmio energetico nell’edilizia; condominio e sicurezza.

Le sedi ove si svolgeranno gli incontri sono: per il Sud, Lamezia Terme (26.9.’08); per il Nord Ovest, Asti (19.9.’08); per il Centro, Grosseto (10.10.’08); per il Nord Est, Gorizia (23.10.’08).

Non spetta al sostituto di imposta chiedere il rimborso

Debitore principale verso il fisco è il percettore del reddito imponibile e non il sostituto che esegua la ritenuta ed il successivo versamento. Ne consegue che è al medesimo debitore principale che compete il diritto di chiedere il rimborso di quanto eventualmente pagato in eccesso.

È il principio espresso dalla Corte di Cassazione, Sez. tributaria, con la sentenza n. 23886 del 19.11.’07, applicabile anche al condominio, nella sua qualità di sostituto di imposta nei confronti dei soggetti per conto dei quali versa i tributi (dipendenti, artigiani ecc.).



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dal 1° gennaio 2008 sono in vigore nuove coperture

Dal 1° gennaio 2008 sono in vigore le nuove polizze che il Fimpe ha stipulato a favore dei propri associati. Le polizze sono state illustrate dal Presidente del Fondo, avv. Pier Paolo Bosso, e dal rag. Giancarlo Scoppa, componente del Consiglio direttivo, durante la Conferenza organizzativa di dicembre.

In linea generale ed a titolo esemplificativo, sono adesso attive le polizze:

- “Protezione Casa & Famiglia”, che offre una protezione completa per la casa e la famiglia, dando la possibilità all’assicurato di scegliere il livello di protezione di cui vuole usufruire grazie a 6 diversi moduli di copertura liberamente combinabili
- “Protezione Infortunio”, che offre una tutela completa e flessibile contro gli infortuni, valida 24 ore al giorno, in ogni situazione della vita quotidiana (durante l’attività professionale; durante le occupazioni familiari o domestiche; nei momenti di svago o di tempo libero; durante le vacanze o nello svolgimento di qualsiasi altra attività; nell’ambito della circolazione stradale, su tutti i mezzi di trasporto, come auto, treni, tram, bus e quant’altro)
- “Protezione Salute”, che è la nuova copertura per le malattie e che garantisce un’ottima soluzione alle esigenze di protezione e sicurezza legate alla salute della persona e della famiglia, sulla base di una impostazione assicurativa che privilegia la prevenzione anziché la cura. Così, se non si è fumatori si potrà ottenere da subito una riduzione sul costo di adesione alla copertura.

Maggiori informazioni in merito si possono ottenere visionando il sito www.fimpe.it o richiedendole tramite email all’indirizzo centralesanitaria@fimpe.it nonché agli Sportelli Fimpe, attivati presso le Sedi locali della Confedilizia.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL’ESTERO CONFEDILIZIA

Cittadini residenti all’estero ed Ici

Un’interessante proposta di legge in materia di Ici è stata presentata da un consistente gruppo di parlamentari (primo firmatario il deputato Romagnoli, del Gruppo di Forza Italia). La proposta prevede l’abolizione del pagamento dell’imposta per la prima casa da parte dei cittadini italiani residenti all’estero. Nella relazione illustrativa vengono sintetizzate le motivazioni dell’iniziativa: l’attuale normativa comporta un forte aggravio economico a carico dei proprietari residenti all’estero non commisurato alla capacità contributiva degli stessi; inoltre, le amministrazioni locali non sono in grado di offrire ai residenti all’estero quei servizi che dovrebbero costituire il corrispettivo delle notevoli risorse economiche poste a loro disposizione mediante il versamento dell’Ici.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

“l’Agente immobiliare” si rinnova

Un magazine nuovo di zecca per documentare tutto ciò che si muove intorno al real estate. “l’Agente immobiliare”, storica rivista della Fiaip, torna con cadenza bimestrale e con un taglio dinamico e prettamente giornalistico, per affrontare gli argomenti di maggiore attualità sul tema casa dal punto di vista di chi della casa ha fatto una professione.

“La nuova pubblicazione – ha spiegato il Presidente della Fiaip, Franco Arosio – consentirà alla Federazione di poter disporre di uno strumento attuale e tempestivo nelle informazioni e nelle indicazioni necessarie allo svolgimento del nostro lavoro”.

Cambiano il formato, la veste grafica e l’impaginazione. E non solo. “La Rivista – chiarisce il nuovo Direttore responsabile, Vincenzo M. Campo – sarà uno strumento di attualità ed approfondimento utile a tutti i professionisti del mattone, che vogliono essere aggiornati a 360 gradi per capire come si muove l’intero comparto nel nostro Paese”.

Indirizzi Organizzazioni collegate, sedi e telefoni

ADSI Presidente: Aldo Pezzana Capranica del Grillo	I.go dei Fiorentini, 1 00186 Roma	06.6853714
AGIAI Presidente: Tommaso Mongiovì	c.so Ferrucci, 10 10158 Torino	011.4477650
AMPIC Presidente: Pier Luigi Amerio	via Borgognona, 47 00187 Roma	06.6795489
ANBBA Presidente: Stefano Calandra	via Istria, 12 30126 Lido di Venezia (VE)	041.751429
ASAGES Presidente: Manfredi Landi di Chiavenna	via Borgognona, 47 00187 Roma	06.6795489
ASPESI Presidente: Federico Filippo Oriana	via Cerva, 50 20122 Milano	02.76011591
ASSINDATCOLF Presidente: Renzo Gardella	via della Vite, 52 00187 Roma	06.6798742
ASSOTRUSTS Presidente: Andrea Moja	via Borgognona, 47 00187 Roma	06.6795489
ASSOUTENTI Presidente: Mario Finzi	vicolo Orbetelli, 10 00186 Roma	06.6853617
CASSA PORTIERI Presidente: Renzo Gardella	corso Trieste, 10 00198 Roma	06.44251191
CITES Segreteria Generale Confedilizia	via Borgognona, 47 00187 Roma	06.69942497
CNR CASA Presidente: Salvatore Lauricella	via Borgognona, 47 00187 Roma	06.69942497
CONFECASALINGHE Presidente: Luigia Macri	via Borgognona, 47 00187 Roma	06.69942497
CORAM Presidente: Fausto Cirelli	via Borgognona, 47 00187 Roma	06.69942497
EBINPROF Presidente: Gianni Baratta	corso Trieste, 10 00198 Roma	06.44251595
EPF Presidente: Liz Peace	place de la Vieille Halle aux Blés, 28 Brussels 1000 - Belgium	+522 5144229
FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA Presidente: Ugo Dozzio Cagnoni	via S. Tecla, 5 20122 Milano	02.8692180
FIAIP Presidente: Franco Arosio	piazzale Flaminio, 9 00196 Roma	06.4523181
FIDALDO Presidente: Laura Pogliano	via Borgognona, 47 00187 Roma	06.6795494
FIMPE Presidente: Pier Paolo Bosso	via Borgognona, 47 00187 Roma	06.69942495
UIPI Presidente: Stratos Paradias	rue du Lombard, 76 Brussels 1000, Belgium	+522 5022518

A richiesta formulata da diversi lettori, pubblichiamo l'elenco delle Organizzazioni collegate alla Confedilizia (aderenti, convenzionate o altro) le cui rubriche compaiono su *Confedilizia notizie*.

Soppressioni (quasi) dichiarazione e comunicazione Ici

È definitiva – salvo qualche eccezione di seguito specificata – la soppressione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione Ici o della comunicazione sostitutiva eventualmente introdotta dal Comune, adempimenti previsti per segnalare rilevanti variazioni relative all'immobile o al proprietario dello stesso (in caso di compravendita del bene, ad esempio).

Come si ricorderà, tale soppressione era stata prevista dalla c.d. Manovra Bersani-Visco (cfr. *Cn sett.* '06), ma la sua efficacia era stata differita alla data di "effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali", da accertarsi con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio; provvedimento ora emanato con data 18.12.'07.

Già la norma interessata prevedeva però due eccezioni, e cioè che "restano fermi gli adempimenti attualmente previsti in materia di riduzione dell'imposta" (ad esempio, la dichiarazione o la comunicazione va presentata – si ritiene – se si voglia denunciare lo stato di sopravvenuta inabitabilità o inabitabilità dell'immobile, per ottenere la relativa riduzione di imposta) nonché "l'obbligo di presentazione della dichiarazione nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche" previste dalla disciplina del modello unico informatico; casi che sarebbe bene che venissero elencati tassativamente dall'amministrazione finanziaria.

RECENSIONI

Riccardo E. Grossi, *Intermediazione e mercato immobiliare*, Hoepli ed., pp. VIII + 168.

Sono esaminati molteplici aspetti del *marketing*, sia operativo, sia strategico, nel settore dell'intermediazione immobiliare, con risposte pratiche a quesiti che si possono porre nei casi aziendali quotidiani.

Luisa Modena, *Il ghetto e la sinagoga di Modena*, Guiglia ed., pp. 54.

Un'attenta ricostruzione della presenza ebraica in Modena, attraverso oltre mezzo millennio di storia.

Moretti visto da Moretti, Palombi ed., pp. 160 con molte ill..

Il vasto fondo dell'architetto Luigi Moretti nell'Archivio centrale dello Stato permette di ricostruire vita e opere del maestro, cui sono legati edifici primari, come la *Casa delle armi* al Foro Italico di Roma.

Jane Austen, *La storia d'Inghilterra*, a cura di Franco Venturi, La vita felice ed., pp. 110.

Con originale inglese a fronte, viene presentato un testo quasi sconosciuto della grande scrittrice inglese, opera giovanile, vivace e un po' irrispettosa della monarchia britannica.

Platone, *Cummitu*, traduz. siciliana di Sebastiano Burgaretta, c.u.e.c.m. ed., pp. 110.

Una delle maggiori opere platoniche, il celebre dialogo *Simposio*, viene tradotto in dialetto siciliano di Avola, con una sorta di sfida per dimostrare la possibilità di un idioma ristretto di rendere vertici letterari e filosofici.

Costantino Bresciani Turrone, *Liberalismo e politica economica*, il Mulino ed., pp. 500.

Viene proposta una selezione di testi di Bresciani Turrone, uno dei maggiori economisti liberali dell'Italia nel secolo scorso, con una vasta introduzione e un'ampia bibliografia, elementi tutti che consentono un utile accostamento alla riflessione dell'autore.

Il Don Camillo mai visto, a cura di Egidio Bandini, Giorgio Casamatti, Guido Conti, Monte Università Parma ed., pp. 80 con molte ill..

Immagini e scene provenienti dalla versione francese dei film su *Don Camillo*, ignote finora in Italia e ritenute più vicine allo spirito di Guareschi rispetto all'edizione italiana. Il testo è arricchito da disegni di Guareschi e da locandine straniere dei film della saga.

Ascesa al potere del Nazismo, Hobby & Work ed., pp. 128, 1 Dvd.

L'informazione e la propaganda attraverso i cinegiornali dei primi anni del regime hitleriano, eccellente documento della propaganda nazionalsocialista.

Permute immobiliari e regime Iva

In caso di permuta immobiliare tra due società, in cui uno dei due trasferimenti ha "effetti devianti" in favore di un Comune, si applica l'ordinaria disciplina prevista, in tema di imposta sul valore aggiunto, per le permuta. La figura del terzo beneficiario non assume infatti, ai fini fiscali, alcuna rilevanza. Di conseguenza, saranno assoggettate a Iva, nella misura ordinaria, entrambe le cessioni immobiliari.

È il parere espresso dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 373/E del 14.12.'07.

QUOTAZIONI 2007 (autunno)

L'accreditata rivista *Consulente Immobiliare* (n. 805/'07) pubblica l'annuale rapporto sulle "Quotazioni autunno 2007" delle compravendite e locazioni in tutti i capoluoghi di provincia ed anche in numerosi altri centri. Il rapporto si riferisce alle abitazioni e a numerose altre tipologie di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

DIRITTO & ROVESCIO

I politici pensano di vivere nell'Italia autarchica dell'inizio Ventesimo secolo, quella delle sezioni politiche con mescolta e degli oratori parrocchiali. La mondializzazione invece irrompe, non solo con i prodotti cinesi ma anche con un'umanità planetaria. Nell'assassinio, a Perugia, della povera stagista, sono coinvolti, per esempio, un'americana, un'inglese, un italiano, un congolese e un ivoriano in fuga in Germania, fino a martedì scorso. Come si riesce a interloquire con questo caleidoscopio di giovani? Come si fa a integrarli? Come ci si può aprire senza essere sopraffatti? I politici non hanno voglia di interessarsene. Preferiscono ripetersi. Come se, anch'essi, fossero delle giaculatorie.

da ItaliaOggi

Leasing immobiliare e cambio di destinazione

Ai fini dell'esercizio dell'opzione per l'imponibilità Iva, il contratto di leasing immobiliare relativo ad un fabbricato originariamente ad uso abitativo che, durante lo svolgimento del contratto, divenga strumentale, deve essere integrato con un atto che evidenzia l'avvenuta modifica catastale.

È il parere espresso dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 364/E del 12.12.'07.

Il libro-denuncia

«Siamo all'eccesso di tasse La pazienza è finita»

Sforza Fogliani: i governi devono smetterla di insistere con imposte e invadenza della pubblica amministrazione

di NINO SUNSERI

■■■■ Corrado Sforza Fogliani "Il diritto, la banca, la proprietà" pubblicato da Spirali. Un libro, sotto forma di intervista in cui l'autore ripercorre la sua vita di avvocato (il diritto), di presidente della Banca di Piacenza (la banca) e di presidente di Confedilizia dal 1991 (la proprietà). Ma soprattutto un manifesto della libera impresa e del liberismo che vuol dire «rispetto dello Stato di diritto, rispetto della legalità e dei diritti degli altri». Ma anche «rifiuto di ogni oppressione a cominciare da quella fiscale che toglie diritti ai cittadini».



C. Sforza Fogliani lap.

Avvocato davvero pensa che siamo alla vigilia di una rivoluzione provocata dall'eccesso di tasse e dalla presenza oppressiva della burocrazia?

«Ovviamente non mi spingo verso scenari così apocalittici. Mi limito a notare che i governi devono stare attenti a non eccedere con le imposte e con l'invadenza della pubblica amministrazione. Perché poi i cittadini perdono la pazienza. E sono guai».

Si riferisce all'Italia di oggi?

«Pressione fiscale record e ricchezza tassata come fosse una colpa».

La logica redistributiva: togliere ai ricchi per aiutare i ceti più disagiati.

«Questo lo dicono i governi per giustificare l'aumento delle imposte. Togliere ai ricchi per dare ai poveri. Come fossero moderni Robin Hood».

Non è così?

«Purtroppo no. In realtà l'aumento delle tasse serve per acquistare consenso: tassa e spendi. Non caso con questo governo la spesa pubblica ha superato il 50% del Pil».

E le classi disagiate?

«Ho visto gran parte delle risorse utilizzate per rafforzare le corporazioni che sostengono l'attuale maggioranza. Ai ceti deboli qualche mancia».

Un discorso che assume toni sempre più politicamente scorretti.

«Guardi io credo di essere un autentico liberale. Da giovane ebbi anche la fortuna di incontrare Luigi Einaudi cui avevo mandato un articolo. Non era più Presidente della Repubblica e mi ricevette nella tenuta di Dogliani. Parlammo a lungo. Mi fu chiaro fin da allora che la democrazia non può cre-

scere senza libertà economica».

Su questo siamo tutti d'accordo.

«A parole senz'altro. Nei fatti la situazione è del tutto diversa».

Diverso quanto?

«Parlo della proprietà immobiliare che ovviamente conosco bene».

Racconti.

«Prendiamo il mercato delle locazioni. Il rendimento è stato sostanzialmente azzerato dai lacci di natura fiscale, burocratica e giudiziaria. Affittare un appartamento non conviene più mentre un corretto funziona-

mento delle locazioni potrebbe servire ad allentare le tensioni abitative che ci sono, soprattutto nelle grandi città italiane».

E poi?

«Poi prendi l'Ici. Una imposta che doveva avere natura straordinaria e invece è diventata una insopportabile tas-

sa patrimoniale che serve ai sindaci per finanziare qualunque iniziativa. A cominciare dalle Notti bianche».

È contrario allo svago e al divertimento dei nostri giovani?

«Per carità no. Osservo solo che i giovani si divertono benissimo anche in discoteca senza l'intervento del Comune. E siccome non ci sono pasti gratis, qualcuno poi paga il conto finale. In questo caso i proprietari di immobili con l'aumento dell'Ici».

Non c'è un po' troppo vittimismo da parte del presidente di Confedilizia?

«Assolutamente no. C'è l'ultima minaccia alla proprietà edilizia».

Cioè?

«In Parlamento c'è un disegno di legge per trasformare il catasto. Il calcolo degli estimi non verrà più effettuato sulla base del reddito dell'immobile ma sul valore patrimoniale. Lo Stato punta a tassare il boom dei prezzi di questi ultimi anni. Significherebbe introdurre quella tassa sul patrimonio tanto cara alla sinistra radicale. Speriamo che non passi. Ma non se sono sicuro».

da LiberoMercato 28.11.'07

Variazioni culturali e fabbricati non più rurali, resi noti gli elenchi dei Comuni interessati

Con due comunicati pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale, l'Agenzia del territorio ha reso noto l'elenco dei Comuni nei quali è stata accertata la presenza di immobili per i quali sono venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, nonché l'elenco dei Comuni per i quali è stata completata l'operazione di aggiornamento della banca dati catastale eseguita sulla base del contenuto delle dichiarazioni presentate nell'anno 2007 agli organismi pagatori, riconosciuti ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli (cfr. Cn ott. '07).

I predetti elenchi possono essere consultati presso ciascun Comune interessato, presso le sedi provinciali dell'Agenzia nonché sul sito web della stessa (www.agenziaterritorio.it).

La bussola della casa

zona	PADOVA		FIRENZE		SALERNO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.500	4.000	2.070	4.900	2.500	5.000
semicentro	1.300	2.990	1.900	3.850	1.450	2.800
periferia	910	1.750	1.550	2.950	1.100	2.100
	SONDRIO		ANCONA		VIBO VALENTIA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.000	2.500	1.800	3.500	600	1.300
semicentro	800	1.650	1.430	2.570	450	1.080
periferia	600	1.330	1.150	1.950	400	900

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.

GIURISPRUDENZA CASA

Locazione e affitto, ecco la differenza

“La locazione di immobile con pertinenze si differenzia dall'affitto di azienda perchè la relativa convenzione negoziale ha per oggetto un bene - l'immobile concesso in godimento - che viene considerato specificamente, nell'economia del contratto, come l'oggetto principale della stipulazione, secondo la sua consistenza effettiva e con funzione prevalente e assorbente rispetto agli altri elementi, i quali assumono, comunque, carattere di accessorietà, rimanendo ad esso collegati sul piano funzionale in una posizione di coordinazione-subordinazione. Per contro, nell'affitto di azienda, lo stesso immobile è considerato non nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso dei beni (mobili ed immobili) legati tra loro da un vincolo di interdipendenza e complementarità per il conseguimento di un determinato fine produttivo”. Lo ha stabilito la Cassazione con una sentenza (n. 5989/07, inedita) relativa ad una fattispecie concernente un'azienda per la somministrazione di bevande alcoliche, per la quale le parti avevano stipulato un contratto di affitto di azienda e altro di locazione di immobile, sostituiti nel 1993 da un unico contratto d'affitto di immobile e d'azienda, con l'aggiunta, successivamente, della locazione di altre due stanze dell'immobile e la pattuizione, nel 1998, di una proroga annuale del contratto del 1993; la Suprema Corte, in applicazione dei principi soprariportati, ha cassato la sentenza di merito che, sancendo diverse scadenze per l'affitto di azienda e per la locazione delle due stanze, aveva diversificato i regimi negoziali e spezzato il vincolo di funzionalizzazione dell'immobile, omettendo di svolgere una duplice indagine, di natura oggettiva, sulla sussistenza di un complesso di beni organizzati, e di natura soggettiva, sulla volontà delle parti di dare e prendere in locazione il complesso dei beni unitariamente considerati.

Assicurazione del condominio e potere dell'amministratore

“L'amministratore del condominio non è legittimato a stipulare il contratto d'assicurazione del fabbricato se non sia stato autorizzato da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione. Infatti, la disposizione dell'articolo 1150, primo comma, numero 4), cod. civ., obbligando l'amministratore ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ha inteso chiaramente riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giuridici (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, perchè questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la suddetta norma avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato”. Lo ha stabilito la Cassazione, con una sentenza (n. 8253/07, inedita) che ha anche fatto chiarezza - come la sua massima appalesa - su tutta una serie di aspetti riguardanti l'attività degli amministratori condominiali.

Interesse anatocistico, a fine anno

Interessante sentenza della Cassazione (n. 25136/06, inedita) su un problema che non ci risulta prima d'ora affrontato. “A norma dell'art. 11 legge 27 luglio 1978, n. 392 - ha detto la Suprema Corte - gli interessi anatocistici sugli interessi sul deposito cauzionale ben possono essere dal locatore corrisposti non già alla fine di ogni anno, bensì unitamente alla restituzione di quest'ultimo alla scadenza definitiva del contratto di locazione. Ne consegue che il relativo credito diviene liquido ed esigibile solamente all'esito della pronunzia giudiziale che ne determina l'effettivo ammontare”.

Bombole gas in cortile, revoca del permesso

La Cassazione ha affrontato in una sua decisione (n. 7711/07, inedita) un problema particolare, e in sé difficilmente ricorrente, dettando peraltro nell'occasione un principio che può essere assunto a bussola d'orientamento per la soluzione di analoghe fattispecie. “In tema di condominio - ha detto la Cassazione - l'assemblea ha il potere di decidere a maggioranza, nell'interesse collettivo, le modalità concrete di utilizzazione dei beni comuni o di modificare - anche revocando una precedente delibera - quelle in atto quando sono divenute onerose ovvero vanno sostituite con altre modalità di utilizzo, anche se il servizio si svolge con l'uso di determinati beni (comuni) mobili o immobili, e pure ove la sistemazione più funzionale al servizio deliberata dall'assemblea comporti come conseguenza la dismissione dell'uso di certi beni ovvero il trasferimento di essi in altri luoghi. Infatti, le delibere che disciplinano l'uso delle cose comuni senza sottrarre il bene alla sua destinazione principale o impedirne l'uso paritario a tutti i comproprietari non incidono sui diritti assoluti dei condòmini, anche quando comportano uno svantaggio o un pregiudizio per alcuni. Pertanto - ha concluso la Suprema Corte - qualora l'assemblea abbia autorizzato alcuni condòmini a collocare nel cortile comune delle bombole di gas collegate alle rispettive cucine, è legittima la delibera che ne disponga la rimozione allorchè - essendo stato deciso dal condominio l'allacciamento alla fornitura del gas metano - sia venuta meno l'esigenza che aveva giustificato la precedente autorizzazione”.

Maggior danno, prova per presunzioni

Maggior danno, prova anche per presunzioni: la Cassazione conferma in un'altra sentenza (n. 6958/07, inedita), pur con una precisazione a riguardo di una particolare fattispecie, il suo orientamento favorevole. “In tema di locazioni - ha detto la Suprema Corte - la prova del maggior danno, ai sensi dell'articolo 1591 cod. civ., non deve essere necessariamente fornita attraverso la dimostrazione di determinate proposte di locazione per un canone più elevato, potendo il locatore avvalersi a questo fine di elementi presuntivi dotati dei requisiti previsti dall'articolo 2729 cod. civ., purchè consentano di ritenere l'esistenza di soggetti seriamente disposti ad assicurarsi il godimento dell'immobile dietro corrispettivo; l'offerta da parte del conduttore di un canone maggiore per la rinnovazione del contratto può tutt'al più valere come elemento presuntivo che concorre unitamente ad elementi dello stesso segno a provare l'esistenza del danno”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

SEGNALIAMO

Piscine in condominio

“La gestione delle piscine condominiali e le responsabilità degli amministratori, dei condòmini e dei manutentori” (Maggioli ed., pp. 172), volume redatto da autori vari, esamina i molteplici aspetti connessi con la gestione delle piscine condominiali, alla luce della legislazione sia statale sia regionale in materia. La pluralità degli autori garantisce una trattazione multidisciplinare della problematica. Utile l'appendice normativa che, oltre all'Accordo fra Stato e Regioni del 16 gennaio 2003, riporta anche i provvedimenti delle Regioni Lombardia, Emilia-Romagna e Toscana.

Un aiuto per la successione

È giunto alla ventiseiesima edizione, attestazione incontestabile di un gradimento vastissimo da parte degli operatori interessati, il testo di Virginio Panecaldo e Antonio Piccolo *Voltura catastale e dichiarazione di successione* (Il Sole 24 Ore ed., pp. XX + 292, 1 Cd rom). È lungo l'elenco delle questioni trattate, sempre con piglio pratico e d'immediata utilità: per citarne alcune, regolarizzazione degli atti, determinazione del valore dell'azienda in successione, quote spettanti agli eredi, ricorsi alle Commissioni tributarie.

A completare il testo sono l'appendice normativa e il Cd allegato, che permette la gestione di tutti i quadri delle successioni, sia legittime sia testamentarie.

RECENSIONI

Aldo Bozzi, *Le libertà costituzionali*, a cura di Giuseppe Bozzi, Libro Aperto ed., pp. 174.

Una vasta selezione, opportunamente presentata, d'interventi che Aldo Bozzi, politico e giurista, svolse in Assemblea Costituente, a tutela dei principi di libertà e contro la frantumazione dello Stato unitario.

Erwin Rommel la Volpe del deserto, Hobby & Work ed., pp. 128, 1 Dvd.

Dalle campagne d'Africa allo sbarco in Normandia, le gesta del più celebrato maresciallo tedesco della seconda guerra mondiale, con ampi filmati.

Vincenzo Raiola, Luigi Salomone, *Dal preliminare alla compravendita immobiliare*, Maggioli ed., pp. 488.

Il testo ripercorre le svariate fasi della vendita di un immobile, dalla sottoscrizione del contratto preliminare fino al rogito, trattando di molteplici aspetti, quali soggetti, tipi di immobili, prezzi, garanzie, rischi e tutele.

CONFEDILIZIA SERVIZI



TORINO - CASTELLO DI RIVOLI

Agenda da tavolo Confedilizia

CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA
via Borgognona 47 - 00187 Roma
Presidenza e Segreteria generale
06.6793489 p.a. - fax 06.6793447

Uffici operativi
06.69942495 p.a. - fax 06.6796051

Uffici amministrativi
06.6798742 p.a. - fax 06.69797107

Uffici Organizzazioni collegate
06.32650952 p.a. - fax 06.32652673

Uffici Enti bilaterali
06.44251191 p.a. - fax 06.44251456

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE
1 s. Madre di Dio	1 v. s. Verdiana v.	1 s. Albino	1 m. s. Ugo v.
2 m. s. Basilio v.	2 s. Pres. N. Sog.	2 s. Quaresima	2 m. s. Francesco P.
3 s. Genoveffa	3 s. S. Sigis. v.	3 s. C. Cuneogrande	3 s. Riccardo
4 v. s. Emete	4 s. S. Gilberto	4 m. s. Casimiro	4 v. s. Isidoro
5 s. Amelia	5 m. s. Agata	5 m. s. Adriano	5 s. Vincenzo
6 s. Epifania N.S.	6 s. Le Ceneri	6 s. Giordano	6 s. Diogene
7 s. Luciano	7 s. Teodoro m.	7 v. s. Perpetua	7 v. s. Ermanno
8 m. s. Saverino	8 v. s. Giordano	8 s. Giovanni	8 m. s. Alberto D.
9 m. s. Gualiano m.	9 s. Apollonia	9 s. Quaresima	9 m. s. Maria Cr.
10 s. Aldo e.	10 s. Quaresima	10 s. S. Simele	10 s. Terenzio
11 v. s. Igno p.	11 N.S. Lourdes	11 m. s. Costantino	11 v. s. Stanislao
12 s. Modesto	12 m. s. Eulalia v.	12 m. s. Mesarimo	12 s. Giulio p.
13 s. Igno	13 m. s. Maria	13 s. Eufasia	13 s. Martino
14 s. Felice N.	14 s. Valentino	14 v. s. Malide r.	14 s. Abbondio
15 m. s. Mauro	15 s. Faustino	15 s. Longino	15 m. s. Annibale
16 m. s. Marcelino	16 s. Giuliana v.	16 s. Poline	16 m. s. Lamberto
17 s. Antonio	17 s. Quaresima	17 s. Partizio	17 s. Aniceto
18 v. s. Liberata	18 s. Simeone v.	18 s. Salvatore	18 v. s. Galindo
19 s. Mario m.	19 m. s. Corrado	19 m. s. Giuseppe	19 s. Etmogene
20 s. Sebastiano	20 m. s. Eleuterio	20 s. Alessandra	20 s. Adalgisa v.
21 s. Agnese	21 s. Eleonora	21 s. Benedetto	21 s. Anselmo
22 m. s. Vincenzo	22 v. s. Margherita	22 s. Lea	22 m. s. Carlo
23 s. Emerenz.	23 s. Renzo	23 s. Pasqua di R.	23 m. s. Giorgio
24 s. Francesco	24 s. Quaresima	24 s. Leof. Angelo	24 s. Felice m.
25 s. con. s. Paolo	25 s. Cesario	25 m. s. Annunziac.	25 v. s. Marco ev.
26 s. S. Talo	26 s. Simone	26 m. s. Teodoro	26 s. Marcelino
27 s. s. Angela M.	27 m. s. Leandro	27 s. Augusto	27 s. Pietro Ch.
28 s. s. Iorimasso	28 s. Romano ab.	28 v. s. Solo Il p.	28 s. Pietro Ch.
29 m. s. Costanzo	29 s. Secondo	29 s. Secondo	29 m. s. Caterina s.
30 m. s. Martina	30 v. s. Giusto	30 s. in Albes	30 m. s. Pio V p.
31 s. S. Gio. B.		31 s. S. Beniamino	

Calendarietto tascabile Confedilizia



Agenda tascabile

CARTOLINE D'ITALIA 2008
CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA
via Borgognona 47, 00187 Roma
www.confedilizia.it

Calendario a muro

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

Nel decreto fiscale, misure per il rilancio dell'edilizia residenziale

È stato convertito in legge il decreto-legge 1.10.'07, n. 159 ("Interventi urgenti in materia economico-finanziaria, per lo sviluppo e l'equità sociale"), presentato dal Governo nell'ambito della manovra finanziaria per il 2008.

Il provvedimento prevede alcune misure in materia di edilizia abitativa. In particolare, l'art. 21 dispone lo stanziamento di 550 milioni di euro per un programma straordinario di edilizia residenziale pubblica finalizzato "prioritariamente al recupero e all'adattamento funzionale di alloggi di proprietà degli ex Iacp o dei Comuni, non assegnati, nonché all'acquisto, alla locazione di alloggi e all'eventuale costruzione di alloggi, da destinare prioritariamente alle giovani coppie a basso reddito" e a soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio di cui alla l. n. 9/'07.

Sempre l'art. 21 prevede la costituzione dell'Osservatorio nazionale e degli Osservatori regionali sulle politiche abitative "al fine di assicurare la formazione, l'implementazione e la condivisione delle banche dati necessarie per la programmazione degli interventi di edilizia residenziale con finalità sociali, nonché al fine di monitorare il fenomeno dell'occupazione senza titolo degli alloggi di proprietà dell'ex Iacp o dei Comuni". Lo stesso articolo stabilisce pure che "tutti i soggetti gestori del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica hanno l'obbligo, nel rispetto dei principi di efficienza, flessibilità e trasparenza, di assicurare, attraverso un sistema di banche dati consultabile via internet, tutte le informazioni necessarie al pubblico, permettendo al contempo un controllo incrociato dei dati nell'ambito di un sistema integrato gestito dall'amministrazione finanziaria competente".

L'art. 21-bis dispone, poi, il rifinanziamento dei programmi innovativi in ambito urbano ("Contratti di quartiere II"), mentre il successivo art. 41 prevede la costituzione di una apposita società - su iniziativa del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con i Dicasteri delle infrastrutture e della solidarietà sociale, tramite l'Agenzia del demanio - "per promuovere la formazione di strumenti finanziari immobiliari a totale o parziale partecipazione pubblica, per l'acquisizione, il recupero, la ristrutturazione, la realizzazione di immobili ad uso abitativo", con la finalità di incrementare il patrimonio immobiliare destinato alla locazione, "con particolare riguardo a quello a canone sostenibile nei comuni soggetti a fenomeni di disagio abitativo e alta tensione abitativa".

Lo scontro è radicale. Perché esso impegna una questione centrale, di filosofia prima che di numeri. Investe i diritti di libertà naturale propri della persona e della famiglia, che per noi vengono prima di quelli dello Stato, al quale ci si rivolge solo per ciò che singoli e libere associazioni di singoli non sanno o non possono far meglio. Mentre per gli statalisti e i comunitaristi è lo Stato che viene prima, perché solo lui può rimediare ai vizi congeniti, all'egoismo e alla prevaricazione che sarebbero connaturati in ogni libera persona.

Oscar Giannino

Publicato il decreto "Milleproroghe"

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.l. n. 248 del 31.12.'07, recante "Proroga di termini previsti da disposizioni legislative e disposizioni urgenti in materia finanziaria".

Tra le varie disposizioni su cui interviene il provvedimento, si segnala il differimento al 31.12.'08 del periodo di riferimento per le spese sostenute da parte dei gestori di attività commerciali per l'eliminazione delle barriere architettoniche nei locali aperti al pubblico.

Rinvio inoltre al 30.6.'8 il termine per il completamento degli interventi di prevenzione incendi da parte delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre 25 posti letto che hanno già presentato la richiesta di nulla osta ai Vigili del fuoco entro il 30.6.'05.

Viene infine differita al 30 giugno 2009 (salvo che per determinati casi) l'applicazione delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.m. 14.9.'05 (ma la norma, così come formulata, è di dubbia interpretazione).

Il decreto prevede anche disposizioni in materia di Consorzi di bonifica, di cui si riferisce però nell'articolo sulla legge finanziaria pubblicato su questo stesso numero di *Confedilizia notizie*.

Ted Prescott ha vinto il premio Nobel proprio provando quanto le alte tasse che gravano su noi italiani ed europei servono solo a far lavorare di meno la gente, con effetti di riduzione del reddito disponibile maggiormente gravi proprio per chi ha le qualifiche più basse, e non certo invece redistributivi a loro vantaggio, come invece predicano gli statalisti tassatori e le sinistre unite di tutto il continente.

Oscar Giannino

Promesse, e basta

FERROVIE

Carrozze silenziose

DA DIVERSI ANNI le Ferrovie italiane parlano di istituire delle 'carrozze del silenzio', destinate a quei numerosi viaggiatori che vorrebbero starsene in treno senza gli squilli insistenti dei cellulari e senza chiacchiere di altri passeggeri, per poter leggere o guardare il paesaggio o soltanto riposare. L'ultima notizia risale al gennaio scorso quando il ministro dei Trasporti, Bianchi, assicurava che le Ferrovie stavano studiando la situazione per prendere i necessari provvedimenti. Ormai è trascorso un anno e dovrebbero avere finito lo studio. Potrebbero allora anche passare all'attuazione concreta.

Nando Bruschi, Lodi

da *Il Resto del Carlino* 20.12.'07

La prima vittima di un'imposizione ottusa è sempre la libertà e le vittime successive sono il benessere e la forza di una nazione.

John Adams
II° presidente Stati Uniti

L'assunzione di una colf si potrebbe semplificare

Cesare Belli
Roma

STO cercando di assumere una collaboratrice domestica, una volta a settimana per tre ore; una cittadina non appartenente all'Unione Europea, ma perfettamente in regola con il permesso di soggiorno. Piccola cosa?

Per poterla assumere devo: compilare e spedire al centro per l'impiego il modello C/ASS; spedire all'INAIL il modulo di assunzione per denuncia inizio di rischio; spedire allo Sportello Unico per l'immigrazione il modello Q di cittadina extracomunitaria già soggiornante; spedire all'INPS il modello LD/09 di denuncia assunzione.

da *la Repubblica* 12.12.'07DIRITTO
& ROVESCIO

I politically correct sono dei killer di parole. Prima le individuano. Poi decretano che sono parole indegne di vivere. Quindi, senza processo, le eliminano. Sono i talebani del vocabolario. Per loro, per esempio, nero è una parolaccia. Se potessero, vorrebbero che un nero fosse definito bianco. Purtroppo sono i neri che non ci stanno. Li hanno allora chiamati «colorati», come se fossero stati nella tinozza di un colorificio. La stessa cosa è successa con i rom. Si chiamavano zingari. Si sapeva così subito che erano nomadi e amavano la proprietà (degli altri). Chiamandoli rom, la gente crede che questo ultimo nome sia un diminutivo dei rumeni. In tal modo le colpe dei rom ricadono su tutti i rumeni.

da *ItaliaOggi* 1.12.'07

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

Cedolare secca, solo modo per calmierare i canoni
Riduzione dell'Ici, la grande illusione
"Con queste tasse è giusto evadere"
Furbizia e tassi mutui

LE LETTERE DEL MESE

FINANZIARIA

Il taglio dell'Ici

Il taglio dell'Ici previsto dalla Finanziaria rischia di avere vita breve. Con la revisione degli estimi e il passaggio ai comuni delle funzioni catastali si teme una nuova stangata fiscale. Il governo, difatti, da un lato abbassa l'Ici aumentando la detrazione per la prima casa, dall'altro spinge i comuni, consentendo loro la rivalutazione della base imponibile, ad aumentarla. Troppo bello per essere vero: il taglio dell'Ici infatti appare come un'«illusione che imbrogli».

Lucio Di Nisio
dinilu@hotmail.itda *Corriere della Sera* 25.11.'07

NEL CONDOMINIO

Scambio culturale

Ho inaugurato nel mio condominio una nuova usanza: lasciare i libri e le riviste già lette sopra la cassetta delle lettere affinché altri condomini possano prenderle. Ho chiamato questa usanza «scambio culturale». Riciclare libri e riviste è veramente un buon sistema per diffondere cultura e informazione. Mi auguro che questa abitudine si diffonda: è un modo per risparmiare e per socializzare.

Salvatore Pisano
salvo.pisano@libero.itda *Corriere della Sera* 9.12.'07

NEL NOSTRO PAESE

L'impiego delle tasse

Le tasse, dovrebbero essere il mezzo con cui un popolo, tramite un governo delegato, fa fronte, con apposite regole, alle problematiche generali della comunità. Nel nostro sistema sono diventate, invece, il fine dei governi raggiunto il quale, gli stessi governi fanno fronte alle problematiche di una ristretta comunità politico-finanziaria.

Giovanni Giannotti
Soverato (Cz)da *Corriere della Sera* 11.12.'07

Ruggero Salvini, di Roma, così scrive al *Corriere della Sera* (16/11): "C'è un solo modo per calmierare i canoni di affitto: diminuire il peso fiscale. Sulla casa, infatti, oggi grava un cumulo di tasse, imposte, contributi e balzelli statali, provinciali, comunali, regionali, consortili ecc. Non capisco perché mai la legge Finanziaria non introduca ad esempio la cedolare secca sui redditi da locazione che permetterebbe di far emergere il nero e ridare fiato al mercato degli affitti".

Questo lo sfogo di Gian Franco Casati, indirizzo e-mail, sullo stesso quotidiano (25/11): "Ho stipulato un preliminare per l'acquisto della prima casa e l'agenzia immobiliare mi ha chiesto per la registrazione dell'atto: tassa fissa, euro 168,00; tassa per copia successiva euro 3,72; 0,50% sulla caparra confirmatoria; 18 marche da bollo da euro 14,62 cadauna (totale euro 263,16). A proposito delle 18 marche da bollo, mi è stato precisato che ci vuole una marca ogni 100 righe dattiloscritte (non divisibili). Su quelle marche ecco il mio pensiero: che povertà! «Povertà» non riferita al costo, ma alla mente che ha partorito questo balzello: «Ti tasso di 0,1462 euro ogni riga che viene scritta nell'atto!». Qual è la logica, al di là di tirare a casa dei quattrini?"

"Le tasse sulla casa ci strozzano". Questo il titolo che il *Giornale* (4/12) pone ad una "lettera firmata e-mail": "Sono un pensionato di 75 anni che percepisce una pensione di 1.125 euro mensili. Vivo con mia moglie, pensionata al minimo in un appartamento di proprietà di 110 metri quadrati in provincia di Milano. Il nostro appartamento si potrebbe affittare comodamente a 700 euro mensili, mentre il nostro esborso per un bilocale nella stessa zona, e quindi vicino ai nostri due figli, sarebbe di euro 450. Duecentocinquanta euro ci farebbero proprio comodo se non fosse che io e mia moglie ci troveremmo a pagare le tasse sul ricavo del nostro appartamento senza però potere scalare l'affitto che andremmo a pagare trasferendoci. Praticamente dei 700 euro mensili, detratte le imposte, e le imposte comunali ci rimarrebbero poco più di 400 euro, come lei vede nemmeno a sufficienza per potersi permettere un bilocale di cinquanta metri".

Sempre lo stesso quotidiano (6/12) pone - pur aggiungendo che "l'evasione non è mai giustificata" - questo titolo "Con queste tasse è giusto evadere" alla lettera di Mario Valente: "Dal prossimo gennaio 2008 ho la possibilità di mettermi in proprio e per questo mi sono rivolto ad un commercialista. Subito chiede quanto sarà il mio fatturato, gli rispondo circa 80 mila euro e lui subito dichiara che per il 2008 allora devo tenere in conto che non devo spendere niente. Chiedo spiegazioni e lui molto professionale mi dice che con le tasse che dovrò pagare a giugno e infine a novembre per il 2008 non mi rimarranno che 15 mila euro. Adesso capisco chi può lavorare in nero. A Roma si chiedono perché la gente evade".

Da Roma, Renzo Marini, indirizzo e-mail, così scrive a *Libero* (8/12): "Tre anni fa ho contratto un mutuo per l'acquisto della prima casa. Vivo di lavoro dipendente ed ho ritenuto opportuno programmarmi la vita avendo la certezza della spesa a cui andavo incontro optando per un mutuo a tasso fisso. Il tasso di interesse era circa del 50% più alto di un mutuo a tasso variabile e con chiunque ne parlassi (prime di tutte le banche a cui chiedevo informazioni) pensavano avessi fatto una grossa leggerezza: dovevo essere più furbo ed approfittare della situazione che offriva mutui a tassi variabili vantaggiosi! Ora i furbi si lamentano e chiedono aiuto al governo, che magari interverrà con i soldi dei fessi, come avvenne con i mutui in Ecu. Ma se io compro delle azioni che poi calano, il governo mi rimborsa?"

Sandro Scurci, di Chieti, così scrive a *Il Centro* (9/12): "Si è menato gran vanto delle riduzioni sull'Ici, che però saranno vanificate dall'introduzione del catasto patrimoniale, dalla delega del catasto ai Comuni e dalle revisioni catastali già in corso. Si è asserito che sarebbero esclusi dalla riduzione le case «di lusso». Peccato, però, che non ci si riferisca, per individuare questi immobili esclusi, alle «abitazioni di lusso», come definite da legge da quasi quarant'anni. Invece le «case di lusso» escluse sono quelle comprese dal catasto nelle categorie A/1 (che sono invece classificate «signorili»), A/8 («ville» anche se prive di «lusso») e A/9 (categoria che comprende pure i palazzi storici, con i relativi costi di mantenimento). Di una cosa si può stare certi: i Comuni provvederanno a portare nelle categorie prima citate il maggior numero d'immobili possibili, per trasformarli in case «di lusso» ed evitare, così la riduzione".

Allo stesso quotidiano (10/12) scrive anche Lucio Di Nisio, di Montesilvano, sempre sull'Ici: "Il taglio dell'Ici previsto dalla Finanziaria rischia di avere vita breve. Con la revisione degli estimi e il passaggio ai Comuni delle funzioni catastali si teme una nuova stangata fiscale. Il go-

verno, difatti, da un lato abbassa l'Ici (aumentando la detrazione per la prima casa), dall'altro spinge i Comuni, consentendo loro la rivalutazione della base imponibile, ad aumentarla. Troppo bello per essere vero: Ici, illusione che imbroglia?"

Il *Corriere della Sera* (11/12) pubblica questa lettera di Angelo Marzorati, indirizzo e-mail: "Sono un privato cittadino che voleva accedere alla detrazione fiscale del 55% per le caldaie a condensa. Ho chiesto a un tecnico abilitato di farmi una stima economica: solo per la documentazione tecnica necessaria la cifra ammonta a 1800 euro + Iva (tasse regionali e oneri per progetto tecnico). Ogni commento è superfluo".

Dell'idea del ministro Ferrero di approvare le tasse sulle case "sfitte" si occupa Giulio Belioffi, indirizzo e-mail, su *il Giornale* (12/12): "Che bella la trovata del ministro Ferrero di aumentare l'Ici alle case sfitte. Ci mette una nuova imposta affermando che alcuni proprietari tenessero apposta sfitti gli appartamenti. Ma a che pro? Con i costi che, comunque, gravano su di essi di imposte e tasse. Senza contare che un appartamento sfitto, non vissuto, si autodistrugge. Ferrero o dà i numeri o è in malafede. Quanto dovremo ancora tenerceli al governo?"

Sullo stesso argomento, e allo stesso giornale (19/12), questa lettera di Lucia Anaddo, indirizzo e-mail: "Ho scoperto sulla mia pelle che questo pessimo Governo ne ha combinata un'altra delle sue: ha stabilito che se possiedi una casa e non l'affitti pretende un Ici maggiorata (quasi il doppio a conti fatti). Mi sembra l'ennesima vessazione contro chi ha lavorato sodo per mettere da parte dei risparmi con i quali comperare una casa da lasciare ai figli. Perché lo Stato mi deve dire cosa fare del mio legittimo bene? Chi possiede una casa è consapevole del fatto che, se l'affitta, la tassazione sull'affitto e le varie spese portano praticamente via tutto l'importo dell'affitto. Inoltre sei automaticamente espropriato del tuo bene, in quanto la legislazione vigente è tutta a favore dell'inquilino, e non sai più come e quando potrai tornare a disporre dell'immobile. Ed è per questo che molti scelgono di non affittare. Nel mio caso, poi, ho una figlia che potrebbe avere bisogno a breve dell'immobile e quindi ho scelto di non affittare; lo Stato cosa fa? Mi punisce e mi aumenta una delle tante tasse che devo pagare durante l'anno! Ma è giusto?"

Per finire, questa "lettera firmata e-mail" anch'essa al *Giornale* (22/12): "Più volte ho assistito a trasmissioni dove alcuni esponenti di questo governo si vantano della lotta all'evasione, forti di un risultato reale: aumento degli introiti (il cosiddetto tesoretto). Solo degli imbecilli possono credere a queste cose. Ve lo dico io da dove viene il tesoretto: possiedo una macchina euro due, duemila di cilindrata (per la mentalità di sinistra gravissimo reato), mi sono visto aumentare la tassa di possesso per il 2007 di ventidue euro. Un capriccio di gioventù: possiedo una moto di cilindrata 600. Ebbene mi sono visto aumentare la tassa di possesso di 19 euro. Mia suocera possiede una umile Fiat 126 euro zero altamente inquinante, reddito da pensionata non oltre 500 euro al mese, anche lei si è vista aumentare la tassa di possesso di 19 euro. Chissà quante altre cose mi sfuggono. Altro che lotta all'evasione".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

La lente sulla casa

CORRADO
SFORZA
FOGLIANI*

La Finanziaria trascura l'immobiliare

Ventiquattro associazioni del mondo immobiliare (un fatto del genere - che risulti - non si era mai verificato) hanno sottoscritto un documento unitario, sull'attuale momento. Si denuncia in esso che la legge finanziaria «trascura la casa, e l'immobiliare in genere». Trascura soprattutto - si dice sempre in tale documento - l'affitto, «nel momento in cui occorre invece un suo urgente rilancio».

«L'affitto - dicono, ancora, le associazioni firmatarie, le più rappresentative del settore - 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 - prosegue l'appello - la redditività dell'affitto, oggi azzerata dall'imposizione fiscale, locale ed erariale». La Finanziaria, invece, non prevede - neppure per i contratti calmierati - la cedolare secca sui redditi da locazione, «l'unica misura - sono, sempre, parole del documento in parola - in grado di coniugare emersione di contratti illegali e ripristino della redditività».

Non cogliere l'occasione della Finanziaria - concludono le ventiquattro organizzazioni - per ridare redditività all'affitto «sarebbe una scelta di una gravità enorme».

L'appello è firmato da Aspesi, Appc, Fiaip, Unioncasa, Fimaa, Agiai, Aici, Alac, Ampic, Anama, Anbba, Asages, Assindatcolf, Assotrusts, Cites, Confcasalinghe, Coram, Consiglio nazionale centri commerciali, Cnr casa, Fiabci, Fimpe, Gesticond e Isivi oltre che da Confedilizia.

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 24.11.07

DALLE RIVISTE...

Quanto vale un terreno fabbricabile? Agevolazioni risparmio energetico La ripartizione delle spese condominiali Ordine del giorno incompleto e assemblea condominiale Tariffa rifiuti, natura pubblicistica

Su *Consulente immobiliare* (n. 804/07), studio di Jacopo Astarita sull'incostituzionalità del calcolo dell'indennità di esproprio (più volte denunciata dalla Confedilizia, come nell'articolo viene ricordato). Sul numero precedente della stessa rivista, articolo dell'Ufficio studi della Confedilizia sul riscaldamento (orari di accensione e ogni utile notizia al proposito).

"Quanto vale un terreno fabbricabile?": è il titolo (che richiama una problematica più volte trattata su queste colonne) di uno studio di Lucia Solitro che compare su *l'Italia dei Comuni* (novembre 2007).

Della legittimità o meno della forfetizzazione degli oneri accessori nei contratti di locazione tratta Nino Scipelliti - in una nota relativa ad una sentenza del Tribunale di Firenze - su *il Corriere del Merito* (n. 11/07).

Sempre numerosi gli articoli da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 6/07), rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto pezzo di aggiornamento sull'immobiliare. Franca Maria Blangetti vi tratta, così, della ripartizione delle spese condominiali, Antonio Nucera (dell'Ufficio studi Confedilizia) del nuovo reclamo ex art. 624 c.p.c., Nino Scipelliti della ripartizione delle spese nel sistema normativo condominiale e Luca Stendardi della scadenza e rinnovazione dei contratti di locazione ad uso abitativo.

Ai lettori

Le testate delle riviste vengono riportate così come esattamente sono scritte (comprese maiuscole e minuscole).

Giuseppe Bordolli tratta su *Immobili & Proprietà* (n. 11/07) delle conseguenze di un ordine del giorno incompleto di un'assemblea condominiale. Della morte di un condomino e dei doveri in merito dell'amministratore condominiale relativamente alla convocazione dell'assemblea tratta Guido Vidiri su *il Corriere giuridico* (n. 11/07).

Elio Carrasi commenta sul *Corriere tributario* (n. 47/07) la sentenza della Cassazione sulla natura pubblicistica della tariffa rifiuti.

Di metodologie innovative di valutazione degli investimenti immobiliari trattano Stefano Maiolo e Alessandra Bononati su *Banche e banchieri* (n. 5/07).

Interessante articolo di Ubaldo Perrucci sul *Bollettino tributario* (n. 22/07) dal titolo "Il territorio come occasione di prelievo fiscale" (fabbricati ex rurali, tassa siciliana sul tubo, seconde case, imposta soggiorno in Sardegna, e così via).

Per concludere, *il fisco* (n. 46/07). Che pubblica un approfondimento di Carlo Pessina e Corrado Bollo sulle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie e per la riqualificazione energetica degli edifici.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Immobili a basso consumo energetico

DI ANDREA MASCOLINI

Entro gennaio 2008 saranno pronte le linee guida per la certificazione energetica degli edifici, poi partirà la corsa delle regioni all'adeguamento delle proprie discipline; fino all'entrata in vigore delle linee guida si dovrà produrre l'attestazione di qualificazione energetica rilasciata da tecnici iscritti all'albo in ogni atto di compravendita di immobili, sulla base delle norme regionali, laddove esistenti, o delle norme nazionali transitorie di cui al decreto n. 311/06. È questo il quadro che si va delineando nella complicata vicenda della certificazione energetica degli immobili che vede da un lato il legislatore nazionale in ampio ritardo sulla tabella di marcia prevista dai decreti n. 192/05 e n. 311/06 e dall'altro attivissimi i legislatori regionali che hanno dettato, spesso in ordine sparso, le proprie regole. Per quel che riguarda il decreto attuativo dei decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06, che deve definire le linee guida in materia di criteri per la certificazione energetica degli edifici, il testo è stato trasmesso dal ministero per le attività produttive al Cnr, all'Enea e al Consiglio nazionale dei consumatori e utenti (Cncu) e ai ministeri interessati al concetto (infrastrutture e ambiente) per i pareri di rito, poi sarà la volta della Conferenza unificata stato-regioni-enti locali e del consiglio dei ministri per l'approvazione definitiva. L'iter procedurale sconta un ritardo di quasi due anni se si pensa che il decreto n. 192 prevedeva che fosse emanato

Annunciate entro gennaio e poi le regioni dovranno adeguare le norme

In arrivo le linee guida

Nell'attesa vengono rilasciate le attestazioni

entro quattro mesi dalla sua entrata in vigore (settembre 2005); dai dicasteri interessati emerge la necessità di fare in fretta e ormai si prevede che a fine gennaio le linee guida saranno pronte. L'urgenza dell'emanazione del provvedimento deriva dal fatto che a decorrere dal 1° luglio 2007 per gli edifici di superficie utile superiore a mille metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile, la certificazione doveva essere già obbligatoria (al luglio 2008 e al luglio 2009 scatterà l'obbligo anche per superfici sotto i mille metri quadrati e per tutte le altre singole unità immobiliari). In attesa del provvedimento, però, è lo stesso decreto n. 311 a prevedere una disciplina transitoria (per le regioni che non hanno legiferato) in base alla quale, al posto dell'attestato di certificazione energetica, si deve produrre l'attestato di qualificazione energetica o un'equivalente procedura di certificazione energetica prevista da apposito regolamento comunale, purché antecedente all'8 ottobre 2005. Lo stesso vale per gli edifici la cui costruzione sia iniziata prima del 2005 e in consegna in questi mesi di fine 2007, inizio 2008. L'attestato di qualificazione energetica costa meno della certificazione energetica, e non dovrebbe superare i 500 euro. Il costo dovrebbe accollarselo il costruttore perché diversamente l'immobile non è commerciabile. Gli attestati potranno essere rilasciati da professionisti abilitati sulla base delle norme regionali laddove esistenti. Dal punto di vista dei soggetti che possono emettere l'attestazione è suffi-

ciente che sia un professionista tecnico iscritto all'albo o al collegio professionale e l'attestazione deve essere allegata alla compravendita dell'immobile per i casi previsti dal decreto n. 311.

Nelle linee guida, stando a quanto appreso da fonti vicine al dicastero di via Molise, si dettano delle disposizioni generali che devono però essere raccordate tenendo conto delle tipicità dei diversi ambiti regionali. A loro volta le regioni, oggi frammentate in normative differenziate una dall'altra, avranno l'onere di adeguare gli standard previsti nelle attuali leggi al fine di armonizzare le proprie disposizioni con quelle dello stato. Una delle partite aperte riguarda quella dei soggetti che dovranno certificare gli edifici. A livello statale la linea sarebbe quella di non introdurre pletti particolari: si

opterebbe per l'ammissione alla qualifica di certificatori dell'efficienza energetica degli edifici per tutti gli iscritti ad albi professionali di professioni tecniche, senza quindi che vi sia l'obbligo di partecipazione a corsi di abilitazione particolari (come accade per la sicurezza). Su questo punto i

certificatori sono però critici: «Credo che sia opportuno una previsione che imponga la dimostrazione di una certa competenza professionale», ha affermato Renato Cremonesi, presidente della società Cremonesi consulenze, «sotto forma di un minimo di anni di iscrizione all'albo o di competenza progettuale specifica». In ogni caso su questo punto occorrerà trovare in sede di Conferenza unificata un punto di raccordo tra norme nazionali e norme regionali anche per non ledere i principi di libera prestazione dei servizi e di concorrenza. Per quel che concerne gli enti certificatori essi potranno essere soltanto quelli accreditati dal Sincert.



Pierluigi Bersani

da ItaliaOggi 19.12.07

La Microsoft e il correttore impazzito

STRANE GUERRE Il presidente della Banca di Piacenza e della Confedilizia si chiama Corrado Sforza Fogliani, ma il correttore ortografico automatico del suo computer gli cambia sempre il cognome in Fogliari. Stanco dell'errore, causa di numerosi disagi burocratico-amministrativi, Sforza Fogliani si è rivolto all'ad della Microsoft Italia, Marco Comastri. La Microsoft (nella foto il numero uno Bill Gates) ha risposto di non avere niente a che fare con il prodotto citato, e che in ogni caso il correttore può essere disattivato. Sforza Fogliani è tornato alla carica precisando di aver firmato un contratto per l'acquisto di un programma che includeva anche



il correttore e facendo balenare l'ipotesi di iniziative legali. (D.M.)

da Panorama 20.12.07

Anche la tassa rifiuti contro gli affitti in nero

La lotta all'evasione nel settore immobiliare – obiettivo che ha caratterizzato molti dei provvedimenti degli ultimi tempi – può contare su un nuovo strumento. Tanto da fare sperare – ma è forse un'illusione – che almeno con esso possa finalmente placarsi l'astiosa campagna contro i proprietari-locatori, campagna svolta da certi sindacati (seguiti da certi politici) in termini generalizzati del tutto falsi e, comunque, inaccettabili.

Il provvedimento 14.12.2007 dell'Agenzia delle entrate dispone – in attuazione di una previsione della Finanziaria 2007 – l'obbligo per gli enti locali che gestiscono la tassa rifiuti, e per le società concessionarie che gestiscono la tariffa sostitutiva, di comunicare annualmente alla stessa Agenzia i «dati in loro possesso relativi alle dichiarazioni degli utenti, acquisiti nell'ambito dell'attività di gestione, che abbiano rilevanza ai fini delle imposte sui redditi».

«Le disposizioni del provvedimento – si legge nelle motivazioni allo stesso allegato – rispondono all'esigenza di rendere più incisiva l'azione di contrasto ai fenomeni di evasione realizzati attraverso la locazione di unità immobiliari non rilevate ai fini dell'imposta di registro e/o non dichiarate ai fini delle imposte sul reddito».

Se il mutuo viene sostituito, la detrazione rimane

La detrazione degli interessi passivi e relativi oneri accessori pagati in dipendenza di mutui, garantiti da ipoteca, contratti per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, si applica anche in caso di estinzione e successiva stipula di un nuovo contratto di mutuo.

È il parere espresso dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 390/E del 21.12.07, con la quale l'amministrazione finanziaria ha ritenuto estensibile una regola per legge prevista per i mutui relativi all'acquisto dell'abitazione principale.

Nello stesso documento l'Agenzia precisa che la detrazione è ammessa – per entrambe le fattispecie – non solo quando, come ora previsto dalla legge per il caso dell'acquisto, il secondo mutuo sia di importo «non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare», ma anche quando tale importo sia superiore, fermo restando che in questo ultimo caso la detrazione non può essere riconosciuta sull'intero importo del secondo mutuo, essendo invece necessario determinare la percentuale dell'importo del secondo mutuo rispetto all'importo della residua quota di capitale da rimborsare del primo ($X = 100 \times$ residua quota di capitale da rimborsare del primo mutuo, maggiorata delle spese e degli oneri correlati / importo del secondo mutuo).

Siq, in Gazzetta il provvedimento sull'opzione

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Provvedimento 28.11.07 dell'Agenzia delle entrate, che disciplina le modalità di scelta del regime speciale Siq e il relativo modello, che le società in possesso dei requisiti previsti dalla Finanziaria 2007 (cfr. Cn genn. '07) dovranno compilare ed inviare alla Direzione regionale dell'Agenzia entro la chiusura dell'esercizio precedente a quello in cui viene assunta la decisione di entrare nel regime agevolato.

In deroga a quanto sopra, come riferito nell'articolo illustrativo della Finanziaria 2008 (pubblicato su questo stesso numero di Cn), per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 30.6.07, l'opzione per il regime speciale può essere esercitata entro il 30.4.08, con effetto dall'inizio del medesimo periodo d'imposta, anche nel caso in cui i requisiti di legge siano posseduti a tale data.

Finanziaria 2008, le novità più importanti per la casa

Si illustrano le norme di maggiore interesse per la proprietà immobiliare contenute nella legge finanziaria 2008 (l. 24.12.'07, n. 244) oltre alle più importanti norme di generale applicazione.

Maggiore detrazione Ici per la prima casa

Art. 1, cc. 5, 7, 8 e 287

Viene stabilito che dall'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detragga – per le abitazioni diverse da quelle di categoria catastale A1, A8 e A9 (tale limitazione è stata sostituita durante l'iter del provvedimento a quella, inizialmente prevista, correlata al reddito del contribuente) – un "ulteriore" importo pari all'1,33 per mille della base imponibile (il valore catastale dell'immobile). Le tre categorie catastali escluse dall'agevolazione corrispondono ai seguenti immobili: A1 = Abitazioni di tipo signorile; A8 = Abitazioni in ville; A9 = Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.

La nuova detrazione viene definita "ulteriore" perché essa si aggiunge a quella già prevista dalla legge nella misura minima di 103,29 euro. Misura che i Comuni hanno già da tempo facoltà di elevare fino a 258,25 euro (anche limitatamente a categorie di soggetti "in situazioni di particolare disagio economico-sociale", individuate in delibera) ovvero in misura anche superiore a tale importo, con divieto però – in quest'ultimo caso – di stabilire una aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione del contribuente.

L'ulteriore detrazione non può essere superiore a 200 euro. Essa si aggiunge – come detto – alla misura minima di 103,29 euro prevista dalla legge statale, raggiungendo così un importo massimo di 303,29 euro. Il tutto deve poi coordinarsi con le delibere comunali; qualora un Comune preveda una detrazione superiore a 303,29 euro, troverà applicazione tale più favorevole misura; in caso contrario, il contribuente applicherà la più conveniente (doppia) detrazione "statale".

Identicamente a quanto già previsto per la detrazione "ordinaria", si prevede che la nuova detrazione possa essere fruita fino al raggiungimento dell'ammontare dell'imposta dovuta (nel senso che non potrà superare quest'ultimo) e che sia rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione dell'immobile ad abitazione principale. Allo stesso modo, si dispone che, qualora

l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetti a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Si ricorda che la Finanziaria 2007 è intervenuta sul concetto di abitazione principale ai fini della detrazione Ici, disponendo che per tale si intende, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica (ma è rimasta, nella stessa norma, la definizione originaria della fattispecie, secondo la quale per abitazione principale si intende quella in cui il contribuente e i suoi familiari dimorano abitualmente).

Si prevede poi che la minore imposta che deriva dall'applicazione della nuova detrazione prevista, sia rimborsata dallo Stato ai Comuni secondo specifiche procedure. L'ammontare del trasferimento compensativo è determinato con riferimento alle aliquote e alle detrazioni vigenti al 30.9.'07.

Possibile Ici agevolata per le fonti rinnovabili (dal 2009)

Art. 1, c. 6, lett. a)

Viene previsto che i Comuni possano fissare, a decorrere dall'anno di imposta 2009, un'aliquota Ici agevolata, inferiore al 4 per mille, per i proprietari che installino impianti a fonte rinnovabile (solare termico, solare fotovoltaico, eolico ecc.) per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico, limitatamente alle unità immobiliari oggetto di tali interventi. L'aliquota agevolata potrà essere applicata per un massimo di 5 anni, con riferimento agli impianti termici solari, e di 5 anni per tutte le altre tipologie di fonti rinnovabili. Un successivo regolamento determinerà le modalità per il riconoscimento dell'agevolazione.

Ici ridotta per il coniuge non assegnatario

Art. 1, c. 6, lett. b)

Viene stabilito – ai fini dell'Ici – che il coniuge soggetto passivo dell'imposta che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulti assegnatario della casa coniugale, abbia diritto ad applicare l'aliquota prevista per l'abitazione principale e le relative detrazioni, calcolate in proporzione alla quota posseduta. Ciò, a condizione che il contribuente in questione non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile abitativo situato nello stesso Comune in cui si trova la casa coniugale.

Si segnala che, con nota n. 4440/DPF del 3.4.'07 (cfr. *Cn* magg. '07), l'Ufficio federalismo fiscale del Ministero dell'economia e delle finanze aveva già ammesso per i Comuni la possibilità – con disposizione regolamentare – di assimilare ad abitazione principale l'unità immobiliare assegnata ad uno dei coniugi a seguito di provvedimento di separazione coniugale o di divorzio, ai fini dell'applicazione della detrazione e dell'aliquota ridotta al coniuge non assegnatario che sia in tutto od in parte titolare del diritto di proprietà dell'immobile stesso. "Ciò al fine di giungere ad un'imposizione più equa nei confronti di un soggetto che non può usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale non per un fatto dipendente dalla propria volontà, ma per effetto del provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale". Tale apertura seguiva l'impostazione che alla questione aveva dato – correggendo un orientamento poi abbandonato dall'amministrazione finanziaria – la Corte di Cassazione (cfr. sent. n. 6192/'07, in *Cn* magg. '07), secondo la quale il coniuge separato costretto a lasciare la casa di cui è comproprietario con l'altro coniuge, assegnatario dell'abitazione e a cui sono stati affidati i figli, rimane obbligato a pagare la propria quota di Ici, posto che la legge considera soggetti passivi dell'imposta sempre e solo il proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile.

Nuove detrazioni Irpef per gli inquilini

Art. 1, cc. 9-10

Viene introdotta – per i titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati ai sensi della legge n. 431/'98 e a decorrere dal periodo di imposta in corso al 31.12.'07 – una detrazione Irpef annuale pari a:

- 300 euro, se il reddito complessivo (annuo) dell'inquilino non supera 15.493,71 euro;
- 150 euro, se il reddito complessivo (annuo) dell'inquilino supera 15.493,71 euro ma non 30.987,41 euro.

Posto che la legge fa riferimento ai contratti di cui alla legge n. 431/'98, la nuova detrazione trova applicazione – sempre che l'immobile sia adibito ad abitazione principale – sia per i contratti liberi (4 anni più 4) sia per quelli regolamentati (agevolati, transitori, per studenti universitari); tutti, come noto, ad uso abitativo. Ma deve ricordarsi che per i contratti agevolati (5 anni più 2), gli inquilini possono

già godere di più corpose detrazioni Irpef: pari a 495,80 euro, se il reddito complessivo annuo non supera 15.493,71 euro, e pari a 247,90 euro, se il reddito supera 15.493,71 euro ma non 30.987,41 euro.

Viene introdotta inoltre una detrazione Irpef per i giovani di età compresa fra i 20 e i 30 anni, che stipulino un contratto di locazione ai sensi della legge n. 431/'98, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, sempre che la stessa sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati. La detrazione si applica per i primi 3 anni, è pari a 991,60 euro annui e spetta se il reddito complessivo annuo dell'inquilino non supera 15.493,71 euro. Anche in questo caso si prevede che la norma produca effetto dal periodo di imposta in corso al 31.12.'07; deve ritenersi che da tale periodo di imposta possa decidersi da parte del contribuente di far iniziare il decorso dei 3 anni di agevolazione.

Anche in questo caso la legge fa riferimento ai contratti di locazione di cui alla legge n. 431/'98, senza ulteriori specificazioni. Anche per questa detrazione vale dunque il discorso fatto per la precedente quanto alle tipologie contrattuali agevolate.

Le nuove detrazioni sopra descritte – come quelle già precedentemente in vigore – devono essere ripartite tra gli aventi diritto, non sono tra loro cumulabili e ogni contribuente ha diritto, a sua scelta, a fruire della detrazione più favorevole. Inoltre, esse sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale l'unità immobiliare locata è adibita ad abitazione principale, per tale intendendosi quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente.

Viene poi stabilito – non si comprende se con riferimento alle sole nuove detrazioni ovvero anche a quelle precedentemente previste – che, qualora la detrazione spettante sia superiore all'imposta dovuta, sia riconosciuta agli interessati (con modalità da stabilirsi attraverso un apposito decreto) una somma pari alla quota di detrazione che non ha trovato capienza nell'imposta.

Non tassati i redditi fondiari fino a 500 euro

Art. 1, cc. 13-14

Viene previsto – a decorrere dal periodo di imposta in corso al 31.12.'07 – che, qualora alla formazione del reddito complessivo concorrano soltanto redditi

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Finanziaria 2008, le novità

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE
fondiari (redditi dominicali dei terreni, redditi agrari e redditi dei fabbricati) di importo complessivo non superiore a 500 euro, l'Irpef non sia dovuta.

Nuova detrazione per le famiglie numerose Art. 1, c. 15, lett. a) nn. 1-3 e c. 16

Viene riconosciuta - a decorre dal periodo di imposta in corso al 31.12.'07 - una nuova detrazione, pari a 1.200 euro annui, in favore dei genitori che abbiano almeno quattro figli a carico. Seguono disposizioni di dettaglio.

Eliminata la tassa occulta sulla prima casa Art. 1, c. 15, lett. a), n. 4, lett. b) e c. 16

Si dispone che, ai fini del calcolo delle detrazioni per carichi di famiglia e delle altre detrazioni di imposta, il reddito complessivo sia calcolato al netto del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e di quello delle relative pertinenze. La norma provvede così a correggere quanto disposto con la Finanziaria 2007 (cfr. Cn. 2007), che aveva creato una penalizzazione occulta, ai fini delle detrazioni, che portava chi possedesse una prima casa di proprietà ad avere un reddito (virtuale) più alto sul quale calcolare le detrazioni e, di conseguenza, a pagare più Irpef.

Detrazioni Irpef per le ristrutturazioni fino al 2010 Art. 1, cc. 17 e 19

Viene prorogata per gli anni 2008, 2009 e 2010, nella misura del 36% delle spese sostenute e nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare, la detrazione Irpef in materia di recupero del patrimonio edilizio. L'agevolazione spetta a condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura e riguarda:

- interventi di manutenzione ordinaria eseguiti sulle parti comuni di fabbricati residenziali;
- interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali e sulle singole abitazioni, di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e relative pertinenze;
- costi di costruzione (come da dichiarazione rilasciata dal costruttore) di box o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- interventi per la messa a norma degli edifici, per la elimi-

nazione delle barriere architettoniche, per la prevenzione di atti illeciti da parte di terzi, per la cablatura degli edifici, per il contenimento dell'inquinamento acustico degli edifici, per il conseguimento di risparmi energetici, per l'adozione di misure antisismiche, per la prevenzione di infortuni domestici e per la bonifica dell'amianto;

- interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti tra l'1.1.'08 e il 31.12.'10 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30.6.'11.

Iva ridotta per le ristrutturazioni fino al 2010 Art. 1, c. 18

Viene prorogata per gli anni 2008, 2009 e 2010 la possibilità di usufruire dell'aliquota Iva agevolata del 10% per le prestazioni che hanno per oggetto gli interventi di recupero edilizio per manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

Sui beni cosiddetti "significativi" (indicati dal d.m. 29.12.'99), l'aliquota agevolata si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni.

L'Iva agevolata non si applica: alle cessioni di beni, sia nei confronti del prestatore d'opera che del committente; alle cessioni di beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori; alle prestazioni di natura professionale (progettazione, consulenza ecc.); alle prestazioni di servizi resi in subappalto alla ditta che segue i lavori.

Per questa agevolazione non viene posta la condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura.

Detrazioni Irpef sul risparmio energetico fino al 2010 Art. 1, cc. 20-24 e 286

Viene prorogata per gli anni 2008, 2009 e 2010 la detrazione Irpef del 55% prevista - dalla Finanziaria 2007 - per le spese relative a:

- interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che riducono il consumo energetico annuo per il riscaldamento invernale di almeno il 20% rispetto ai valori ripor-

tati nell'allegato C, numero 1), tabella 1, annesso al d.lgs. n. 192/'05 sul rendimento energetico nell'edilizia (valore massimo della detrazione: 100.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo);

- interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi (valore massimo della detrazione: 60.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo, a condizione che siano rispettati specifici requisiti tecnici);
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università (valore massimo della detrazione: 60.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo);

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione (valore massimo della detrazione: 50.000 euro, da ripartire in tre quote annuali di pari importo). Con riferimento a questa fattispecie, si dispone che l'agevolazione si applichi anche alle spese per la sostituzione intera o parziale di impianti di climatizzazione invernale non a condensazione, sostenute entro il 31.12.'09. Si dispone inoltre che l'agevolazione si applichi anche alle spese relative alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia.

Si prevede poi che per la sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari e per l'installazione di pannelli solari, non sia richiesta la certificazione energetica dell'edificio (o l'attestato di qualificazione energetica).

Si stabilisce inoltre che, per tutti gli interventi, la detrazione possa essere ripartita in un numero di quote annuali di pari importo non inferiore a 3 e non superiore a 10, a scelta irrevocabile del contribuente, operata all'atto della prima detrazione.

Con efficacia retroattiva dall'1.1.'07, viene infine sostituita - per correggere un errore materiale col quale erano stati invertiti i valori per i pavimenti e per le coperture nell'ambito delle strutture opache verticali -

la tabella 5 allegata alla Finanziaria 2007.

Trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati Art. 1, cc. 25-28

Viene introdotto un regime particolare di imposizione indiretta dei trasferimenti aventi per oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati.

L'imposta di registro viene fissata all'1%, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro 5 anni dalla stipula dell'atto (previsione già vigente nel nostro ordinamento e successivamente abrogata). Le imposte ipotecaria e catastale vengono fissate, rispettivamente, nel 3% e nell'1%.

Le nuove disposizioni si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate poste in essere a decorrere dall'1.1.'08, nonché alle scritture private non autenticate presentate per la registrazione a decorrere dalla stessa data.

Deducibilità interessi passivi Art. 1, cc. 33-34

Nell'ambito di una serie di modifiche al regime fiscale Ires (l'imposta sul reddito delle società) - la cui aliquota viene ridotta dal 35 al 27,5% - si prevede una limitazione alla deducibilità degli interessi passivi da parte delle imprese. Per le società, la deducibilità è prevista fino a concorrenza degli interessi attivi e dei proventi assimilati, con deducibilità dell'eccedenza nel limite del 30% del risultato operativo lordo della gestione caratteristica. Per i soggetti passivi Irpef, la deducibilità è ammessa per la parte corrispondente al rapporto tra l'ammontare di ricavi e altri proventi che concorrono a formare il reddito d'impresa (o che non vi concorrono in quanto esclusi), e l'ammontare complessivo di tutti i ricavi e proventi.

Interessi passivi delle società immobiliari Art. 1, c. 35

Con una disposizione espressamente definita di interpretazione autentica (dell'art. 90 del Testo unico delle imposte sui redditi), viene sancito - con ciò superando una interpretazione restrittiva dell'Agenzia delle entrate - che tra le spese e gli altri componenti negativi relativi ai beni immobili indeducibili, non siano compresi gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione degli im-

più importanti per la casa

mobili che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa. Si tratta dei cosiddetti "immobili patrimonio", relativamente ai quali le società immobiliari potranno portare in deduzione gli interessi passivi pagati per acquisirli.

Commissione di studio sulle immobiliari

Art. 1, c. 36

Si prevede l'istituzione – con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze – di una commissione di studio sulla fiscalità diretta e indiretta delle imprese immobiliari, con il compito di proporre, entro il 30.6.'08, l'adozione di modifiche normative, con effetto anche a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.'07, "volte alla semplificazione e alla razionalizzazione del sistema vigente", tenendo conto delle differenziazioni esistenti tra attività di gestione e attività di costruzione e della possibilità di prevedere, compatibilmente con le esigenze di gettito, disposizioni agevolative in funzione della politica di sviluppo dell'edilizia abitativa.

Fino all'applicazione delle suddette modifiche normative, le società immobiliari potranno – in deroga a quanto previsto nei precedenti commi 33 e 34 – portare interamente in deduzione gli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione.

Possibilità di estromettere gli immobili strumentali

Art. 1, c. 37

Si attribuisce – all'imprenditore individuale che al 30.11.'07 utilizzava beni immobili strumentali – di optare, entro il 30.4.'08, per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo di imposta in corso all'1.1.'08, mediante il pagamento di una imposta sostitutiva dell'Irpef, dell'Irap e dell'Iva, nella misura del 10% della differenza tra il valore normale di tali beni ed il relativo valore fiscalmente riconosciuto.

Per gli immobili la cui cessione è soggetta ad Iva, l'imposta sostitutiva è aumentata di un importo pari al 30% dell'Iva applicabile al valore normale con l'aliquota propria del bene. Il valore normale degli immobili è quello risultante dall'applicazione alla rendita catastale dei moltiplicatori stabiliti dalle singole leggi di imposta.

Per avvalersi del regime sopra descritto, l'imprenditore deve

versare il 40% dell'imposta sostitutiva entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa al periodo di imposta in corso all'1.1.'07 e la restante parte in due rate di pari importo entro il 16.12.'08 e il 16.3.'09. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi del 3% annuo, da versarsi contestualmente al versamento di ciascuna rata.

L'Irap cambia volto

Art. 1, cc. 43-45 e 50-52

L'Irap "assume la natura di tributo proprio della Regione" e, a decorrere dall'1.1.'09, sarà istituita con legge regionale. Le Regioni non potranno modificare le basi imponibili ma, nei limiti stabiliti dalle leggi statali, potranno modificare l'aliquota, le detrazioni e le deduzioni, nonché introdurre speciali agevolazioni. Nel frattempo, vengono introdotte modifiche in tema di base imponibile e di obblighi di dichiarazione.

Interpretazione autentica sugli ammortamenti

Art. 1, cc. 81-82

La Manovra Bersani-Visco aveva dettato una disposizione (art. 36, c. 8) circa le modalità di imputazione delle quote di ammortamento già dedotte e calcolate sul costo complessivo del fabbricato o del terreno sul quale lo stesso è ubicato ("Per ciascun fabbricato il residuo valore ammortizzabile è pari alla quota di costo riferibile allo stesso al netto delle quote di ammortamento dedotte nei periodi d'imposta precedenti calcolate sul costo complessivo"). La Finanziaria dispone ora che tale norma vada interpretata nel senso che, per ciascun immobile strumentale, le quote di ammortamento dedotte nei periodi di imposta precedenti al periodo di imposta in corso al 4.7.'06, calcolate sul costo complessivo, siano riferite proporzionalmente al costo dell'area e al costo del fabbricato. Vengono fatti salvi gli effetti prodotti dall'applicazione delle norme, oggetto di mancata conversione, di cui all'articolo 1 del d.l. n. 118/'07 (decreto-legge non convertito che aveva introdotto identica norma di interpretazione autentica).

Rivalutazione terreni edificabili, riaperti i termini

Art. 1, c. 91

Vengono riaperti i termini per la rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola con riferimento ai terreni posseduti alla data dell'1.1.'08; l'imposta sostitutiva può essere rateizzata fino ad un massimo di 3 rate an-

nuali di pari importo a decorrere dal 30.6.'08; sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3%, da versarsi contestualmente ad ogni pagamento. La redazione e il giuramento della perizia devono essere effettuati entro il 30.6.'08.

Regime speciale per contribuenti minimi

Art. 1, cc. 96-117

Viene introdotto un regime tributario semplificato per i contribuenti "minimi", persone fisiche esercenti attività di impresa, arti o professioni in possesso di determinati requisiti. Da tale regime sono però esclusi coloro che, in via esclusiva o prevalente, effettuano – dice la norma – cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato e di terreni edificabili di cui all'art. 10, n. 8, del d.p.r. n. 633/'72 (riferimento che appare errato, essendo lo stesso relativo a fattispecie di locazioni, e non di compravendite, esenti da Iva).

Condominio sostituito di imposta, novità per i versamenti delle ritenute

Art. 1, cc. 121-123

Viene stabilito che i sostituti di imposta – come sono i condomini nei confronti di dipendenti quali il portiere o gli addetti alle pulizie – debbano comunicare per via telematica i dati retributivi e le informazioni necessarie per il calcolo delle ritenute fiscali e dei relativi conguagli, per il calcolo dei contributi, per l'implementazione delle posizioni assicurative individuali e per l'erogazione delle prestazioni. Il tutto, mediante una dichiarazione mensile da presentare entro l'ultimo giorno del mese successivo a quello di riferimento, e a partire dalle retribuzioni corrisposte con riferimento al mese di gennaio 2009. Un decreto stabilirà le modalità attuative delle nuove regole e provvederà alla semplificazione e alla armonizzazione degli adempimenti dei sostituti di imposta.

Nuove esclusioni dal regime delle società di comodo

Art. 1, c. 128

Viene ampliato il novero delle fattispecie automaticamente escluse – senza, quindi, necessità di presentare la prevista istanza di disapplicazione – dalla normativa in materia di società di comodo (denominate anche "società non operative"), fortemente penalizzante soprattutto per effetto della Manovra Bersani-Visco (ma toccata anche dalla Finanziaria 2007). Si tratta, in particolare: a) delle società con un numero di soci non inferiore

a 50 (prima il limite era di 100); b) delle società che nei due esercizi precedenti hanno avuto un numero di dipendenti mai inferiore a 10; c) delle società in stato di fallimento, assoggettate a procedure di liquidazione giudiziaria, di liquidazione coatta amministrativa ed in concordato preventivo; d) delle società che presentano un ammontare complessivo del valore della produzione (raggruppamento A del conto economico) superiore al totale attivo dello stato patrimoniale; e) delle società partecipate da enti pubblici almeno nella misura del 20% del capitale sociale; f) delle società che risultano congrue e coerenti ai fini degli studi di settore.

Ai fini del calcolo dei ricavi presunti, viene fissata all'1% la percentuale da attribuire agli immobili situati in Comuni con popolazione inferiore a 1.000 abitanti. Ai fini, invece, del calcolo dei redditi presunti, si prevede che la percentuale relativa agli immobili classificati nella categoria catastale A/10 sia ridotta al 4%, mentre per tutti gli immobili situati in Comuni con popolazione inferiore a 1.000 abitanti, la percentuale sia pari allo 0,9%.

Si demanda poi ad un provvedimento dell'Agenzia delle entrate – senza, quindi, la necessità di intervenire nuovamente per legge – la possibilità di individuare determinate situazioni oggettive, in presenza delle quali è consentito disapplicare le disposizioni sulle società di comodo senza dover assolvere all'onere di presentare l'istanza di disapplicazione.

Scioglimento o trasformazione delle società di comodo

Art. 1, c. 129

Si prevede – riprendendo analogo disposizione della Finanziaria 2007 – la possibilità di procedere allo scioglimento ovvero alla trasformazione in società semplice, per le società considerate non operative nel periodo di imposta in corso al 31.12.'07, nonché per quelle che a tale data si trovano nel primo periodo di imposta. Lo scioglimento deve essere eseguito entro il quinto mese successivo alla chiusura del medesimo periodo di imposta. La condizione di iscrizione dei soci persone fisiche nel libro dei soci deve essere verificata all'1.1.'08, ovvero entro 30 giorni da tale medesima data in forza di un titolo di trasferimento avente data certa anteriore all'1.1.'07.

Sul reddito di impresa del periodo compreso tra l'inizio e la chiusura della liquidazione, o,

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Finanziaria 2008, le novità

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE
nel caso di trasformazione, sulla differenza tra il valore normale dei beni posseduti all'atto della trasformazione ed il loro valore fiscalmente riconosciuto, si applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap nella misura del 10%; le perdite di esercizi precedenti non sono ammesse in deduzione. Le riserve e i fondi in sospensione di imposta sono assoggettati alla medesima imposta sostitutiva; per i saldi attivi di rivalutazione, l'imposta sostitutiva è stabilita nella misura del 5% e non spetta il credito di imposta, previsto dalle rispettive leggi di rivalutazione, nell'ipotesi di attribuzione ai soci del saldo attivo di rivalutazione.

Più interessi per i crediti tributari ultradecennali Art. 1, cc. 139-140

Viene sancito che, decorsi più di 10 anni dalla richiesta di rimborso, le somme complessivamente spettanti, a titolo di capitale e di interessi, per crediti Irpef, Irpeg e Ires producano, a partire dall'1.1.08, interessi giornalieri ad un tasso definito ogni anno con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, sulla base della media aritmetica dei tassi applicati ai buoni del tesoro poliennali a 10 anni, registrati nell'anno precedente a tale decreto. La quantificazione delle somme sulle quali devono essere calcolati tali interessi verrà effettuata al compimento di ciascun anno, a partire: a) dall'1.1.08, per i rimborsi per i quali il termine decennale è maturato anteriormente a tale data; b) dal decimo anno successivo alla richiesta di rimborso, negli altri casi.

Nuove misure per gli interessi su riscossione e rimborsi Art. 1, c. 150

Viene prevista l'emanazione di un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, con il quale saranno stabilite le misure, anche differenziate, degli interessi per il versamento, la riscossione e i rimborsi di ogni tributo, nei limiti di 3 punti percentuali di differenza rispetto al tasso di interesse legale e salva la determinazione degli interessi di mora.

Violazioni stradali, più tutele Art. 1, c. 153

Si dispone che a decorrere dall'1.1.08, gli agenti della riscossione non possano recuperare le somme, di spettanza comunale, iscritte in ruoli, relativi a sanzioni amministrative per violazioni del codice della strada, per i quali, alla data dell'ac-

quisizione da parte della Riscossione s.p.a. delle vecchie società preposte alla riscossione, la cartella di pagamento non era stata notificata entro 2 anni dalla consegna del ruolo.

Si estende il "reverse charge" in edilizia Art. 1, cc. 156-157

Viene introdotto il regime della inversione contabile (cd. "reverse charge", meccanismo in base al quale debitore di imposta è il cessionario del bene anziché il cedente) – già previsto per le cessioni di fabbricati strumentali per le quali l'assoggettamento al tributo avviene su opzione del cedente – anche per le cessioni di fabbricati strumentali effettuate a contribuenti Iva che detraggono l'imposta per importi non superiori al 25%, a seguito di *pro rata* di detraibilità ridotto da operazioni esenti (es.: banche, assicurazioni, medici). La disposizione si applica alle cessioni effettuate a partire dall'1.5.08.

Imposta sostitutiva sui mutui più rigorosa Art. 1, c. 160

In tema di mutui, viene richiesto – quale condizione per poter applicare nella misura dello 0,25%, anziché del 2%, l'imposta sostitutiva delle imposte di registro, bollo, ipotecaria e catastale per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo (e relative pertinenze) con i requisiti prima casa – che la sussistenza di tali requisiti sia fatta risultare da dichiarazione della parte mutuataria, resa nell'atto di finanziamento o allegata allo stesso. Vengono poi dettate disposizioni sulle modalità di recupero della maggiore imposta dovuta, per tutti i casi in cui vengano revocati i benefici prima casa.

Niente "reverse charge" col contraente generale Art. 1, cc. 162-163

La Finanziaria 2007 aveva introdotto il regime dell'inversione contabile, fra l'altro, per le prestazioni di servizi, compresa la prestazione di manodopera, rese nel settore edile da soggetti subappaltatori nei confronti delle imprese che svolgono l'attività di costruzione o ristrutturazione di immobili ovvero nei confronti dell'appaltatore principale o di un altro subappaltatore. Ora, si prevede – a decorrere dall'1.2.08 – che la disposizione non si applichi alle prestazioni di servizi rese nei confronti di un contraente generale al quale venga affidata dal committente la totalità dei lavori.

Persona fisica responsabile nelle compravendite Iva Art. 1, c. 164

Si dispone – ai fini dell'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto sulle compravendite immobiliari – che, se l'importo del corrispettivo indicato nell'atto e nella relativa fattura è diverso da quello effettivo, l'acquirente, anche se non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni, sia responsabile in solido con il venditore per il pagamento dell'imposta relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione. L'acquirente che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni può peraltro regolarizzare l'eventuale violazione, versando la maggiore imposta dovuta entro 60 giorni dalla stipula dell'atto e presentando, entro lo stesso termine, all'Ufficio delle entrate territorialmente competente copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture oggetto della regolarizzazione.

Come noto, in caso di responsabilità solidale, il Fisco può rivolgersi indifferentemente ad uno dei coobbligati (venditore e compratore, in questo caso) per richiedere il pagamento dell'intera somma dovuta, con effetto liberatorio nei confronti di entrambi. La norma, dunque, coinvolge nel sistema sanzionatorio Iva anche gli acquirenti che non siano inseriti nel meccanismo di tale imposta, non essendo imprese né professionisti. Per i soggetti Iva, invece, tale sistema era già previsto.

Tarsu, nuova proroga Art. 1, c. 166

Si dispone che, in attesa della completa attuazione del Codice dell'ambiente, il regime di prelievo relativo al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti adottato in ciascun Comune per l'anno 2006 resta invariato anche per l'anno 2008 (per il 2007, identica disposizione era stata prevista dalla Finanziaria 2007).

Detrazione mutui più vantaggiosa Art. 1, c. 202

Viene elevato a 4.000 euro – rispetto alla precedente misura di 3.615,20 euro – l'importo massimo detraibile dall'Irpef a titolo di interessi passivi ed oneri accessori relativi a mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale.

Il Catasto nei corsi per l'amministrazione finanziaria Art. 1, c. 206

Le attività di formazione e di studio connesse alla riforma del Catasto e al conferimento ai Co-

muni delle funzioni catastali, vengono incluse nel "programma straordinario di qualificazione continua e ricorrente e formazione mirata e specialistica del personale dell'amministrazione finanziaria e delle agenzie fiscali" istituito dalla Finanziaria 2005.

Detrazione Irpef per le residenze universitarie Art. 1, c. 208

Il Testo unico delle imposte sui redditi prevede da tempo che possano essere detratti dall'Irpef – per un importo massimo di 2.635 euro annui e nella misura del 19% – i canoni di locazione derivanti dai contratti di locazione abitativi sostenuti dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un Comune diverso da quello di residenza, distante da quest'ultimo almeno 100 chilometri e comunque in una provincia diversa, per unità immobiliari situate nello stesso Comune in cui ha sede l'università o in Comuni limitrofi. Ora, si dispone che tale detrazione si applichi anche per i canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative.

Dichiarazioni dei redditi solo telematiche Art. 1, cc. 218 e 220

Si dispone l'obbligo di presentazione per via telematica delle dichiarazioni dei redditi e della dichiarazione Irap per persone fisiche, società di persone e associazioni. Unica eccezione per i contribuenti che non hanno la possibilità di utilizzare il modello 730 perché privi di datore di lavoro o non titolari di pensione. Il termine per l'invio telematico delle dichiarazioni è fissato al 31 luglio dell'anno successivo a quello di chiusura del periodo d'imposta. Entro l'1 ottobre di ogni anno, l'Agenzia delle entrate renderà accessibili ai contribuenti, in via telematica, i dati delle dichiarazioni presentate.

Compensazioni solo oltre i 12 euro Art. 1, c. 223

Viene integrata la disposizione che da tempo prevede che le imposte o addizionali risultanti dalla dichiarazione dei redditi non siano dovute o, se il saldo è negativo, non siano rimborsabili se i relativi importi, con riferimento alla singola imposta o addizionale, non superano il limite di 12 euro. Si estende ora tale regola alle compensazioni fra tributi.

più importanti per la casa

Proroga agevolazioni su gasolio, Gpl, teleriscaldamento ed energia geotermica Art. 1, c. 240

Vengono prorogate al 31.12.'08 (rispetto al precedente termine del 31.12.'07): le agevolazioni sul gasolio e sul Gpl impiegati in zone montane e in altri specifici territori nazionali, nonché le agevolazioni per le reti di teleriscaldamento alimentate con biomassa ovvero con energia geotermica.

Più soldi dell'Ici all'Anci Art. 1, c. 251

Si prevede l'aumento allo 0,8% (rispetto alla precedente quota dello 0,6%) della parte di gettito Ici che confluisce nelle casse dell'Ifel, l'Istituto per la finanza e l'economia locale (già Consorzio Anci-Cnc), ente di diritto privato costituito in seno all'Anci (Associazione nazionale Comuni italiani).

Indicatori di normalità economica da supportare Art. 1, c. 252

In tema di studi di settore – che interessano, nel settore immobiliare, società immobiliari, amministratori di condominio e agenti immobiliari – viene disposto che, ai fini dell'accertamento, l'Agenzia delle entrate ha l'onere di motivare e fornire elementi di prova per avvalorare l'attribuzione dei maggiori ricavi o compensi derivanti dall'applicazione degli indicatori di normalità economica. Ciò, fino all'entrata in vigore dei nuovi studi di settore. In ogni caso – si prevede ancora – i contribuenti che dichiarano ricavi o compensi inferiori a quelli previsti dagli indicatori in questione non sono soggetti ad accertamenti automatici.

Nuove aree per l'edilizia sociale Art. 1, cc. 258-259

Viene stabilito che, “fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio”, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, negli strumenti urbanistici siano definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi “a canone calmierato, concordato e sociale”. Si prevede inoltre

che, ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il Comune possa, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti sopra indicati.

Valore normale Art. 1, c. 265

Con la Manovra Bersani-Visco (cfr. *Cn* sett. '06) si è dato il potere all'amministrazione finanziaria – relativamente alle operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni immobili e relative pertinenze in ambito Iva e redditi di impresa – di rettificare direttamente la dichiarazione (senza prima ispezionare la contabilità del contribuente) quando il corrispettivo della cessione sia dichiarato in misura inferiore al “valore normale” del bene. Ora si prevede che – per gli atti formati anteriormente al 4.7.'06 (data di entrata in vigore della Bersani-Visco) – le presunzioni in questione “valgono, agli effetti tributari, come presunzioni semplici” (terminologia non corretta, con la quale si è voluto in sostanza prevedere l'inapplicabilità al passato della nuova regola).

Effetti fiscali delle variazioni culturali Art. 1, c. 273

Viene previsto che i nuovi redditi relativi agli immobili oggetto di variazioni culturali ai sensi del d.l. n. 262/'06, così come convertito in legge (cfr., da ultimo, *Cn* dic. '07), producano effetti fiscali, in deroga alla normativa vigente, dall'1 gennaio dell'anno in cui viene presentata la dichiarazione.

Ruralità dei fabbricati per agriturismo Art. 1, c. 275

Si dispone che possa essere riconosciuto il carattere di ruralità a fini fiscali alle costruzioni destinate all'agriturismo in conformità alla legge quadro in materia (n. 96/'06).

Obbligo di voltura catastale Art. 1, c. 276

Viene previsto l'obbligo di voltura catastale per gli atti soggetti ad iscrizione nel registro delle imprese che comportino qualsiasi mutamento nell'intestazione catastale dei beni immobili di cui siano titolari persone giuridiche, anche se non direttamente conseguenti a modifica, costituzione o trasferimento di diritti reali. Un

provvedimento dirigenziale dell'Agenzia del territorio darà attuazione alla nuova procedura.

Mancato aggiornamento catastale Art. 1, c. 277

Si prevede che gli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, qualora rilevino la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte dei soggetti titolari dei diritti reali sulle unità immobiliari interessate, ne richiedano la presentazione agli stessi. Nel caso in cui, entro il termine di 90 giorni dall'invito alla predetta presentazione, i soggetti obbligati non ottemperino a quanto richiesto, l'Agenzia del territorio provvede d'ufficio, ponendo i relativi oneri a carico degli inadempienti. Il tutto, fatto salvo quanto stabilito dalla Finanziaria 2005 in tema di partecipazione dei Comuni all'attività di riclassamento degli immobili privati non dichiarati in Catasto o con situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie (cfr. *Cn* genn. '05).

Comuni “agenti contabili” Art. 1, c. 281

Nell'ambito delle funzioni amministrative catastali conferite ai Comuni ai sensi dell'art 66 del d.lgs. n. 112/'98, si prevede che per le riscossioni erariali siano applicabili ai Comuni stessi le norme sugli “agenti contabili dell'amministrazione”.

Certificazione e risparmio energetico ai fini del rilascio del permesso di costruire Art. 1, cc. 288-289

Viene previsto, a decorrere dall'anno 2009 e in attesa dei provvedimenti attuativi in materia di prestazione energetica degli edifici di cui al d.lgs. 192/'05, che il rilascio del permesso di costruire sia subordinato alla certificazione energetica dell'edificio (condizione che sembra contraddittoria rispetto alla natura della certificazione, che assevera *ex post* le caratteristiche energetiche degli edifici) e delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche. Sempre ai fini del rilascio del permesso di costruire, viene anche disposto che, a decorrere dallo stesso anno, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili sia tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali di nuova costruzione

e di superficie non inferiore a 100 mq, si dispone invece che la produzione energetica non debba essere inferiore a 5 kW.

Diminuzione delle accise sui carburanti a fronte di maggiorazioni Iva Art. 1, cc. 290-294

Viene previsto che dall'1.1.'08 – con apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministro dello sviluppo economico – siano diminuite le misure delle aliquote di accisa sui prodotti energetici usati come carburanti o come combustibili per riscaldamento per usi civili. Tale diminuzione serve per compensare le maggiori entrate Iva derivanti dalle variazioni del prezzo internazionale del petrolio greggio. L'adozione del decreto, che può essere emanato con cadenza trimestrale, viene però subordinata ad una serie di condizioni che devono – in fase di prima applicazione – ricorrere entro il 28.2.'08.

Immobili pubblici Art. 1, cc. 313-320

Vengono dettate disposizioni varie tese alla valorizzazione degli immobili pubblici.

Mutui per il recupero dei centri storici Art. 1, cc. 322-324

Vengono autorizzate le banche – previa convenzione – a stipulare contratti di mutuo ventennale fino a 300.000 euro con i titolari di edifici situati nei centri storici dei Comuni con popolazione inferiore a 100.000 abitanti, per il restauro e per il ripristino funzionale degli immobili, o di porzioni di essi, ponendo il totale costo degli interessi a carico del bilancio dello Stato.

Modalità del distacco ai Comuni di personale Agenzia territorio Art. 1, c. 357

Viene stabilito che il distacco del personale dell'Agenzia del territorio ai Comuni, secondo quanto previsto dalla Finanziaria 2007 in materia di attribuzione ai Comuni di funzioni catastali, avvenga con le modalità previste per tale istituto dalla Riforma Biagi (d.lgs. n. 276/'05).

Modifiche al regime delle Siiq Art. 1, c. 374

Vengono apportate alcune modifiche al regime delle società di investimento immobiliare quotate (Siiq), introdotte nell'ordinamento italiano dalla Finanziaria 2007 (cfr. *Cn* genn. '07). In particolare, si dispone fra l'altro: che le società che possono godere del regime agevolato siano quelle residenti in Italia

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Finanziaria 2008, le novità più importanti

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

a fini fiscali; che il regime agevolato sia applicabile anche a società i cui titoli di partecipazione siano negoziati in mercati degli Stati dell'Unione europea più altri; che per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 30.6.'07, l'opzione per il regime speciale possa essere esercitata entro il 30.4.'08, con effetto dall'inizio del medesimo periodo d'imposta, anche nel caso in cui i requisiti di legge siano posseduti a tale data (cfr. altro articolo su questo stesso numero di *Cn*).

Ici ante 2008 degli agricoltori non restituibile

Art. 2, c. 4

Viene negata la restituzione di somme eventualmente versate a titolo di Ici, per periodi di imposta precedenti al 2008, da parte di agricoltori, cooperative agricole e consorzi, relativamente alle costruzioni rurali destinate a manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Suppresso il Fondo per la riqualificazione urbana

Art. 2, c. 6

Viene soppressa la previsione – contenuta nella Finanziaria 2002 – di un "Fondo per la riqualificazione urbana dei Comuni".

Interventi sui Consorzi di bonifica

Art. 2, cc. 35-37

Intervento in due tempi sui Consorzi di bonifica, prima con la legge finanziaria e poi con il decreto-legge c.d. "Milleproroghe" (pubblicati in Gazzetta Ufficiale a distanza di pochi giorni).

La Finanziaria, con disposizioni non espressamente abrogate dal successivo intervento legislativo, ha previsto che entro la fine del 2008, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano debbano provvedere alla riduzione del numero dei componenti dei consigli di amministrazione e degli organi esecutivi dei Consorzi di bonifica (oltre che di altri enti), dettando le regole da seguire per tale riduzione e disponendo che, in alternativa, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano, d'intesa con lo Stato, possano procedere alla soppressione o al riordino dei Consorzi, facendo comunque salvi le funzioni e i compiti attualmente svolti da tali enti e le relative risorse, ivi inclusa qualsiasi forma di contribuzione di carattere statale o regionale. Ha disposto poi che, in caso di soppressione, le Regioni debbano adottare disposizioni al fine di garantire che la difesa del suolo sia attuata in

maniera coordinata fra gli enti che hanno competenza al riguardo, evitando duplicazioni di opere e di interventi e disponendo il subentro in tutti i rapporti attivi e passivi facenti capo ai Consorzi. Ha previsto inoltre che, per l'adempimento dei fini istituzionali dei Consorzi, agli enti subentranti sia attribuita la potestà, già riconosciuta agli stessi Consorzi, di imporre contributi alle proprietà consorziate nei limiti dei costi sostenuti per le citate attività. Seguono disposizioni relative alle conseguenze delle eventuali soppressioni sul personale dei Consorzi e la previsione che la soppressione di Consorzi per i quali si evidenzino squilibri di bilancio ed esposizioni debitorie debba essere subordinata alla previa definizione di un piano finanziario che individui le necessarie misure compensative.

Sennonché, come detto, sulla materia è intervenuto il decreto "Milleproroghe" (d.l. n. 248/07), stabilendo – senza, si ripete, espressamente modificare le disposizioni della Finanziaria – che entro il 30.6.'08, le Regioni possano procedere al riordino (non parlando più, dunque, di soppressione) dei Consorzi di bonifica secondo criteri definiti di intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano, su proposta dei Ministri delle politiche agricole alimentari e forestali e delle infrastrutture. La norma aggiunge che devono essere fatti salvi le funzioni e i compiti attualmente svolti dai Consorzi e le relative risorse, ivi inclusa qualsiasi forma di contribuzione di carattere statale o regionale, e che i contributi consorziali devono essere contenuti nei limiti dei costi sostenuti per l'attività istituzionale. Dall'attuazione delle disposizioni, aggiunge il decreto-legge, non devono derivare nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica. È auspicabile che, in sede di conversione del decreto, il Parlamento rimedi a questo "guazzabuglio", tipico di "un passo avanti e un altro indietro"...

Indennità di esproprio aree edificabili

Art. 2, cc. 89-90

Vengono apportate alcune modificazioni al Testo unico sull'esproprio al fine di riempire il vuoto normativo creatosi a seguito della dichiarazione di illegittimità costituzionale – con sentenza n. 348/07 – delle disposizioni regolanti l'indennità di esproprio per le aree edificabili (cfr. *Cn* nov. '07), indennità ritenuta dalla Consulta "inferiore alla soglia minima accettabile

di riparazione dovuta ai proprietari espropriati". Viene quindi sancito che l'indennità di espropriazione di un'area edificabile "è determinata nella misura pari al valore venale del bene" e che, "quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento". Si aggiunge poi che nei casi in cui sia stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non sia stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità sia aumentata del 10%.

Le nuove disposizioni si applicano a tutti i procedimenti espropriativi in corso all'1.1.'08, salvo che la determinazione dell'indennità di espropriazione sia stata condivisa o accettata, o sia comunque divenuta irrevocabile.

La Confedilizia ha fatto rilevare che le modifiche introdotte non aderiscono in pieno a quanto richiesto dalla Corte costituzionale. Nella citata sentenza, la Consulta ha infatti previsto la possibilità che il legislatore determini indennità distinte per singoli espropri dettati da finalità limitate, da un lato, e per "piani di esproprio volti a rendere possibili interventi programmati di riforma economica o migliori condizioni di giustizia sociale", dall'altro. Nella disposizione introdotta dalla Finanziaria si prevede invece una riduzione del 25% dell'indennità di esproprio "quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale", con ciò all'evidenza allargando, rispetto a quanto statuito dalla Corte, le fattispecie per le quali si prevede la corresponsione al proprietario di un'indennità di esproprio inferiore al valore di mercato dell'immobile.

Arriva "Mister prezzi"

Art. 2, cc. 196-203

Viene istituito – presso il Ministero dello sviluppo economico – il "Garante per la sorveglianza dei prezzi", che agisce in collaborazione con gli "uffici prezzi" delle Camere di commercio.

Certificazione energetica ai fini del rilascio del certificato di agibilità

Art. 2, c. 282

Si dispone che, con riferimento alle nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al d.lgs. 192/05, il rilascio del certificato di agibilità sia subordinato alla presentazione della certificazione energetica dell'edificio.

Residenze destinate alla locazione

Art. 2, cc. 285-287

Viene introdotta nell'ordinamento – "al fine di incrementare il patrimonio immobiliare destinato alla locazione di edilizia abitativa a canone sostenibile" – un'ennesima figura, le "residenze d'interesse generale destinate alla locazione", per tali intendendosi fabbricati situati nei Comuni ad alta tensione abitativa composti da case di abitazione non di lusso sulle quali viene prevista che gravi un vincolo di locazione ad uso abitativo per un periodo non inferiore a 25 anni. Tali residenze vengono ricomprese nella definizione di "alloggio sociale" di cui alla legge n. 9/07 (proroga sfratti). Viene prevista l'istituzione di un fondo con una dotazione di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008, 2009 e 2010.

Per i contratti agevolati anche Ici azzerata

Art. 2, c. 288

Come noto, la legge n. 431/98 prevede che i Comuni possano stabilire aliquote Ici più favorevoli per i contratti di locazione agevolata, con facoltà di "derogare al limite minimo" stabilito dalla legge. La Finanziaria 2008 interviene ora per sancire che tale norma deve essere interpretata "nel senso che tali aliquote possono arrivare fino all'esenzione dall'imposta". Esenzione che la Confedilizia riteneva già possibile sulla base della citata norma della legge n. 431, così come ritenuto anche dai (pochi) Comuni che tale azzeramento hanno previsto negli anni passati.

Fondo per il ripristino del paesaggio

Art. 2, cc. 404-406

Viene istituito – al fine di consentire interventi di demolizione di immobili e infrastrutture, la cui realizzazione ha prodotto un danno al paesaggio in aree di particolare valenza culturale, paesaggistica e naturale incluse nel perimetro di riconoscimento dei siti italiani Unesco – un "Fondo per il ripristino del paesaggio", con una dotazione di 15 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008, 2009 e 2010, finalizzato "alla demolizione di immobili e infrastrutture, al risanamento e ripristino dei luoghi nonché a provvedere a eventuali azioni risarcitorie per l'acquisizione di immobili da demolire".

Arriva la "class action"

Art. 2, cc. 445-449

A decorrere dal mese di luglio 2008, viene introdotto nell'ordinamento italiano e regolamentato nella relativa procedura –

nti per la casa

“quale nuovo strumento generale di tutela nel quadro delle misure nazionali volte alla disciplina dei diritti dei consumatori e degli utenti” – l’istituto della azione collettiva risarcitoria (“class action”). L’azione sarà esperibile dalle associazioni dei consumatori e da associazioni e comitati adeguatamente rappresentativi degli interessi collettivi fatti valere. Essa potrà essere utilizzata ai fini dell’accertamento del diritto al risarcimento del danno e alla restituzione delle somme spettanti ai singoli consumatori o utenti nell’ambito di rapporti giuridici relativi a contratti conclusi mediante la sottoscrizione di moduli e formulari, ovvero in conseguenza di atti illeciti extracontrattuali, di pratiche commerciali scorrette o di comportamenti anticoncorrenziali, quando sono lesi i diritti di una pluralità di consumatori o di utenti.

Portabilità ed estinzione anticipata dei mutui ipotecari

Art. 2, cc. 450-451

Viene espressamente prevista l’esclusione di penali ed oneri di qualsiasi natura in caso di esercizio della facoltà di surroga nei mutui ipotecari. Si dispone, inoltre, che al cliente non possano essere imposte spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l’istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si devono svolgere secondo procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi. Resta comunque salva la possibilità del creditore originario e del debitore di pattuire la variazione, senza spese, delle condizioni del contratto di mutuo in essere, mediante scrittura privata non autenticata.

Viene prevista, poi, anche per i contratti di mutuo accollati a seguito di frazionamento, la nullità di qualunque patto, anche posteriore alla conclusione del contratto, ivi incluse le clausole penali, con cui si convenga che il mutuatario, che richieda l’estinzione anticipata o parziale di

un contratto di mutuo per l’acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, sia tenuto ad una determinata prestazione a favore del soggetto mutuante.

Si estende anche ai contratti accollati a seguito di frazionamento, l’estinzione automatica dell’ipoteca alla data di avvenuta estinzione dell’obbligazione garantita.

Si precisa, infine, che la ricontrattazione del mutuo non comporta il venir meno dei benefici fiscali.

Aiuti per i mutui

Art. 2, cc. 475-480

Viene istituito un “Fondo di solidarietà per i mutui per l’acquisto della prima casa”, con una dotazione di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009. Si dispone poi che per i contratti di mutuo accesi per l’acquisto dell’abitazione principale, l’acquirente-mutuatario possa chiedere la sospensione del pagamento delle rate per non più di 2 volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a 18 mesi nel corso dell’esecuzione del contratto. In tal caso, la durata del contratto di mutuo e quella delle garanzie per esso prestate vengono prorogate di un periodo uguale alla durata della sospensione. Al termine della sospensione, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto stesso. La sospensione non può essere richiesta dopo che sia iniziato il procedimento esecutivo per l’escussione delle garanzie. Per conseguire il beneficio sopra descritto, l’acquirente-mutuatario deve dimostrare (nelle forme che saranno stabilite da un successivo regolamento) di non essere in grado di provvedere al pagamento delle rate del mutuo per le quali chiede la sospensione.

Ici e classamento catastale

Quali poteri ai Comuni?

Spetta esclusivamente all’Agenzia del Territorio procedere alla determinazione della rendita catastale, anche ai fini dell’applicazione dell’Ici ai sensi dell’art. 5 del D. Lgs. n. 504/1992. È perciò illegittimo, per assoluto difetto di potere, l’avviso di accertamento con cui il comune pretenda di riliquidare l’imposta, invocando i poteri conferitigli in caso di infedele dichiarazione dall’art. 11, comma 2, del decreto legislativo citato, sulla scorta di proprie valutazioni tecniche che prescindono dai dati catastali.

Comm. Trib. Regionale di Roma, Sez. II, Pres. Liotta, Rel. Moscaroli – Sent. n. 134 del 19 settembre 2007

Si diffonde l’imposta di scopo (e quindi aumenta l’Ici)

Si moltiplicano i Comuni che decidono di istituire l’imposta di scopo. Come noto, tale facoltà è stata attribuita alle amministrazioni comunali dalla Finanziaria 2007 per la parziale copertura di specifiche spese per la realizzazione di opere pubbliche (cfr. *Cn* genn. ’07).

Ciò che giova ricordare è che l’imposta è determinata applicando alla base imponibile dell’Ici un’aliquota nella misura massima dello 0,5 per mille (si tratta, insomma, di un’addizionale Ici).

Per i Comuni, dunque, si tratta di un comodo strumento per aumentare l’imposizione fiscale per la solita categoria di cittadini, i proprietari di casa (anche se a giovare delle opere pubbliche programmate saranno all’evidenza anche i non proprietari), e per aumentare il gettito Ici senza farsi troppo notare, magari sbandierando ai quattro venti il mancato innalzamento dell’aliquota sulla prima casa.

Liti su rendite catastali e Ici

Tra la controversia che oppone il contribuente all’Agenzia del territorio in ordine alla impugnazione della rendita catastale attribuita ad un immobile e la controversia che oppone lo stesso contribuente al Comune, avente ad oggetto l’impugnazione della liquidazione dell’Ici gravante sull’immobile cui sia stata attribuita la rendita contestata, sussiste un rapporto di pregiudizialità che impone la sospensione del secondo giudizio, ai sensi dell’art. 295 c.p.c., fino alla definizione del primo con autorità di giudicato, in quanto la decisione sulla determinazione della rendita si riflette necessariamente, condizionandola, sulla decisione sulla liquidazione dell’imposta.

Cassazione, Sez. Trib., 11 dicembre 2006, n. 26380 – Prestipino Presidente – Botta Relatore – Caliendo P.M. (conf.).

BELL’ITALIA

Sindacati inquilini o sindacati proprietari?

Da qualche tempo i sindacati inquilini sembrano smaniosi di rappresentare e tutelare ... i proprietari. Il Sunia-Cgil ha promosso per primo la costituzione dell’Associazione proprietari utenti (Apu), che vuol rappresentare “il proprietario dell’abitazione in cui vive”. Il Sicet-Cisl ha poi rivendicato la rappresentanza di “tutti gli inquilini e i portatori di bisogni abitativi primari”.

Ora, anche l’Unione Inquilini vuole esprimere la rappresentanza (“organismo di massa”, secondo la dizione statutaria, di schietta ascendenza marxiana) di “inquilini, assegnatari e senza casa e proprietari-utenti della prima casa”.

Tutti allineati, insomma. Sulla proprietà.

In Gazzetta il decreto sul Durc, necessario per i lavori in edilizia

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.m. 24.10.’07 in materia di documento unico di regolarità contributiva (Durc).

Il possesso di tale documento è richiesto ai datori di lavoro “ai fini della fruizione dei benefici normativi e contributivi in materia di lavoro e legislazione sociale previsti dall’ordinamento nonché ai fini della fruizione di benefici e sovvenzioni previsti dalla disciplina comunitaria”. Il decreto precisa che, “ai sensi della vigente normativa, il Durc è inoltre richiesto ai datori di lavoro ed ai lavoratori autonomi nell’ambito delle procedure di appalto di opere, servizi e forniture pubblici e nei lavori privati dell’edilizia”.

Il decreto, in vigore dal 2008, disciplina fra l’altro modalità di rilascio (con le relative cause ostative), contenuto e periodo di validità del documento.

EDITORIALE

Corrado Sforza Fogliani*

Affitto, la via d'uscita

La situazione dell'immobiliare, è quella che è: cisa, in Italia, dalla fiscalità, e dalle ripercussioni (ampliate, esagerate a bell'apposta - anche - da chi intende indirizzare differenzialmente gli investimenti) della crisi americana. Dove, peraltro, i guai derivano da una finanziarizzazione del mercato immobiliare (i famosi subprime) che qua da noi non s'è avuta, salvo casi isolati di megabanche.

Volenti o nolenti (colpevoli o, più realisticamente, incolpevoli) gli operatori, il mercato immobiliare - comunque - non tira più come una volta: possiamo dire esaurito il ciclo, del resto crescente da 8-9 anni. Gli operatori avvertono che, per una ragione o per l'altra, l'attenzione si è spostata sull'affitto, tornato ad essere più conveniente anche in funzione dei nuovi tassi di interesse. Anche qua, non siamo davanti a una novità, tantomeno italiana: negli Stati Uniti, milioni e milioni di famiglie sono tornate all'affitto, dopo aver tentato la scalata alla proprietà.

Se questa è - come è - la situazione, un Governo che fosse davvero preoccupato del futuro dei cittadini (e dell'avvenire dei loro figli), si getterebbe sulla valorizzazione dell'affitto: potenziandolo, rendendolo appetibile per gli investitori, facendolo tornare conveniente - dunque - anche per chi affitta. L'affitto come risorsa, insomma (anche come via di fuga per i mutuatari in difficoltà). Invece, no: gravano sull'esecutivo pregiudizi ottocenteschi (contro il "padrone" di casa), ed esigenze clientelari (che

accomunano politici, sindacalisti e costruttori nell'indicare la - falsa - soluzione del problema nella costruzione di nuovi alloggi, quando interi quartieri sono appannaggio indiscriminato di occupanti abusivi e di senza titolo, e le città presentano centri storici viepiù abbandonati - perlomeno dalle categorie abbienti - e caratterizzati da interi stabili vuoti da cielo a terra). Contro la cedolare secca sugli affitti, dunque, si sono coalizzati i concreti interessi di speculatori e di politici e sindacati all'antica: così, Prodi s'è dimenticato della promessa (scritta) a Confedilizia, e la maggioranza ha tirato dritto, senza fornire nessuna spiegazione se non con parole che erano semplici suoni, senza senso.

Ma non è tutto. Non solo non si pensa al futuro, ma si considera - ancora - la casa come un bene sul quale gravare, forti del ritornello che i valori catastali degli immobili non rappresentano la realtà (tranello insidioso, nel quale molti sprovveduti - ma anche giornalisti e pretesi esperti - cadono: il ragionamento, infatti, presuppone la legittimità - invece insostenibile, e impresentabile - di una tassazione ordinaria dei valori, anziché del reddito).

Col Catasto patrimoniale - che questo Governo vuole mettere a regime, sostituendo i valori ai redditi (alle rendite di sempre) - il gene antiproprietario raggiunge l'apice. E', insomma, la cartina di tornasole di quella mentalità ottocentesca della quale si diceva

(non a caso il suo maggiore alfiere è il vice-Visco Grandi, un sindacalista emiliano-romagnolo per il quale il Pd è troppo a destra, tant'è che non vi ha aderito). Ma è, soprattutto, la più solenne smentita del programma del centro-sinistra. Ricordate, prima delle elezioni? A parte Casini e Fini per il centro-destra, dichiarazioni esplicite c'erano anche nel centro-sinistra. Rutelli: «Sono molto sensibile alla proposta della proprietà edilizia di intervenire con una revisione che riguardi la redditività piuttosto che i valori degli immobili». Ancor più esplicito Mastella: «In Italia le tasse si pagano in base al reddito, così come prevede la Costituzione. Non si capisce perché solo condòmini e proprietari di casa debbano pagarle in base al valore dei loro beni, perfino nel caso non ne ricavassero alcun reddito. Anche nell'ottica della difesa delle famiglie, condivido l'appello che 15 organizzazioni del settore immobiliare riunite attorno alla Confedilizia, hanno rivolto alle forze politiche. Occorre impostare presto un programma di revisione in senso reddituale del Catasto cui far seguire una revisione nello stesso senso della fiscalità sulla casa».

Niente imposta patrimoniale, dunque - alla vigilia delle elezioni - e revisione del Catasto in senso reddituale. Il Governo - dopo le elezioni - ha però fatto esattamente l'opposto: messa a regime di un Catasto patrimoniale, e istituzione - attraverso questo - della patrimoniale. La medicina giusta, insomma, contro l'affitto, contro l'immobiliare in genere ed i risparmi degli italiani tutti (lasciati al loro destino, pur di ulteriormente rimpinguare le fameliche casse pubbliche e lo sperpero dei Comuni, in primo luogo). E poi, si chiedono anche perché "la casta" sia tanto distante dal comune sentire, e - soprattutto - perché sia considerata dagli italiani per quel che è.

Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

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

da La Cronaca 16.12.'07

APPUNTAMENTI

A Londra l'Epex 2008

Il 21 ed il 22 giugno 2008 si svolgerà, presso l'Olympia National Hall di Londra, l'Exclusive Property Exhibition (Epex), rassegna immobiliare dedicata agli immobili europei di lusso. L'Epex attrae nella capitale inglese rappresentanti provenienti da ogni parte del mondo (dal nord America ai Paesi caraibici, dall'Asia all'Europa) che propongono investimenti per immobili che partono da un valore minimo di 500.000 fino ad un massimo di 25.000.000 di sterline.

Per maggiori informazioni: www.epex2008.com, info@epex2008.com.

Dal 22 al 25 giugno Valencia ospita il Bex

Grande fermento a Valencia (Spagna) per i preparativi dell'edizione 2008 (che si svolgerà dal 22 al 25 giugno) del Building Exchange. L'evento, riservato esclusivamente ad operatori qualificati del settore immobiliare e del design, è organizzato in associazione con l'Unione Internazionale degli Architetti (Uia).

Per info: +44 (0) 207 405 2775.

12ª edizione della Conferenza dell'Uli

L'annuale Conferenza dell'European Urban Land Institute - che avrà per tema "Comprendere le prospettive del mercato immobiliare dopo la crisi del settore dei mutui" - si svolgerà il 6 febbraio 2008 presso l'Intercontinental Paris Le Grand di Parigi. Molti e qualificati gli oratori che interverranno.

Informazioni: www.euro-pe.uli.org.

Il tanto sbandierato vessillo della lotta all'evasione ha portato all'introduzione di un vero e proprio "Grande Fratello" telematico dei controlli fiscali, su ogni minima operazione sui nostri conti correnti, con novità vessatorie come la norma che sottopone a istruttoria preventiva la decisione di aprire una partita iva da parte di un contribuente, tanto per scoraggiare chi si volesse mettere in proprio invece che rassegnarsi alla condizione di lavoratore dipendente e possibilmente sindacalizzato.

Oscar Giannino

SUPPLEMENTI GAZZETTA UFFICIALE

Beni culturali

Sul S.O. n. 270/L alla G.U. n. 291 del 15.12.'07 è stato pubblicato il D.P.R. 26.11.'07 n. 235 recante "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296".

Costi chilometrici

Sul S.O. n. 280 alla G.U. n. 296 del 21.12.'07 sono state pubblicate a cura dell'Agenzia delle entrate le "Tabelle nazionali dei costi chilometrici di esercizio di autovetture e motocicli elaborate dall'ACI - Articolo 3, comma 1, del decreto legislativo 2 settembre 1997, n. 314.

BELL'ITALIA

Ad imbrattare i muri adesso ci si mettono anche i nobili

Da uno scoop di *Novella 2000* - con tanto di foto a documentare la "nobile" impresa - si apprende che Pierre Casiraghi, nipote del Principe Alberto di Monaco, ha approfittato del suo soggiorno alla Bocconi per imbrattare, insieme con alcuni suoi amici, dei muri milanesi.

Qualcuno dovrebbe far notare al giovane, nobile rampollo che la sua esercitazione non è solo, in Italia, vietata per legge, ma è anche contraria - se non autorizzata dalla proprietà - ai più elementari principi di buona educazione.

ATTENZIONE

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

IL PUNTO

Quorum costitutivo e deliberativo per la nomina e la conferma dell'amministratore condominiale

In ambito condominiale, le deliberazioni adottate dall'assemblea non possono prescindere, per la loro validità, dal rispetto sia del *quorum* costitutivo sia del *quorum* deliberativo previsti dalla legge. A tale regola non si sottrae ovviamente la nomina (e la revoca) dell'amministratore di condominio, disciplinata dall'art. 1156 del codice civile.

Tale disposizione prevede, in particolare, che la deliberazione in argomento sia assunta, anche in seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. La stessa norma, tuttavia, nulla dispone circa il *quorum* necessario, sempre in seconda convocazione, perché l'assemblea si possa considerare regolarmente costituita e dunque legittimata all'adozione della delibera.

Sul punto, pertanto, occorre far riferimento a quanto stabilito dalla giurisprudenza e, in particolare, dalla Cassazione con sentenza n. 3952 del 26.4.'94 (ma negli stessi termini si veda anche Cass., sent. n. 901 del 9.2.'80).

Tale pronuncia precisa innanzitutto - perché così fa "chiaramente intendere" la norma - che, in seconda convocazione, l'assemblea di condominio è validamente costituita con la stessa maggioranza richiesta dal terzo comma dell'art. 1156 c.c. per la regolare approvazione delle delibere (con tanti condòmini, cioè, che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio e un terzo dei partecipanti al condominio).

La citata sentenza chiarisce, poi, che lo stesso principio trova applicazione anche per le materie di cui al quarto comma del medesimo articolo (tra cui la nomina dell'amministratore), le quali però, richiedendo una diversa maggioranza deliberativa rispetto a quella di cui al terzo comma, richiedono implicitamente anche una diversa maggioranza per la regolarità dell'assemblea che, dunque, potrà ritenersi validamente costituita solo con la partecipazione, in seconda convocazione, di tanti condòmini che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. Conseguenza di tutto questo è che per approvare la nomina (e la revoca) dell'amministratore occorrerà - secondo la Suprema Corte - "una maggioranza che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio e che sia costituita dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno un terzo dei partecipanti al condominio".

Discorso analogo può ripetersi per le delibere di conferma dell'amministratore, che la giurisprudenza ha riconosciuto avere contenuto ed effetti giuridici uguali a quelle con cui si nomina un nuovo amministratore (*ex multis* cfr. Cass. sent. n. 4269 del 4.5.'94).

Per l'unione inquilini, facciamo schifo... ma noi diciamo grazie

06.12.07. CASA, SCHIFO CONFEDILIZIA. In mancanza della Forza Pubblica, PER GLI SFRATTI ci rivolgeremo alla Guardie Giurate (DICHIARAZIONE DEL 23 NOVEMBRE SCORSO DI CUI SIAMO VENUTI IN POSSESSO)

Quanto all'essere "venuti in possesso" del nostro comunicato, non è stato un gran successo! Lo abbiamo trasmesso alle agenzie di stampa e l'abbiamo pubblicato sul sito confederale oltre che su *Confedilizia notizie*...

PARADOSSI

550 milioni di euro per il disagio abitativo: se si volesse, basterebbero e avanzerebbero

Il decreto-legge fiscale di fine anno, come convertito, finanzia con 550 milioni di euro per l'anno 2007 un programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, destinato a soddisfare le esigenze delle categorie interessate all'ultima legge di sospensione degli sfratti (n. 9/07) e finalizzato fra l'altro "alla locazione di alloggi".

Dividendo la cifra stanziata per il numero di soggetti interessati dal blocco sfratti in questione - 2.889, come risulta dall'indagine disposta dal Ministero delle infrastrutture - si perviene ad una cifra di 190.377 euro per ogni soggetto (o famiglia) interessato.

Si tratterebbe, all'evidenza, di una cifra talmente elevata da garantire una sistemazione dignitosa per molto tempo a tutti gli inquilini interessati (calcolando un canone annuo di 12.000 euro, si potrebbe garantire a tutti una casa in affitto per 15 anni). E sarebbe anche la soluzione più rapida per risolvere le situazioni di reale disagio abitativo.

Non sarebbe allora il caso di seguire la strada della locazione, invece di avventurarsi in ben più costosi e ben più impegnativi (anche in termini di tempo) programmi di costruzione di nuovi alloggi?

CONSORZI DI BONIFICA

Senza beneficio non c'è contributo

Una recente sentenza (n. 437/07) della Corte d'appello di Brescia, Sez. I civ., ha con chiarezza ribadito principi spesso e volentieri disapplicati dai Consorzi di bonifica. Li citiamo di seguito.

Nulla è dovuto al Consorzio quando gli immobili, pur essendo ubicati nel comprensorio consortile, non traggono dalle opere di bonifica alcun beneficio particolare, in quanto, per la loro posizione a monte, il deflusso delle acque superficiali avviene naturalmente.

Non traggono alcun vantaggio particolare e diretto dall'opera consortile immobili cui, in caso di alluvioni, sia la loro posizione a monte del declivio sia l'esistenza della fognatura, garantiscono una sufficiente protezione idraulica.

Un valore aggiunto, derivante da un beneficio generale ambientale recato a immobili appartenenti al comparto di bonifica, solo indirettamente si rifletterebbe su tali immobili e non sarebbe pertanto idoneo a legittimare la richiesta di pagamento.

Il testo integrale della sentenza è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*.

Lo scadenziario 2008 del propri

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 in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2007, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

21 Gennaio 2008 - Lunedì Tassa smaltimento rifiuti (Tarsu)

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.

Per gli adempimenti relativi alla tariffa rifiuti, dovuta nei Comuni che l'hanno istituita in sostituzione della Tarsu, si rinvia alle relative disposizioni locali.

31 Gennaio 2008 - Giovedì Tosap - Versamento

Ultimo giorno per il pagamento annuale o rateale (rata di gennaio) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

18 Febbraio 2008 - Lunedì Inail - Dichiarazione retribuzioni

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2007.

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 gennaio 2008, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2007 e all'anticipo 2008.

Versamento saldo imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio

dell'imposta sostitutiva, a saldo, sulle rivalutazioni dei fondi per il trattamento di fine rapporto maturate nell'anno 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 gennaio 2008 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2008, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

28 Febbraio 2008 - Giovedì Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore), da parte del condominio, della certificazione riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2007 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

17 Marzo 2008 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2008.

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 febbraio 2008 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2008, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Inail - Dichiarazione retribuzioni per via telematica

Ultimo giorno per la presentazione per via telematica da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2007.

31 Marzo 2008 - Lunedì Trasmissione dichiarazione sostituiti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio - da effettuarsi per via telematica - della dichiarazione dei sostituiti d'imposta (Mod. 770 semplificato) relativa all'anno 2007.

16 Aprile 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 marzo 2008.

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 marzo 2008 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2008, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Aprile 2008 - Mercoledì Irpef - Presentazione Mod. 750 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 750/2008 (redditi 2007) al sostituto d'imposta, da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale soggetto.

Tosap - Versamento rata

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

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

Estromissione beni strumentali

Ultimo giorno - per gli imprenditori individuali che al 30.11.07 utilizzavano beni immobili strumentali - di optare per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo di imposta in corso all'1.1.08.

16 Maggio 2008 - Venerdì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di aprile 2008.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali re-

gionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di aprile 2008 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2008, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

3 Giugno 2008 - Martedì Irpef - Presentazione Mod. 750 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 750/2008 (redditi 2007) al Caf (Centro di assistenza fiscale), da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale ente.

16 Giugno 2008 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di maggio 2008.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di maggio 2008 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2008, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Ici - Versamento acconto

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata per il 2008, pari al 50% dell'imposta comunale sugli immobili calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2007. È possibile anche scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, in questo caso applicando aliquote e detrazioni valide per il 2008.

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2008 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2007 ed in acconto per il 2008.

30 Giugno 2008 - Lunedì Irpef - Presentazione Mod. Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione, da parte delle persone

etario di casa e del condominio

fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2008 (redditi 2007) a banche e poste.

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino a banche e poste la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2007. Si segnala che l'obbligo di dichiarazione è rimasto solo "nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche" e che "restano fermi gli adempimenti attualmente previsti in materia di riduzione dell'imposta".

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la presentazione a banche e poste - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2007 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Rivalutazione terreni

Ultimo giorno per avvalersi della possibilità di rideterminare, ai fini del calcolo della plusvalenza, il valore di acquisto di terreni edificabili e con destinazione agricola, con riferimento ai terreni detenuti alla data dell'1.1.08.

16 Luglio 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 giugno 2008.

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 giugno 2008 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2008, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Luglio 2008 - Giovedì

Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2008 (redditi 2007).

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno (salvo diverse disposizioni del Comune) per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino per via telematica la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2007. Si segnala che l'obbligo di dichiarazione è rimasto solo "nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche" e che "restano fermi gli adempimenti attualmente previsti in materia di riduzione dell'imposta".

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2007 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Tosap - Versamento rata

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

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

18 Agosto 2008 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di luglio 2008.

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 luglio 2008 a seguito delle operazioni di con-

guaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2008, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Settembre 2008 - Martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di agosto 2008.

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 agosto 2008 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2008, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Ottobre 2008 - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di settembre 2008.

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 settembre 2008 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2008, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Ottobre 2008 - Venerdì

Tosap - Versamento rata

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

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

17 Novembre 2008 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 2008.

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 ottobre 2008 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2008, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

1 Dicembre 2008 - Lunedì

Irpef - Versamento seconda rata acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2008 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

17 Dicembre 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 novembre 2008.

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 novembre 2008 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2008, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Versamento acconto imposta sostitutiva TFR

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulle rivalutazioni dei fondi per il trattamento di fine rapporto maturate nell'anno 2008.

Ici - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune -
 CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Lo scadenziario 2008 del proprietario...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE per il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2008 (imposta totale dovuta per il 2008 al netto dell'importo del versamento della prima rata). I soggetti non residenti in Italia possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 3%.

IMPOSTA DI REGISTRO

I nuovi contratti di locazione e di affitto di beni immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate (o del registro, dove sussista ancora quest'ufficio), oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

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.

Eventuali variazioni saranno riportate nello scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio presente - continuamente aggiornato - sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

Lo scadenziario 2008 del datore di lavoro domestico

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.

Marzo 2008

Certificazione della retribuzione

Entro questo mese è utile rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2007 ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

10 Aprile 2008 - Giovedì Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2008.

Giugno-Settembre 2008 Ferie

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

diritto alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati fra le parti.

10 Luglio 2008 - Giovedì Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2008.

10 Ottobre 2008 - Venerdì Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2008.

Dicembre 2008 Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

* Si tenga presente che dall'11.1.'08 è in vigore la nuova disciplina sulle comunicazioni obbligatorie (D.M. 30.10.'07 - cfr. articolo pubblicato su questo numero di Cn).

Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

Risparmio energetico, modificato il d.m. in materia di detrazione

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.m. 26.10.'07 del Ministero dell'economia e delle finanze, che reca alcune modifiche al d.m. 19.2.'07 attuativo delle disposizioni della legge Finanziaria 2007 in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente.

In particolare, il decreto amplia la platea dei professionisti abilitati ad asseverare la documentazione utile ai fini delle predette detrazioni, facendovi rientrare, di fatto, oltre ad ingegneri, architetti, geometri e periti industriali, anche dottori agronomi, dottori forestali e periti agrari. Prevede poi che, nei casi in cui, per lo stesso edificio, sia effettuato più di un intervento le cui spese sono detraibili, l'attestato di certificazione energetica e la scheda informativa relativa agli interventi realizzati possa avere carattere unitario. Dispone altresì che la certificazione di qualità dei pannelli solari possa essere conforme ad ulteriori norme Uni rispetto a quelle inizialmente previste (EN 12975, UNI EN 12976, EN 12975 e EN 12976). Sancisce infine che per i pannelli solari realizzati in autoconstruzione, possa essere prodotta la certificazione di qualità del vetro solare e non anche delle strisce assorbenti.

La tassazione contemporanea è monetaria, universale, impersonale, è un attributo e un'espressione tanto peculiare della trasformazione della statualità moderna che ai livelli attuali e per le pretese di pervasivo e occhiuto controllo esercitato, o anche solo dichiarato su ogni affare privato, mai si era manifestata in forme talmente onnivore se non in regimi compiutamente e modernamente totalitari.

Oscar Giannino

GIURISPRUDENZA CASA

Distacco dal riscaldamento centrale, condizioni

Nuova sentenza (n. 7708/07, inedita) della Suprema Corte in tema di distacco dal riscaldamento centrale. "Il condòmino è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, ovvero abbia offerto la prova che dal distacco non derivano né un aggravio di gestione o uno squilibrio termico, essendo in tal caso esonerato soltanto dall'obbligo del pagamento delle spese occorrenti per il suo uso, se il contrario non risulti dal regolamento condominiale. Pertanto - ha concluso la Suprema Corte - è legittima la delibera condominiale che pone a carico anche dei condòmini che si siano distaccati dall'impianto di riscaldamento le spese occorrenti per la sostituzione della caldaia, posto che l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune, al quale i predetti potranno comunque riallacciare la propria unità immobiliare".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia



Agenzia del territorio, disciplinato il procedimento per l'accesso agli atti

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Provvedimento 15.6.'07 con cui l'Agenzia del territorio regola il procedimento per l'accesso ai propri documenti ai sensi della l. n. 241/'90.

In particolare, tale provvedimento prevede che legittimati all'accesso sono "tutti i soggetti, compresi i portatori di interessi collettivi o diffusi, che hanno un interesse personale, concreto ed attuale, corrispondente a situazioni giuridicamente tutelate e collegate agli atti di cui si chiede l'accesso" e che la relativa richiesta (che può essere presentata all'Ufficio relazioni con il pubblico ma anche inviata per raccomandata con avviso di ricevimento oppure via fax o per via telematica) deve essere proposta al responsabile dell'Ufficio che ha emanato l'atto finale o che lo detiene stabilmente, con l'indicazione delle generalità del richiedente, degli atti oggetto della domanda e dell'interesse a questa sotteso.

Il regolamento precisa altresì che "l'accesso agli atti deve essere esercitato entro trenta giorni dalla comunicazione di accoglimento" della relativa istanza e che, trascorso detto termine "senza che il richiedente abbia preso visione degli atti, per ottenere l'accesso ai documenti, deve essere presentata una nuova richiesta".

Lo stesso provvedimento individua anche una serie di atti per i quali è precluso il diritto di accesso. Tra questi segnaliamo: "a) gli atti preparatori ed interlocutori di provvedimenti normativi ed amministrativi generali; b) gli atti di pianificazione e di programmazione; c) gli atti relativi a procedimenti tributari di competenza dell'Agenzia, per i quali si applicano le particolari norme di settore; d) le planimetrie di immobili iscritti ovvero iscrivibili alle categorie A, B, C, qualora l'accesso non sia richiesto dal proprietario dell'immobile, dal titolare di altro diritto reale, o da persona da questi formalmente delegata; e) le planimetrie e la documentazione presentata dalle parti o prodotta d'ufficio relativamente agli immobili iscritti o iscrivibili in una delle categorie dei gruppi D ed E, quando la richiesta non pervenga dai soggetti intestatari".

Il modello di richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi predisposto dall'Agenzia del territorio può essere scaricato dal sito della stessa Agenzia (www.agenziaterritorio.it), unitamente al testo del regolamento.

Mutui ipotecari, pubblicato il Rapporto dell'Agenzia del territorio

Publicato dall'Agenzia del territorio il "Rapporto sui mutui ipotecari destinati all'acquisto di abitazioni 2004-2006".

Lo studio si basa sulle informazioni provenienti dagli archivi di pubblicità immobiliare della stessa Agenzia e analizza i dati del capitale erogato (complessivo e per singola unità), della durata del mutuo e del tasso di interesse praticato (per la sola prima annualità).

Dall'analisi emerge che nel nostro Paese l'ammontare complessivo del capitale erogato è passato dai circa 39,9 miliardi di euro del 2004, ai 46,4 miliardi del 2005, fino ad arrivare ai 51,6 miliardi del 2006, con un incremento mediamente del 16% nel 2005 e dell'11% nel 2006.

Stesso discorso per il numero di compravendite di abitazioni assistite da mutuo (aumentate del 10% dal 2004 al 2006) e per il capitale erogato per singola unità immobiliare (passato mediamente dai 108.200 euro del 2004 ai 127.600 del 2006, con un incremento complessivo di circa il 18%). Aumentano infine anche i tassi di interesse (iniziali), dal 3,85% del 2004 al 4,47% del 2006, e si allunga la durata del mutuo: dai 19,4 anni del 2004 ai 22,3 anni del 2006.

Il Rapporto è scaricabile dal sito web dell'Agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.it).

Antiriciclaggio, pubblicate le misure correttive

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. n. 231 del 21.11.'07, che dà attuazione alla terza direttiva comunitaria (2005/60/CE) in materia di antiriciclaggio (cfr. *Cn* magg. '06).

Fra le principali novità, segnaliamo: l'innalzamento a 15mila euro del limite sui movimenti finanziari (in precedenza fissato a 12.500 euro) oltre il quale scattano "gli obblighi di adeguata verifica della clientela" per diversi soggetti tra i quali notai, avvocati (nel caso in cui, "in nome o per conto dei propri clienti, compiono qualsiasi operazione di natura finanziaria o immobiliare" ovvero quando assistono i propri clienti nella predisposizione o nella realizzazione di operazioni di tale natura) e agenti immobiliari; l'obbligo, a partire dal 30.4.'08, di emissione - per importi pari o superiori a 5mila euro - di soli assegni non trasferibili (salvo contraria richiesta scritta del cliente) recanti il nome del beneficiario; l'introduzione, a partire dalla stessa data, del limite di 5mila euro per le transazioni con contante o strumenti di pagamento al portatore; la riduzione a 5mila euro, entro il 30.6.'09, dell'entità massima del saldo dei libretti di deposito bancari o postali rilasciati senza indicazione del nome del depositante. Prevista, infine, anche la soppressione dell'Ufficio italiano cambi, le cui funzioni dall'1.1.'08 vengono trasferite alla nascente Unità di informazione finanziaria (Uif).

Risparmio energetico, agevolazioni fiscali moltiplicabili

I limiti massimi delle detrazioni fiscali (del 55%) per i diversi interventi di risparmio energetico sono riferiti a ciascun fabbricato, anche se quest'ultimo non costituisce una autonoma entità catastale. L'edificio oggetto di riqualificazione energetica, infatti, non deve essere individuato sulla base della connotazione catastale attribuita alla costruzione edilizia, bensì "in base alle caratteristiche costruttive che lo individuano e ne delimitano i confini in relazione allo spazio circostante".

È il parere espresso dall'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 365/E del 12.12.'07, in relazione ad una delle fattispecie di interventi agevolati (introdotte dalla Finanziaria 2007 e prorogate fino al 2010 dalla Finanziaria 2008, come riferito nello specifico articolo su questo numero di *Cn*), con una interpretazione - applicabile però a tutte le ipotesi previste dalla normativa (su cui si veda *Cn* genn. '07).

Il libro di Corrado Sforza Fogliani

Viva la proprietà, parola di liberale

Avvocato, presidente della Banca di Piacenza e della Confedilizia: tre impegni che contraddistinguono la presenza e la passione sociale di Corrado Sforza Fogliani e che come tali danno vita al titolo di un libro (*Il diritto, la proprietà, la banca*) nato da un lungo colloquio condotto da Armando Verdignone e dai suoi collaboratori dell'Università internazionale del secondo Rinascimento.

In questa rapida autobiografia, Sforza Fogliani non compie semplicemente un bilancio della propria esperienza, un'esperienza che peraltro continua e che

si aprirà sicuramente a nuove prospettive, ma mette in luce con la concretezza delle scelte quotidiane i valori di fondo che hanno ispirato la propria azione. Innanzitutto un profondo senso della famiglia, unito a una sensibilità costante per il territorio, e poi la difesa della proprietà come elemento fondante e caratteristico della libertà. Un forte risalto viene quindi riservato ai maestri di vita, in particolare a Luigi Einaudi e al suo liberalismo rispettoso, austero, fondato sulla responsabilità, sul ruolo ben definito ed efficiente di uno Stato che sa essere al servizio dei cittadini.

E i principi fondamentali del

IL VOLUME



«Il diritto, la proprietà, la banca» di Corrado Sforza Fogliani, edizioni Spirali, pagg. 274, euro 25

liberalismo segnano l'impegno nei diversi settori. Per esempio in banca. «Il principio fondamentale che bisogna ricordare - afferma Sforza Fogliani - è che le banche locali indipendenti fanno l'interesse del territorio d'insediamento, non per beneficenza, ma nel loro stesso interesse, nel senso che sono talmente incardinate con il territorio che più questo cresce, anche in funzione delle risorse che la banca locale vi riversa, più cresce la banca stessa». Una trasposizione efficace e reale del principio di Adam Smith sull'interesse privato che diviene bene collettivo.

Sullo sfondo, tuttavia, c'è anche l'amarazza per un Paese che avrebbe tante potenzialità, ma che spesso ingabbia l'iniziativa dei singoli nei formalismi burocratici e nei garantismi giuridici. (g.f.)

da 24ore 4.11.07

Il factoring degli affitti

- R.E. Factor S.p.A. introduce per la prima volta in Italia, nel settore immobiliare uno strumento finanziario dedicato al factoring per le locazioni: il factoring degli affitti.
- Il factoring degli affitti consiste nella cessione da parte dei proprietari di immobili residenziali e commerciali dei crediti derivanti dai canoni di locazione dei propri immobili.
- Anticipazione, a fronte della cessione, di un ammontare pari all'80% del credito.
- Durata media del contratto di cessione: 48 mesi
- Spread su Euribor: da 2,75% a 3,50%.
- La cessione del credito avviene con clausola 'pro solvendo'.



LA LETTERA DELLA SETTIMANA

Sono un evasore fiscale

E continuerò a esserlo finché lo Stato tasserà così i proprietari che danno in affitto i loro immobili.

Sono un evasore fiscale, come migliaia di italiani nella mia situazione, e continuerò a esserlo sino a quando i governi mi tasseranno sui ricavi e non sull'utile netto. Ho investito i miei guadagni in piccoli immobili, pensavo così di crearmi una pensione. Ora invece, tassato sull'intero canone di affitto, con solo una franchigia del 15 per cento, mi portano via quasi tutto l'affitto percepito. Quel 15 per cento non compensa le mille spese che un immobile comporta. Alcune voci: registrazione dei contratti, spese condominiali non imputabili all'inquilino, icip, tassazione su rendita catastale se l'immobile è vuoto (quindi senza reddito, una vera follia), spese straordinarie condominiali... Tutte le aziende possono detrarre le spese dalle tasse, mentre i proprietari di immobili hanno solo una deduzione forfettaria. Mi spiace non poter firmare col mio nome, ma in Italia è facile finire cornuti e mazziati.

Uno, dieci, cento, mille proprietari di immobili, via email

INFORMAZIONI PRESSO LE CONFEDILIZIE LOCALI

da Panorama 6.12.07

La responsabilità del conduttore non si estende al proprietario

DI FABRIZIO ROCCA

Se il conduttore utilizza l'immobile locato in modo improprio, consapevole dell'atteggiamento tollerante del proprietario, non determina una responsabilità di quest'ultimo nel caso di eventuali danni causati a terzi. È quanto ha stabilito la Corte di cassazione con la sentenza n. 14745 del 26 giugno 2007, in una vicenda processuale che ha visto protagonista una conduttrice di un appartamento risultato seriamente danneggiato da un incendio sviluppatosi nell'immobile attiguo. Nel caso di specie veniva accertato, in corso di istruttoria, che il conduttore dell'appartamento dal quale si è propagato l'incendio,

causato da un corto circuito dell'impianto elettrico, aveva mutato l'uso del locale, custodendovi materiale infiammabile e svolgendovi un'attività i cui i rischi non era attrezzato a prevenire. Tale diverso uso dell'appartamento locato era conosciuto e tollerato dal proprietario, il quale mai vi si era opposto. In ragione di tale tolleranza del cambio di destinazione dell'immobile, la danneggiata aveva chiesto che venisse accertata anche la responsabilità del locatore, unitamente a quella del conduttore, ma in tutti i gradi di giudizio la sua pretesa è stata respinta. L'attrice riteneva che il diverso uso dell'immobile avesse trasformato il contratto di locazione preesistente in uno avente per oggetto un immobile

destinato all'attività artigianale, con la conseguenza che la mancata risoluzione del contratto dal parte del proprietario, avrebbe determinato una sua responsabilità concorrente. Al contrario, la Corte ha precisato che l'interpretazione letterale dell'art. 80 e la sua costante applicazione giurisprudenziale hanno evidenziato che la norma in questione disciplina i rapporti tra locatore e conduttore, non la responsabilità per i danni cagionati a terzi che trovano invece specifica disciplina nell'art. 2051 c.c. Tale norma individua il responsabile del danno cagionato dalle cose in cui le ha in custodia, ovvero del conduttore e non nel proprietario l'immobile.

da ItaliaOggi 5.12.07

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

CONDOMINIO

Balconi "aggettanti" e aggancio delle tende da sole su quelli sovrastanti

L'articolo 1125 del Cod. civ. non può trovare applicazione nel caso dei balconi "aggettanti", i quali sporgendo dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protrondono; e non svolgendo alcuna funzione di sostegno, né di necessaria copertura dell'edificio non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani; ma rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono. Ne consegue che il proprietario dell'appartamento sito al piano inferiore, non può agganciare le tende alla soletta del balcone aggettante sovrastante, se non con il consenso del proprietario dell'appartamento sovrastante.

*Cass. 17 luglio 2007 n. 15913
- Pres. Elefante;
Rel. Trombetta;
Pm (conf.) Carestia*

Condominio minimo e applicabilità delle disposizioni di cui all'articolo 1105 del Cod. civ.

La disposizione dell'articolo 1105 del Cod. civ., relativa all'amministratore della comunione in generale, è sì applicabile al condominio di edifici, in forza della norma di rinvio, di cui all'articolo 1159 del Cc, ma solo nel caso di condominio cosiddetto minimo, costituito da due soli condòmini, per il quale non è obiettivamente applicabile l'apposita disciplina dell'articolo 1136 del Cc, che richiede maggiori qualifiche anche con riferimento al numero dei condòmini.

*Cass. 19 luglio 2007 n. 16075
- Pres. Spadone; Rel. Fiore;
Pm (conf.) Schiavon*

Lo "stressometro" condominiale della Confedilizia

Il sito web del quotidiano *La Stampa* (www.lastampa.it) ha ospitato, nello spazio destinato ai sondaggi, lo "stressometro" condominiale predisposto dalla Confedilizia (e trasmesso a tutte le Associazioni territoriali aderenti), strumento con il quale si chiede ai proprietari di casa in condominio di esprimersi su quale sia il principale fattore di stress della vita condominiale.

Queste le risposte pervenute al sito del quotidiano, riportate in ordine decrescente: i rumori ad ogni ora (18%); i vicini fastidiosi, invadenti, curiosi (13%); i vicini che tengono il volume della tv troppo alto oppure urlano (11%); l'estraneità e l'indifferenza tra condòmini (7%); l'impreparazione dell'amministratore (6%); il litigare più per ragioni di principio che economiche (6%); i vicini che buttano le briciole sul balcone sottostante, o l'acqua, quando annaffiano (5%); la mancanza, nei proprietari, di preparazione sul funzionamento dell'assemblea condominiale e del condominio (4%); la difficoltà a contattare o avere risposte dall'amministratore (4%); la mancanza di un servizio di conciliazione bonaria delle controversie condominiali (3%); la mancanza di veri amici nel condominio (3%); i rapporti con l'amministratore (3%); il partecipare alle assemblee, lo svolgere nelle stesse la funzione di presidente (3%); i condòmini che non badano al consumo di acqua alla luce del principio "tanto la pagano tutti" (3%); le discussioni con le altre famiglie (1%); la lavatrice accesa nelle ore notturne (1%); altro (9%).

Novità per le comunicazioni dei datori di lavoro: invio telematico obbligatorio e nuovi moduli

Per effetto della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del d.m. 30.10.'07, sono in vigore dall'11 gennaio le nuove regole in tema di "comunicazioni obbligatorie telematiche dovute dai datori di lavoro pubblici e privati ai servizi competenti", sulle quali è stata emanata anche la Circolare n. 8371 del 21.12.'07 (del Ministero del lavoro e della previdenza sociale), con i nuovi moduli che dovranno essere utilizzati dall'entrata in vigore del decreto citato, essendo stati abrogati tutti i modelli preesistenti.

A seguito delle nuove disposizioni, infatti, e dopo un breve periodo transitorio, dall'1.5.'08, per comunicare l'instaurazione, la proroga, la trasformazione e la cessazione di un rapporto di lavoro, tutti i datori di lavoro (compreso il condominio nei rapporti con dipendenti quali il portiere e gli addetti alle pulizie ecc.) dovranno effettuare un'unica comunicazione esclusivamente tramite l'invio telematico della stessa ai "servizi informatici" ove è ubicata la sede di lavoro, secondo le modalità stabilite da ciascuna Regione e Provincia autonoma. Tale comunicazione assorbirà tutte quelle che fino ad ora - con diversa cadenza - dovevano essere inoltrate ai vari uffici interessati, quali il Centro per l'impiego, l'Inail, l'Inps (nei casi previsti) e Prefettura (per i lavoratori extracomunitari).

Nel periodo transitorio (11.1.'08-29.2.'08), i datori di lavoro dovranno utilizzare la nuova modulistica (che, come detto, sostituisce immediatamente quella precedente), ma potranno continuare ad inviarla secondo i metodi tradizionali. In questo caso, però, non varrà la regola della "pluriefficacia" della comunicazione elettronica e quindi si dovranno effettuare tutte le comunicazioni attualmente previste per i vari enti sopra citati.

Il decreto prevede che i datori di lavoro domestico possano trasmettere le comunicazioni in questione - con la nuova modulistica - anche con modalità diverse, purché idonee a documentare la data certa di trasmissione. In questo caso, tale comunicazione, anche se effettuata in forma cartacea, avrà "pluriefficacia" nei confronti di tutti gli enti interessati.

Per ogni ulteriore informazione sul tema, ci si può rivolgere alle Associazioni territoriali della Confedilizia che - una volta adempiute le incombenze burocratiche necessarie - potranno svolgere il servizio a favore dei soci interessati.

Consorzi di bonifica: di tutto, di più

- * Il Consorzio di bonifica Tevere-Nera, in Umbria, ha deliberato di sospendere la riscossione dei contributi relativi ad aree in cui non sono presenti benefici diretti e specifici. Ma per ottenere questo ovvio risultato, c'è voluta una sentenza (e questo la dice lunga su come si comportano i Consorzi). La decisione è infatti una conseguenza diretta dell'importante decisione della Commissione tributaria regionale dell'Umbria, relatore il professor Alberto Quarchioni, riportata integralmente sul sito confederale (www.confedilizia.it). Nella motivazione della sentenza si fa cenno all'estensione territoriale del Consorzio, comprendente "35 Comuni distanti centinaia di chilometri". E non può, all'evidenza, recare beneficio a un immobile collocato a monte - è stato deciso - la sistemazione di un canale effettuata a valle, a decine e decine di chilometri, come invece pretendeva il Consorzio.
- * È di questi mesi la protesta di alcuni sindaci dell'Arcipelago Toscano (in particolare, dell'Isola del Giglio) contro l'applicazione del contributo di bonifica per lavori svolti sulla terraferma toscana. È veramente arduo supporre che un immobile sito in un'isola riceva un aumento di valore fondiario perché si sono puliti argini di un torrente sul continente.
- * Nella Provincia di Piacenza opera un Consorzio (Bacini Tidone-Trebbia) che pretenderebbe d'imporre il contributo anche senza aver realizzato alcuna opera, ma soltanto per semplici studi cartacei. Verrebbe quindi pagata, dai contribuenti, la mera intenzione di svolgere lavori, indipendentemente dalla loro concreta realizzazione. Quale aumento di valore potrebbe derivare ad un immobile da meri studi progettuali?
- * Sostengono alcuni rappresentanti dei Consorzi (fra loro, il presidente dell'Unione regionale delle bonifiche dell'Emilia) che conservare il valore di un immobile è la stessa cosa che incrementarlo. La Cassazione ha più volte sancito che occorre un incremento. A coloro che asseriscono essere identico un "aumento" e un "mantenimento" possiamo chiedere se considerino indifferente aumentare il proprio stipendio (o, magari, l'indennità che gli corrisponde un Consorzio) ovvero mantenerlo.

Lente sulla casa

CORRADO
SFORZA
FOGLIANI*

«Bonifiche»: attenti ai contributi

Confedilizia ha organizzato a Piacenza un Convegno, per così dire, «didascalico»: per insegnare (ai proprietari di casa, soprattutto) a distinguere fra contributi consortili di bonifica che possono essere legittimamente pretesi, e contributi consortili - invece - illegittimamente richiesti (ciò che accade anche sovente).

Citiamo alcuni dei casi che sono stati trattati. Che cosa succede quando un contribuente ricorre alla Commissione tributaria e questa si trova, depositato come prova dei lavori svolti dal Consorzio, un piano di classifica del Consorzio stesso? La Commissione può disapplicarlo, ove ne ravvisi l'illegittimità, in quanto nel piano medesimo non sussistono concrete dimostrazioni del beneficio recato dai lavori di bonifica a quel singolo immobile, il cui valore sia stato conseguentemente incrementato (ha trattato la questione l'avvocato Giacinto Marchesi).

Proprio dei limiti temporali e geografici del beneficio di bonifica si è occupato il professor Alfredo Quarchioni, in quanto è uso dei Consorzi pretendere contributi per lavori svolti in zone distanti ovvero in tempi andati.

I Consorzi di bonifica redigono, al fine di esigere con-

tributi, i prima citati piani di classifica. Questi non sono, però, tavole di bronzo, anche perché i loro indici sono fissati su piani-tipo, che non soltanto non permettono di individuare i benefici per l'incremento di valore dei singoli immobili, ma confondono opere di bonifica previste dalla «legge Serpieri» con altre che tale legge ignora.

Dei rapporti fra contributi e piani di classifica ha parlato il professor Fabio Francario. Un altro ordinario di materie giuridiche, il professor Vittorio Angiolini, si è occupato invece delle pretese consortili (dichiarandole infondate) in tema di contributo per la raccolta di acque meteoriche.

Infine, l'avvocato Pilade Frattini si è soffermato sui caratteri del beneficio di bonifica, troppo spesso trascurati. Per esempio, i vantaggi recati dai canali di bonifica nel caso di convogliamento (per inondazioni o anche per semplici temporali) di acque normalmente raccolte nei condotti fognari, costituiscono benefici indiretti e non già diretti, perché riguardano direttamente il gestore della fognatura e indirettamente il proprietario immobiliare. Il quale, dunque, non è tenuto a pagare alcun contributo sotto tale fattispecie.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 2.12.'07

Terzo e quarto elenco case non accatastate

L'Agenzia del territorio ha pubblicato un terzo e un quarto elenco di Comuni con case che risultano - secondo la stessa Agenzia - sconosciute al Catasto (cfr. *Cn* nov. '07). Trattasi di Comuni situati nelle provincie di Alessandria, Ancona, Arezzo, Asti, Avellino, Bari, Belluno, Biella, Bologna, Brescia, Campobasso, Catania, Chieti, Cosenza, Cremona, Cuneo, Ferrara, Firenze, Forlì-Cesena, Grosseto, Frosinone, L'Aquila, Livorno, Lucca, Macerata, Massa Carrara, Milano, Modena, Napoli, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro-Urbino, Pescara, Piacenza, Pisa, Pordenone, Prato, Ravenna, Rimini, Salerno, Sassari, Siena, Siracusa, Sondrio, Terni, Torino, Treviso, Udine, Varese, Vercelli e Verona.

La lista dei fabbricati in questione può essere consultata - oltre che sulla Gazzetta Ufficiale del 7 dicembre e sul Supplemento Ordinario n. 287 alla Gazzetta del 28 dicembre '07 - presso le sedi provinciali dell'Agenzia nonché sul sito web della stessa (www.agenziaterritorio.it), ove è naturalmente estraibile la lista dei Comuni interessati.

LOCAZIONI

Diniego di rinnovo e specificazione del motivo

In tema di locazione di immobili non destinati ad abitazione la nullità della disdetta priva della specificazione dei motivi (a norma dell'articolo 29, comma 4, della legge 27 luglio 1978 n. 392) è assoluta e, pertanto, è rilevabile sia d'ufficio, sia dallo stesso locatore. Nella comunicazione, infatti, deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo - tra quelli tassativamente indicati al comma precedente - sul quale la disdetta è fondata. La comunicazione del diniego, in particolare, non può limitarsi a fare generico riferimento all'intenzione del locatore di svolgere nell'immobile una attività non meglio specificato ma deve indicare, incorrendo altrimenti nella sanzione della nullità di cui al comma 4 ricordato, quale particolare attività il locatore (o chi al suo posto) intende svolgere nel detto immobile, sia perché in mancanza il conduttore non sarebbe in grado di valutare la serietà dell'intenzione indicata e il giudice non potrebbe verificare, in sede contenziosa, la sussistenza delle condizioni per il riconoscimento del diritto al diniego del rinnovo, sia perché verrebbe impedito il successivo controllo sulla effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 51.

Cass., 14 settembre 2007 n. 19223 - Pres. Preden; Rel. Levi

Catasto ai Comuni?!!

Il catasto passa ai Comuni.

Dai, su, sveglia, non fate i finti tonti, avete capito: passa proprio ai Comuni, quegli stessi organismi territoriali di estrema politicizzazione che discutono per decenni su un piano regolatore, che vi fanno tribolare indicibili sofferenze per approvare i progetti edilizi, quegli stessi che non rilasciano le concessioni in sanatoria, quegli stessi che per farsi notificare un tipo di frazionamento vi spingono spesso ad istinti omicidi e più spesso a quelli suicidi. La verità è che le funzioni catastali trasferite ai Comuni sono il più colossale affare di questo secolo per la miriade di organizzazioni che sono già pronte a dilapidare, trasformandolo in dividendi azionari ed in vantaggi politici, l'enorme patrimonio di informazioni e di dati, pazientemente costruito con il pluridecennale lavoro per il quale la nostra categoria sia dall'interno che, come noi, dall'esterno, si è impegnata.

Il quadro è già pronto, centinaia dei più anziani e capaci funzionari del catasto pensano già alla pensione magari anticipata se verrà trasformato in scalini lo scalone, qualche altro consistente numero si è già preventivamente piazzato in posizioni strategiche nei nuovi organismi, gli attuali dirigenti continueranno a dirigere il vuoto, gli altri, gli ex lavoratori socialmente utili, troveranno facili assestamenti territoriali dopo una decennale incolpevole precarietà che ha spento, mortificandoli, i loro giovanili entusiasmi.

A noi, ormai risvegliati dalle oniriche visioni di un catasto finalmente funzionante, spetterà il compito di vigilare che almeno una parte del grande patrimonio faticosamente costruito sia conservato, preservandolo dalla distruttiva nuova calata dei famelici barbari che ormai sono pronti all'orizzonte.

Sergio Maria de Grisogno, *Geopunto* n. 13/'07

Il deficit federale americano era a 208 miliardi di dollari (attualizzati a prezzi odierni) quando nel 1985 Reagan adottò i tagli (delle tasse), toccò i 221 miliardi tre anni dopo, ma la persistenza in essere dei tagli costrinse il Congresso ad atti di energica riduzione addirittura automatica della spesa pubblica, come la legge Gramm-Rudman, che nel 1988 aveva ricondotto il deficit a 155 miliardi di dollari. Non creano il deficit, i tagli alle tasse, sono le spese pubbliche incontrollabili ad accrescere inercialmente i disavanzi, che l'Europa al contrario difende.

Oscar Giannino

BELL'ITALIA

Roma, salme disseppellite e gettate in discarica

“La procura apre un’inchiesta dopo la denuncia di un ex dipendente dei servizi cimiteriali: “I corpi esumati buttati in cassonetti a cielo aperto””.

(il *Giornale* 15.11.'07)

L'Italia del malgoverno

Lazio, le aiuole che abbelliscono la sede della Regione costano 10mila euro al mese.

(il *Giornale* 15.11.'07)

L'Italia di affittopoli

“A Milano la Cgil paga 3.080 euro all'anno al Comune per una palazzina su due piani”. Nella stessa zona i comuni cittadini spendono 15.000 euro all'anno per prendere in affitto un appartamento di cento metri quadri.

(il *Giornale* 27.11.'07)

Napolitano senza pari in Europa

Ai Savoia bastavano trecento armati. Oggi per la sicurezza del Quirinale ne occorrono 1.100.

(*ItaliaOggi* 10.11.'07)

I mali della P.A./1

L'assenteismo dei dipendenti pubblici costa alle casse dello Stato quasi un punto di Pil all'anno. Lo denuncia il Presidente di Confindustria Luca Cordero di Montezemolo, che aggiunge: “Le assenze sono il 30% più alte che nel privato”.

(la *Repubblica* 5.12.'07)

I mali della P.A./2

“L'ira di Montezemolo: i fannulloni creano un buco di 14 miliardi”

(*QN Quotidiano Nazionale* 5.12.'07)

I mali della P.A./3

“Il governatore dell'Emilia costretto a cacciare il presidente delle Ferrovie regionali. Per aggirare il taglio alle indennità si era autoassunto come capo del personale a 90mila euro l'anno”.

(il *Giornale* 11.12.'07)

Gli sprechi della P.A.

L'economato della Campania ha pubblicato un bando da 116mila euro più Iva per la fornitura di 700 videofonini ai dirigenti e agli assessori della Regione. Tra le prestazioni fondamentali che dovranno essere garantite: la lettura dei file mp3 (che servono per ascoltare la musica).

(*ItaliaOggi* 12.12.'07)

Tassa patrimoniale Zapatero la toglie Prodi vuol metterla

CORRADO SFORZA FOGLIANI

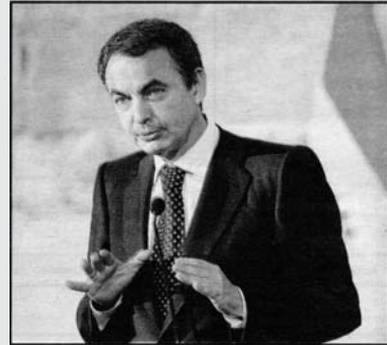
In Spagna, dunque, Zapatero - se vincerà le elezioni del prossimo marzo - abolirà, adeguandosi ai principali Paesi europei, l'imposta patrimoniale attualmente in vigore. Non abbiamo motivo per dubitare che, sussistendo il presupposto della vittoria elettorale, il premier della Sinistra spagnola manterrà l'impegno pubblicamente annunciato martedì scorso. Ma la vicenda ne richiama un'altra, tutta italiana.

Da noi, prima delle ultime politiche, il centrodestra accusava la Sinistra di voler istituire in Italia la patrimoniale. Ufficialmente, la Sinistra smentiva. Categoricamente. C'erano dichiarazioni favorevoli alla patrimoniale, però, di singoli esponenti, che non ci lasciavano tranquilli. Dal canto suo, il programma elettorale delle stesse forze politiche, non ci fu d'aiuto: tutto e il contrario di tutto - com'è noto - vi navigava e vi annegava.

In più, in ogni caso, c'erano le dichiarazioni di Rutelli e di Mastella (a parte quelle, nella stessa direzione, del centrodestra, personal-

mente di Casini e Fini). Rutelli: «Sono molto sensibile alla proposta della proprietà edilizia di intervenire con una revisione che riguardi la redditività piuttosto che i valori degli immobili». Anche più chiaro Mastella: «In Italia le tasse si pagano in base al reddito, così come prevede la Costituzione. Non si capisce perché solo condomini e proprietari di casa debbano pagarle in base al valore dei loro beni, perfino nel caso non ne ricavassero alcun reddito. Anche nell'ottica della difesa delle famiglie, condivido l'appello che 15 organizzazioni del settore immobiliare riunite attorno a Confedilizia, hanno rivolto alle forze politiche. Occorre impostare presto un programma di revisione in senso reddi-

Con l'adozione del catasto non più basato sui redditi ma sul valore degli immobili l'imposta bocciata dall'Europa rischia di arrivare in Italia



RIFORME
Il primo ministro spagnolo Luis Zapatero (FOTO: AP)

tuale del Catasto cui far seguire una revisione nello stesso senso della fiscalità sulla casa».

Passate le elezioni, tuttavia, che cosa fa il governo? Esattamente l'opposto. Presenta un disegno di legge (in Consiglio dei ministri, come avranno votato Rutelli e Mastella?) per mettere a regime un Catasto di natura patrimoniale, che censisca cioè i valori delle case, e non i loro redditi. Quindi,

che metta a base delle tasse quel che le case valgono, anziché quel che rendono. Ed è vero che c'è una foglia di fico (i valori sarebbero ricondotti a redditi - le famose rendite - attraverso coefficienti stabiliti dal governo), ma è - appunto - solo una foglia di fico: quei coefficienti sarebbero del tutto discrezionali, senza alcun controllo (tantomeno giurisdizionale). Tant'è che, proprio per sfuggire ad ogni

confronto sull'attendibilità di quei coefficienti, il governo s'è rifiutato di censire (anche solo censire, nell'ambito di un Catasto patrimoniale) i redditi degli immobili. Il progetto del Catasto patrimoniale è voluto, fermamente voluto, dal sottosegretario all'Economia Grandi (un sindacalista emiliano-romagnolo per il quale il Pd è troppo a destra: non vi ha aderito, infatti), che ha fatto di tutto per ottenere l'approvazione di un siffatto Catasto in fretta e furia, e addirittura - sperava il vice di Visco - prima delle vacanze estive.

Il progetto, invece, s'è fermato, e vedremo ora che fine farà quando riprenderà il suo corso, dopo la Finanziaria. Se venisse approvato, il gioco sarebbe fatto: la patrimoniale - tanto negata prima delle elezioni - sarebbe istituita, ma all'italiana (cioè, sotto falso nome, surrettiziamente). Insomma, siamo più a sinistra ancora di Zapatero.

* *Presidente Confedilizia*

da *il Giornale* 6.12.'07

Abusivo un inquilino su 5 Case popolari, allarme nelle metropoli Piano del governo: 11mila abitazioni

MILANO — Nelle grandi città la povertà e la bassa...

da *Corriere della Sera* 11.12.'07

I dati sul gettito dei primi 10 mesi 2007 del Mineconomia

Entrate locali +9,9% E allo stato 22 mld in più (+7,9%)

DI ANTONELLA GORRET

Gli aumenti fino a ottobre

ai primi dieci mesi dell'anno precedente di 7,6 miliardi in valori assoluti del 25...

da *ItaliaOggi* 11.12.'07

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

La lente
sulla
casaCORRADO
SFORZA
FOGLIANI*L'Ici sulle case sfitte?
Una proposta curiosa

La proposta del ministro Paolo Ferrero di aumentare l'Ici sugli alloggi sfitti è più curiosa che assurda. In tempi di canoni in calo, di prezzi delle case in diminuzione, con le sole imposte che aumentano, 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.

Davanti a questa ignoranza 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.

Il ministero della (cosiddetta) Solidarietà sociale potrebbe poi anche allargare ad altro le proprie conoscenze. E farsi così spiegare (teniamo i dati a disposizione) che i canoni, pur così alti, vengono per il 50/60% - a seconda del livello dell'Ici comunale, e quindi a seconda delle varie zone - riversati dai locatori in fiscalità erariale e locale. È qua il bubbone. Stato e Comuni sono altrettanti contraenti di ogni locazione, oltre al proprietario e all'inquilino: ed è a loro che bisogna rivolgersi - se si è onesti - quando si parla di canoni insostenibili. Non siamo davanti ad un'emergenza abitativa (la cui invocazione - o invenzione - serve solo a bloccare gli sfratti e quindi a tentarne una giustificazione, nel momento in cui si peggiora la situazione, e basta). Siamo davanti a un'emergenza sociale, indotta dalla fiscalità. Questa, è la verità.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale 8.12.'07

Negli ultimi quindici anni nel mondo sono usciti dalla morte per fame più esseri umani che nell'intera storia dell'umanità precedente. E ciò avviene grazie al mercato. Che non rende affatto tutti eguali, come vogliono comunisti e tassatori, ma apre a chi sa e vuole fare meglio, più vaste possibilità di realizzarsi.

Oscar Giannino

Cour Européenne d'Arbitrage
Corte Arbitrale EuropeaEuropäischer Schiedsgerichtshof
Corte Europea de Arbitraje

European Court of Arbitration

UN ARBITRO UNICO
CHE DEVE DECIDERE ENTRO 6 MESI

Alternativa indispensabile al giudizio ordinario,
nelle controversie sia nazionali che internazionali

Punti forti dei Regolamenti della Corte

- Un Arbitro Unico con abbattimento degli onorari a circa un terzo (1/3).
- Un termine di 6 massimo 12 mesi controllato attentamente dalla Corte.
- Riunione preliminare con le parti per aiutarle a scegliere l'arbitro.
- Tariffe contenute.
- Instaurazione da parte dell'arbitro di un dialogo costruttivo con le parti.
- Rispetto del diritto delle parti alla prova, escludendo sia gli antiquati capitoli di prova, che interferenze dell'arbitro nella scelta dei testimoni, con pieno diritto delle parti all'interrogatorio e contro-interrogatorio.
- Richiesta all'arbitro di redigere un calendario della procedura.
- Concentrazione delle udienze, discussione e decisione.
- Costituzione di sezioni specializzate in diversi settori quali quello immobiliare, appalti, societario, diritto dei consumatori.
- Previsione (negli ordinamenti che lo consentono) di un riesame del merito della controversia da parte di un tribunale arbitrale di appello (che deve decidere entro 12 mesi).

Regolamenti della Corte

- Arbitrato rituale accelerato.
- Arbitrato irrituale.
- Arbitrato solo su documenti.
- Conciliazione assistita.

Tali regolamenti possono essere scaricati dal sito Internet della Corte:
www.cour-europe-arbitrage.org/regolamenti-arbitrali.htm

Informazioni presso tutte le Confedilizie locali

Tarsu, la rettifica non motivata è illegittima

L'obbligo di motivazione dell'accertamento può ritenersi adempito solo se il contribuente sia stato messo in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali, quali la puntualizzazione degli estremi soggettivi ed oggettivi della dedotta posizione creditoria e l'indicazione di fatti che, sia pur astrattamente, la giustificano. Non è quindi legittima, in tema di tassa rifiuti (Tarsu), la cartella esattoriale recante iscrizione a ruolo (suppletivo) di conguagli di imposta che si assumono dovuti per alcuni anni; situazione in presenza della quale il Comune deve invece notificare un avviso di accertamento che, enunciando, sia pur sinteticamente, le ragioni della maggiore pretesa fiscale, ponga il contribuente nelle condizioni di esercitare il diritto di difesa.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sez. tributaria, con la sentenza n. 25368 del 5.12.'07.

IN G.U.

Codice del consumo, pubblicate le disposizioni correttive

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 278 del 29.11.'07, il d.lgs. n. 221 del 23.10.'07, recante modificazioni e integrazioni al Codice del consumo.

In particolare, il provvedimento introduce nel Testo Unico del consumo la disciplina sulla commercializzazione a distanza di servizi finanziari ai consumatori (abrogando, di conseguenza, il d.lgs. n. 190/'05 di pari oggetto applicativo della direttiva 2002/65/CE) e in più prevede - in applicazione della direttiva 2005/29/CE (attuata dal d.lgs. n. 146/'07) - alcune modifiche allo stesso Codice in materia di pratiche commerciali sleali nei rapporti tra professionisti e consumatori (cfr. Cn ott. '07).

Pratiche commerciali scorrette e pubblicità ingannevole,
pubblicate le disposizioni attuative

Sono state pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale n. 283 del 5.12.'07, due deliberazioni dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato, datate 15.11.'07, che, in attuazione dei decreti legislativi nn. 145/'07 e 146/'07, regolamentano le procedure istruttorie in materia di "pubblicità ingannevole e comparativa illecita" e di "pratiche commerciali scorrette" (cfr. Cn ott. '07).

Regolamenti tributi comunali

Il Supplemento ordinario n. 261 alla Gazzetta Ufficiale n. 286 del 10.12.'07 pubblica un Avviso del Ministero dell'economia e delle finanze concernente l'adozione da parte dei Comuni di regolamenti disciplinanti tributi propri.

Il pregiudizio ostile verso autonomi e partite iva è di tipo ideologico. Può stupire che un autonomo su quattro dichiara redditi paragonabili a quelli di un pensionato, ma è la realtà che per un terzo circa dei milioni di autonomi, nonché delle piccole imprese italiane che pagano in media imposte di 4 punti percentuali superiori rispetto alle grandi, la lotta col fisco sia questione di pura sopravvivenza sul mercato: i loro margini di utile e reddito sono tanto compressi, che rispettare in pieno l'aliquota nominale li porterebbe semplicemente a chiudere l'attività.

Oscar Giannino

Niente reverse charge se l'appaltatore non è in edilizia

È esclusa l'applicazione del meccanismo della inversione contabile (il cosiddetto reverse charge) se l'appaltatore non opera nel comparto dell'edilizia, anche se la prestazione riguarda opere edili.

È il parere espresso dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 347/E del 28.11.'07.

Si ricorda che l'inversione contabile è il meccanismo - introdotto nel settore edile dalla Finanziaria 2007 (cfr. Cn genn. '07) - in base al quale il destinatario della cessione o della prestazione, se soggetto ad Iva, è obbligato ad assolvere l'imposta al posto del cedente o del prestatore, in deroga al principio generale secondo cui debitore d'imposta nei confronti dell'Erario è, ai fini Iva, il soggetto che effettua la cessione di beni o la prestazione di servizi.

La lente sulla casa

CORRADO SPORZA
FOGLIANI*

Le caratteristiche di un'organizzazione sindacale nazionale

I 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 - ndr) svolta a livello nazionale che si estrinsechi in un'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 proprietari di casa. Affidarsi ad associazioni non rappresentative (o fidarsi di accordi dalle stesse stipulati) può fare correre ai proprietari seri rischi. Per esempio, di nullità dei contratti di lavoro singoli, con conseguenti obblighi di risarcimento di eventuali danni.

Ricordiamo, a proposito, che la Confedilizia da sempre (in particolare, dalla metà circa del secolo scorso) stipula il Contratto collettivo per i dipendenti dai proprietari di fabbricati - portieri, lavascala, pulitori in genere, giardinieri, autisti ecc. - con i sindacati Cgil-Cisl-Uil (certamente rappresentativi, ad ogni effetto), con i quali ha organizzato anche diversi enti bilaterali, di formazione e assistenza ai lavoratori e loro famigliari.

Sempre con Cgil, Cisl e Uil, la Confedilizia (tramite la propria associata Assindatcolf, aderente a Fidaldo) stipula anche il Contratto collettivo per dipendenti da datori di lavoro domestico, che riguarda - quindi, e in particolare - colf e badanti. L'Assindatcolf svolge pure ogni pratica per la regolarizzazione telematica dei lavoratori stranieri.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 22.12.'07

AMMINISTRATORE PREPARATO
CONDOMINO ALLEATO

Il peso del Fisco

Questa Finanziaria penalizza la casa

Le società immobiliari, siano esse di dimensioni notevoli che di consistenza e gestione che potremmo definire "familiare", sono tra i protagonisti del mercato immobiliare, dal segmento che riguarda la costruzione a quello che riguarda l'investimento in case da gestire. È ormai risaputo che per il mercato immobiliare è iniziata una fase difficile che genera preoccupazione per la nostra economia generale, nella quale il comparto dell'edilizia ha un notevolissimo peso, oltre ad avere ovvie ricadute sulle entrate dell'Erario. La Finanziaria 2008, all'esame del Parlamento, va invece nel senso contrario e contiene nuove pesanti limitazioni alla detraibilità fiscale di alcuni costi di esercizio per le Società di capitali (Spa e Srl) che, in sostanza, si tradurranno in un aggravio della tassazione.

Mi riferisco in particolare al nuovo "tetto" del 50% commisurato al risultato operativo lordo, previsto per la detrazione degli oneri finanziari. Per le Immobiliari, questa penalizzazione si aggiunge all'indetraibilità dell'Iva sugli acquisti, nel caso di ricavi "essenti", già introdotta lo scorso anno. Nel caso di imprese di investimento e gestione immobiliare, queste limitazioni assumono una particolare rilevanza negativa (considerando che queste sono l'asse portante del mercato della locazione e sono anche le uniche che in questa fase potrebbero innescare un effetto calmieratore nel mercato degli affitti). Con il 2008 non potranno infatti più portare in detrazione la parte degli interessi passivi eccedente il 50% del reddito operativo lordo. Le società di investimento immobiliare, per sostenere i loro programmi di sviluppo di medio-lungo termine, hanno necessità di ingenti apporti di capitale (da qui il ricorso appunto al modello giuridico delle società di capitali) che approvigionano sia con il ricorso al sistema creditizio sia con il finanziamento da parte dei propri soci attraverso prestiti obbligazionari e simili. Non sempre il conto economico di questa tipologia di società presenta valori tali da far rientrare gli interessi passivi annuali entro il valore massimo del 50% del risultato operativo lordo ed in questo caso, peraltro assai frequente, secondo la nuova normativa in corso di approvazione, si avrà la conseguenza di sottoporre a tassazione un costo dell'impresa pari alla quota di interessi passivi eccedente il suddetto limite.

La nuova norma produrrà l'effetto indesiderato di ridurre la propensione agli investimenti, il rimborso anticipato dei prestiti in essere con una drastica revisione dei programmi finanziari e in definitiva una sensibile e generalizzata contrazione del gettito fiscale. In sostanza si verificherà per le società, a mio parere, un sensibile aumento del costo dei prestiti e dei mutui che si sommerà alla già sensibile crescita dei tassi di interesse. Non si può certo dire che, con questi provvedimenti, si stiano preparando le basi migliori per la crescita dell'economia tanto auspicata e attesa da tutti.

Roberto Margiotta
presidente Appe-Confedilizia di Bergamo

L'aumento della spesa pubblica, ci impoverisce e ci rende non più giusti, ma più diseguali e peggio divisi tra figli e figliastri, a seconda di quale sia la forza rispettiva di ciascuno, come componente di lobby e gruppi di interesse capaci di levare una voce più forte, in quella confusa "plaza de toros" in cui si risolve l'arena pubblica nazionale che decide chi paga e quanto e, soprattutto, chi più incassa e come, della troppo copiosa messe di risorse finanziarie intermedie dalle amministrazioni pubbliche.

Oscar Giannino

LA NOSTRA STORIA

La Confedilizia nell'Archivio Luce

La Camera dei deputati ha da poco messo in linea un portale dell'Archivio storico dell'Istituto Luce e della propria Biblioteca, cui si può accedere dal sito Internet www.camera.it. In tale portale sono facilmente rintracciabili (inserendo come parola di ricerca "proprietà edilizia") alcuni spezzoni di filmati risalenti agli anni Sessanta del secolo scorso, che riportano manifestazioni indette dalla Confedilizia contro i tentativi di introdurre nell'ordinamento giuridico leggi espropriative della proprietà. È altresì visibile (inserendo come parola di ricerca "Viziano") un'intervista all'ing. Attilio Viziano, allora Presidente confederale, rilasciata nel corso del X Convegno nazionale di urbanistica, a Firenze, nel 1964. Sono documentazioni che attestano lo sforzo anche allora compiuto dall'organizzazione storica dei proprietari per sventare uno dei più gravi attacchi mai recati alla proprietà privata.



RECENSIONI

Giacomo Biffi, *Memorie e digressioni di un italiano cardinale*, Cantagalli ed., pp. 638.

Non solo l'autobiografia dell'ex arcivescovo di Bologna, ma anche una lunga serie di riflessioni etiche, teologiche, civili, storiche, che forniscono un affresco ampio dell'Italia nella seconda metà del Novecento.

Adriano Castagnone, Domenico Leone, *Eurocodice 3*, sistemi editoriali, pp. 206, 1 Cd rom.

Un manuale utile per il progettista di strutture di acciaio, con applicazione delle svariate norme vigenti, sia europee sia interne.

Angelo Giuseppe Roncalli Giovanni XXIII, *Pater amabilis*, a cura di Mauro Velati, Istituto per le scienze religiose ed., pp. XXVIII + 570.

Nell'edizione nazionale e critica delle opere di Giovanni XXIII si pubblicano le agende relative agli anni del pontificato, di sicuro interesse, sia per i riferimenti alle persone ricevute in udienze, sia per alcune considerazioni religiose o politiche.

Maurizio Stefanini, *I nomi del male*, pref. di Giuliano Ferrara, Boroli ed., pp. 190.

Una serie di vivaci ritratti di personaggi appartenenti al mondo internazionale, dittatori e politici, connotati come esponenti del "male", da Gheddafi a Castro, da Mugabe ad Ahmadinejad.

Alessandro Vitale, *La Costituzione e il cambiamento internazionale*, Cidas ed., pp. 34.

Vivacissima polemica contro la Costituzione, vista come frutto di compromessi privilegiati il collettivismo ai danni della libertà individuale e giudicata sclerotica.

Paolo Gambi, *I Vip parlano di Dio*, Piemme ed., pp. 172.

Una serie di dialoghi sul senso della vita, il destino e la felicità, con personaggi del teatro (Giorgio Albertazzi), del giornalismo (Magdi Allam, Fiamma Nirenstein), dello spettacolo (Anna Falchi, Ornella Vanoni), e ancora esponenti della massoneria, di Casa Savoia, della cultura.

Luigi Quercia, *Il processo tributario*, III ediz., sistemi editoriali, pp. 368.

Un'analisi ampia dell'intero sistema processuale tributario, con ripetuti richiami non solo a leggi e giurisprudenza, ma altresì agli interventi interpretativi succedutisi negli ultimi anni.

8° Rapporto Nazionale sulla Condizione dell'Infanzia e dell'Adolescenza, Eurispes e Telefono Azzurro edd., pp. 832.

Attraverso gli strumenti della ricerca sociale, sono presentati i principali fattori sociali e culturali che causano condizioni negative in bambini e adolescenti.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni che ci riguardano

Interventi fiscali per agevolare l'acquisto della prima casa da parte dei giovani sono il tema della proposta di legge presentata dal deputato Giachetti (Pd).

Il senatore Benvenuto, del Gruppo parlamentare del Partito democratico, è il primo firmatario di un disegno di legge volto a contrastare il disagio abitativo mediante la realizzazione di "residenze di interesse generale" destinate alla locazione e connesse disposizioni tributarie.

Disposizioni in materia di assicurazione obbligatoria per la responsabilità civile a favore di coloro che esercitano libere professioni sono contenute in una proposta di legge presentata dal deputato Ferrigno (FI).

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'ambiente, i deputati Mariani e Quartini (Pd), chiedono di avere l'interpretazione autentica della norma, contenuta nel Codice dell'ambiente, sui requisiti tecnici e costruttivi dei camini; ciò al fine di fornire certezze in merito all'utilizzo dei dispositivi cosiddetti "a condensazione".

Il deputato Iannuzzi (Pd), con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'interno, chiede di sapere quali iniziative intenda assumere il Governo per evitare la grave e pesante situazione di difficoltà finanziaria degli enti locali che, a seguito del maggior gettito Ici presunto, sono colpiti dalla riduzione dei trasferimenti erariali dello Stato.

GRANDE PROPRIETÀ

Blocco sfratti, cosa succede se la "grande proprietà" vende

Con la cessione di un immobile da un locatore appartenente alla categoria della "grande proprietà" ad un proprietario non appartenente alla categoria anzidetta, (identificata nell'art. 1, c. 3 della legge n. 9/07) cessa la (più lunga) sospensione dell'esecuzione di rilascio di cui alla predetta legge.

È questo il parere dell'Ufficio legale della Confedilizia, che ha fatto presente come la sospensione non sia all'evidenza un vincolo di natura reale: quindi, si protrae solo col permanere del carattere soggettivo del locatore.

Come è noto, la sospensione delle esecuzioni di rilascio (in gergo, degli sfratti) per la grande proprietà cesserà il 15.8.'08 mentre la proroga - per così dire - comune, è cessata col 15.10.'07.

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 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 novembre 2006 - novembre 2007	2,3 %	1,72 %	
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
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 %	
Variazione novembre 2005 - novembre 2007	4,1 %	3,07 %	

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione 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 %		
Variazione novembre 2006 - novembre 2007	2,6 %		

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Contro le tasse. Perché abbattere le imposte si può, si deve, e non è affatto «di destra»*, di Oscar Giannino, ed. Mondadori.

Nell'Indice delle Libertà Economiche elaborato annualmente dalla Heritage Foundation, in Europa l'Italia è battuta solo dalla Grecia, nella graduatoria dei maggiori freni alla crescita rappresentati da troppe tasse, troppi contributi, troppi vincoli all'impresa, mercati del lavoro troppo rigidi, debiti previdenziali contratti da sistemi pensionistici pubblici e a base tributativa troppo elevata.
Oscar Giannino

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 18
Numero 1

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
l'8 gennaio 2008

Il numero dello scorso dicembre è stato postalizzato il 7.12.2007