



All'interno

- **TUTTO SUL RISPARMIO ENERGETICO**
Convegno Confedilizia
l'8 marzo (pag. 7)
- Servizio
conciliazione controversie
tra proprietario e inquilino
Servizio visure ipotecarie (3)
- **Ridateci Nerone,**
per gli accertamenti fiscali (7)
- **Fabbricati "preesistenti"**
all'8 ottobre 2005.
Certificazione energetica
e locazione (2)
- **Consorzi di bonifica,**
sentenze chiare e iniziative
per sopprimerli (pagg. 6, 11)
- **Borsino immobiliare**
Confedilizia, c'è voglia
di affitto (anzi, necessità) (10)
- **Il punto sulla tassazione**
dei canoni di locazione
non percepiti (13)
- **Nuove norme**
relative ai cani (14)
- **Acqua, gas e rifiuti.**
Negli ultimi 10 anni,
rincari d'oro (14)
- **Nuova detrazione**
Ici prima casa,
precisazioni dalle Finanze (15)
- **Torna il tributo ambientale,**
soppresso nella scorsa
legislatura (15)
- **Scip, metà degli alloggi all'asta**
sono occupati
abusivamente (15)

È FINITO UN INCUBO

15:22 25-01-08

**GOVERNO: CONFEDILIZIA,
CADE INCUBO CATASTO PATRIMONIALE**

(ANSA) - ROMA, 25 GEN - "E' caduto per la proprietà edilizia l'incubo del catasto patrimoniale, e quindi di una tassazione patrimoniale". E' quanto dichiara in una nota il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, commentando la crisi di governo. "Per il resto - aggiunge - staremo a vedere".(ANSA).

14:20 25-01-08

**GOVERNO: SFORZA FOGLIANI,
CADUTO PER NOI UN INCUBO =**

(AGI) - Roma, 25 gen. - "E' caduto per la proprietà edilizia l'incubo del Catasto patrimoniale, e quindi di una tassazione patrimoniale. Per il resto, staremo a vedere". Lo ha detto, interpellato sulla crisi di Governo, il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani. (AGI)

Red
251420 GEN 08

14:38 25-01-08

**GOVERNO: CONFEDILIZIA,
E' CADUTO L'INCUBO CATASTO PATRIMONIALE =**

Roma, 25 gen. - (Adnkronos) - "E' caduto per la proprietà edilizia l'incubo del Catasto patrimoniale, e quindi di una tassazione patrimoniale. Per il resto, staremo a vedere". E' il commento del Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, alla crisi di Governo.

(Rem/Zn/Adnkronos)
25-GEN-08 14:38

Forum Interassociativo associazioni immobiliari nazionali

Si è riunito a Roma – sotto la presidenza del Presidente dell'Aspesi, Oriana – il Forum Interassociativo associazioni immobiliari nazionali: vi hanno partecipato il Presidente confederale e il Segretario generale che – assieme – hanno pure incontrato, al Senato, il Presidente della Commissione Finanze, Benvenuto. Il Presidente confederale ha poi partecipato – a Palazzo Marino (Camera dei deputati) – ad una tavola rotonda – organizzata dal Dipartimento Infrastrutture e Trasporti di Alleanza nazionale, retto dal sen. Martinat – sul tema “Proposte per contrastare l'emergenza abitativa”. Sempre a Roma, Sforza Fogliani ha partecipato alla cerimonia di conferimento dei “Premi Campidoglio” (Campidoglio, Sala della Promoteca), alla “Lezione Angelo Costa” tenuta alla Luiss da Richard B. Freeman dell'Harvard University, al Convegno Igi sul tema “La soppressione dell'arbitrato e la modifica dell'accordo bonario: problemi interpretativi”, al Convegno di studi – organizzato dalla Fondazione “farefuturo” – “Una Strategia energetica sostenibile, sicura e competitiva per l'Europa”.

A Bologna (Cappella Farnese, Palazzo del Municipio), il Presidente confederale ha partecipato alla presentazione del suo libro “Il diritto, la proprietà, la banca” curata dalla Confedilizia Emilia-Romagna e dalle Associazioni territoriali della regione. A Parma, Sforza Fogliani ha tenuto la lezione inaugurale del Corso per amministratori condominiali organizzato dalla locale Confedilizia.

IMPORTANTE

Fabbricati “preesistenti” all'8 ottobre 2005, attestato certificazione energetica e locazione

“Si fa notare che per i fabbricati “preesistenti” (non costruiti o radicalmente ristrutturati in base a titolo richiesto dopo l'8 ottobre 2005) l'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica sorge solo in caso di loro “trasferimento a titolo oneroso” e non anche nel caso di loro locazione, benché l'art. 6 comma quarto (D. Lgs. 192/2005) preveda l'obbligo di consegna di detto attestato anche al conduttore nel caso di stipula di contratti di locazione (pertanto solo nel caso in cui il fabbricato preesistente sia stato oggetto di un precedente atto traslativo, cui sia stato allegato l'attestato, quest'ultimo in occasione della stipula di un contratto di locazione, dovrà essere consegnato o messo a disposizione del conduttore; in questo senso va inteso il richiamo all'art. 6, comma 1 bis, D. Lgs. n. 192/2005 compiuto nell'art. 6, quarto comma, in commento).”

Così – in un chiaro e approfondito studio – Giovanni Rizzo, *La certificazione energetica: ambito e modalità di applicazione*, in: Notariato, n. 1/08.

Con la tesi esposta – aggiungiamo solo – appieno concorda l'Ufficio legale della Confedilizia. Che già si era espresso in questi stessi termini su queste colonne (cfr. *Cn* aprile '07).

Ristrutturazioni, per i pluriproprietari il limite si moltiplica per le unità immobiliari

Nel caso di interventi di ristrutturazione sulle parti comuni di un edificio nel quale una stessa persona sia proprietaria di più unità immobiliari, il tetto massimo di spesa su cui calcolare il beneficio è di 48mila euro per ciascuna abitazione. A decorrere dall'1.10.'06, infatti, il limite sul quale calcolare la detrazione Irpef è fissato in relazione all'immobile e va suddiviso tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione (cfr. *Cn* sett. '06).

Così l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 19/E del 25.1.'08.

Fabbricato inagibile non utilizzato, documentazione per l'Ici

La riduzione del 50% dell'Ici per i fabbricati dichiarati inagibili e di fatto non utilizzati (art. 8 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504) trova applicazione solo quando il contribuente presenti preventivamente al Comune una dichiarazione ai sensi della L. 4 gennaio 1968, n. 15 o solleciti una perizia dell'Ufficio tecnico comunale. Ove tale circostanza non si sia realizzata, l'agevolazione non può essere riconosciuta ed al contribuente non è consentito sopperire alla sua omissione con il deposito di una perizia da parte del contribuente, poiché deve ritenersi essenziale l'informazione al Comune, onde consentire ad esso il previsto accertamento.

Comm. Trib. Regionale di Roma, sez. X, sent. n. 157 del 10 ottobre 2007

Su Internet le novità della finanziaria sulla casa

Tutte le novità di interesse di condòmini, proprietari di casa e amministratori di condominio – oltre alle più importanti norme di generale applicazione – contenute nella legge finanziaria 2008, sono illustrate sul sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

Nel sito sono illustrate, fra l'altro, le novità in materia di riduzione dell'Ici sulla prima casa, agevolazioni fiscali per interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico, detrazioni Irpef per le locazioni, compravendite immobiliari soggette a Iva, portabilità ed estensione dei mutui ipotecari, indennità di esproprio.

Data della postalizzazione

I lettori più attenti hanno notato che nel nostro “colophon” (una volta, si diceva “gerenziario”) in ultima pagina, figura dalla volta scorsa la data di postalizzazione del precedente numero del notiziario.

È un modo per reagire al disservizio postale. Chi legge, può controllare quanto tempo le Poste italiane impiegano a recapitare le stampe.

APPUNTAMENTI

Salone Restauro

Dal 2 al 5 aprile 2008, a Ferrara Fiere, “Salone dell'Arte del Restauro e della Conservazione dei Beni Culturali e Ambientali”.

Info: 051/6646632.

Codice dei beni culturali, ancora modifiche

Il Consiglio dei ministri, nella sua riunione del 25.1.'08, ha approvato – e trasmesso in Parlamento per acquisire i pareri delle competenti Commissioni – uno schema di decreto legislativo che apporta ulteriori modifiche al Codice dei beni culturali e del paesaggio in materia di nozione di paesaggio, di pianificazione paesistica, di regime delle autorizzazioni paesaggistiche.

La Segreteria generale sta esaminando il testo in questione, del cui iter parlamentare si darà conto nei prossimi numeri di *Confedilizia notizie*.

Presentato anche a Bologna

Corrado Sforza Fogliani

IL DIRITTO
LA PROPRIETÀ
LA BANCA



Fallingua
268

SPIRALI

A cura della Confedilizia Emilia-Romagna e delle Confedilizie di tutta la regione, il libro del Presidente (“Il diritto, la proprietà, la banca”, ed. Spirali) è stato da ultimo presentato nella Cappella Farnese del Palazzo del Municipio di Bologna. Interventi – oltre che dell'autore – di Elisabetta Brunelli Monzani, Presidente Confedilizia Emilia-Romagna; Francesco Cavazza Isolani, Presidente Adsi Emilia-Romagna; Cristina Frua De Angeli, editore; Carlo Salvatori, amministratore delegato Unipol Gruppo Finanziario. Moderatore, Matteo Naccari del “Resto del Carlino”. Prossime presentazioni – oltre che a Rotary, Lyons e Round Table di Milano e Piacenza – sono previste, a cura della Confedilizia, a Venezia, Parma e Matera.

Le “pressioni” della Confedilizia a tutela dei proprietari di casa

Il Ministero dello sviluppo economico – su pressione di gruppi lobbistici, “tanto per non fare nomi, la Confedilizia” – ha soprasseduto dall'emanare il provvedimento relativo ai nuovi obblighi per gli ascensori esistenti quando questo era ormai in dirittura d'arrivo.

Così si è espresso durante un convegno il senatore Antonio Paravia (di Alleanza nazionale), a proposito del provvedimento in materia di cui più volte si è dato conto su *Confedilizia notizie*.

Il sen. Paravia – che presiede un gruppo imprenditoriale nel settore degli elevatori (cfr. *Cn* magg. '07) – ha ragione. È andata proprio così, e ne siamo orgogliosi. Le “pressioni” di cui parla il sen. Paravia avevano ed hanno, infatti, l'unico scopo di evitare ai proprietari di casa spese per interventi sugli impianti che neppure l'Unione europea (che di obblighi ne impone a bizzeffe) impone.

VARIE
Case sfitte?

Sono tante, le ragioni delle case "sfitte" (e ne abbiamo diffusamente scritto a dicembre). Ma un lettore ce ne segnala - e lo ringraziamo - un'altra ancora: perché "si è in attesa dell'approvazione da parte del Comune del progetto di demolizione e di ricostruzione". Come si potrebbe, infatti, demolire e ricostruire un fabbricato se fosse occupato da inquilini? Intanto, però, il proprietario paga Irpef, Ici ecc.

Siiq

Il (caduto) Governo ha creato le Siiq, società immobiliari pressoché esentasse di cui abbiamo più volte dato notizie su queste colonne. Peccato che interessino solo "pochi grandi" (fra cui - guarda un po', diciamo noi - il mondo cooperativo), come ha ricordato a un recente dibattito - al quale ha preso parte anche il Presidente confederale - il Presidente dell'Ance ing. Paolo Buzzetti. Pensare di risolvere per mezzo loro il problema di ricreare il mercato dell'affitto è una follia, più che una pia illusione (a meno che non si voglia far finta di essere stati convinti).

Parola Sunia

La Finanziaria - commenta Susanna Meini, Sunia provinciale di Firenze - non è mai stata la sede delle grandi riforme; tuttavia si coglie un eccesso di polverizzazione dei provvedimenti, una sorta di "contentino" per tutti. In particolare si teme che l'estensione della detrazione per tutte le forme di affitto interrompa la politica di incentivazione del canone concordato con tanta fatica messa in piedi.

(da: 24 Ore CentroNord 9.1.'08)

Writer smascherato

La Confedilizia di Como continua la sua efficace battaglia - di cui abbiamo già dato conto sul nostro notiziario - contro i graffitari (nel centro della città lombarda, "ci sono danni per almeno un milione di euro" ha dichiarato in un'intervista al quotidiano "La Provincia" il Vicepresidente della locale Associazione territoriale Claudio Bocchetti). Da ultimo, un writer - a dimostrazione che, se si vuole, i "soliti ignoti" si possono anche individuare - è stato smascherato da un perito del Tribunale, che ha potuto dimostrare di aver riconosciuto la sua scrittura. Si era, fra l'altro, anche tradito con un errore grammaticale (e non c'è certo da meravigliarsi).

Sfratti, nessuna novità (per ora...)
L'INTERVENTO
Sfratti, perché Ferrero non può bloccarli

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Se il governo approverà quanto il ministro Paolo Ferrero dava ieri per scontato, compirà un atto senza precedenti nella storia repubblicana. Il governo, infatti, è in carica solo per gli affari correnti. E considerare *affare corrente* un blocco degli sfratti non sta né in cielo né in terra. In secondo luogo, Ferrero aveva già proposto in Consiglio dei ministri un decreto-legge di blocco degli sfratti qualche mese fa, proposta

respinta e trasformata in disegno di legge che il Parlamento non ha approvato. Ora, Ferrero ci riprova, ma non si vede che cosa sia cambiato e perché il governo - dimissionario - debba approvare oggi quello che non ha approvato ieri, quando era nella pienezza dei poteri.

Il ministro di Prc, in terzo luogo, fa il discorso dello stanziamento dei 550 milioni e dice che basta una proroga fino all'autunno. Ma è una bufala. In pochi mesi, la mano pubblica non ricostruisce

un bel niente, neanche un pollaio.

Noi abbiamo già detto e dimostrato che lo stanziamento di 550 milioni, se fosse finalizzato ad affittare alloggi (come logica vorrebbe) e non a costruire o a ristrutturare (come vuole una logica ambigua), servirebbe a dare una casa per 15 anni a tutti, non uno escluso, gli inquilini interessati al blocco sfratti.

Un'ultima annotazione. Il provvedimento d'urgenza che il governo caduto varrebbe questa mattina do-

vrebbe - per dettato costituzionale - essere convertito in legge entro 60 giorni.

Con questi chiari di luna è ben difficile che trovi una maggioranza in Parlamento e, in questo caso, decadrebbe sin dall'inizio. Una bella trappola per gli inquilini che se ne avvalessero, che dovrebbero pagare i danni. Ci penserà Ferrero a tenerli indenni dalle richieste di risarcimento e provvederà lui con la sua personale solidarietà, insieme con quella degli altri ministri che votassero il provvedimento?

*presidente Confedilizia

Articolo del Presidente confederale pubblicato su *il Giornale* il giorno stesso (1.2.'08) in cui il Consiglio dei ministri avrebbe dovuto approvare il nuovo decreto legge sfratti. Il provvedimento non è poi stato approvato. Il ministro Ferrero, peraltro, insiste. Al momento di andare in macchina con questo numero di *Cn*, non vi sono novità (che, in caso, comunicheremo tempestivamente, anche attraverso le Associazioni territoriali aderenti).

CONFEDILIZIA, SERVIZI AI SOCI
Arriva il Servizio di conciliazione delle controversie tra proprietario e inquilino

È stato predisposto dalla Confedilizia il "Regolamento di conciliazione delle controversie tra proprietario e inquilino", che consente a tutte le Associazioni territoriali di offrire agli iscritti un servizio di conciliazione rapido ed efficiente per la soluzione delle controversie che possono insorgere fra proprietario ed inquilino nel corso della locazione. Il regolamento in questione contiene infatti, analiticamente elencate, tutte le norme di condotta che i conciliatori, nello svolgimento del loro incarico, sono tenuti scrupolosamente ad osservare, e descrive, in modo semplice e chiaro, le varie fasi del procedimento conciliativo.

Accedere al Servizio in parola è molto semplice. Basta recarsi presso l'Associazione territoriale di competenza e compilare l'apposita domanda, indicando il motivo della controversia e i dati identificativi dell'inquilino. L'Associazione contatterà quest'ultimo, invitandolo a rispondere nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione. Se l'inquilino deciderà di aderire, si provvederà alla nomina di un conciliatore, stabilendosi al contempo la data dell'incontro. Diversamente, trascorsi inutilmente i 30 giorni previsti senza alcuna comunicazione al riguardo, ovvero in caso di rifiuto, l'Associazione comunicherà alle parti l'impossibilità di esperire il tentativo di conciliazione.

L'inquilino, qualora lo desideri, potrà richiedere l'assistenza di un rappresentante di un Sindacato inquilini che, se designato, nominerà, d'intesa con l'Associazione, il conciliatore cui mandare la risoluzione della controversia.

Tutto il procedimento è riservato e viene condotto dal conciliatore, presso i locali dell'Associazione interessata, in piena autonomia, esaurendosi normalmente in un unico incontro.

Al via il Servizio di visure ipotecarie on-line

La Confedilizia ha stipulato con la Direzione centrale dell'Agenzia del territorio una convenzione per l'istituzione del Servizio di visure ipotecarie on-line. Tale Servizio si va ad aggiungere, integrandolo, al Servizio di visure catastali on-line attivato già da tempo dalla Sede centrale ed è - come questo - apprestato a servizio dei soli iscritti alle Associazioni territoriali.

In funzione del Servizio citato, tutti gli iscritti potranno accedere - tramite l'Associazione territoriale alla quale aderiscono - agli archivi informatici dell'Agenzia predetta per acquisire copia delle visure ipotecarie di fabbricati e terreni ubicati su tutto il territorio nazionale (ad esclusione delle provincie autonome di Trento e Bolzano, e delle altre zone nelle quali vige il sistema tavolare) con lo stesso contenuto informativo che si otterrebbe effettuando la richiesta presso lo sportello del Territorio (ex UTE) di competenza territoriale.

Per usufruire del Servizio è sufficiente recarsi presso qualunque Associazione territoriale della Confedilizia e, sul modulo all'uopo predisposto, fornire - attenendosi alle indicazioni sullo stesso riportate - i dati indicati. La Sede centrale provvederà a raccogliere le informazioni richieste ed a trasmetterle all'interessato subito dopo il tempo occorrente per accedere alla banca dati dell'Agenzia del Territorio.

Il Servizio è prestato in forma completamente gratuita, facendosi carico la Confedilizia centrale anche dei tributi di legge dovuti per le visure richieste.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Iva sul gas metano, necessitano chiarimenti

Dall'1.1.'08, alla somministrazione di gas metano si applica l'Iva del 10% non solo se il gas è utilizzato come combustibile per usi domestici di cottura cibi e per produzione di acqua calda, ma in tutti i casi in cui sia usato come elemento per la "combustione per usi civili": cioè, peraltro, limitatamente ai primi 480 metri cubi per anno. A fare il punto sulla novità è stata l'Agenzia delle entrate con la Circolare n. 2/E del 17.1.'08.

Assoutenti, nel sottolineare che una completa parificazione del regime Iva sui prodotti energetici per usi civili (oggi energia elettrica al 10%; metano per i primi 480 mc al 10%, poi al 20%; gas liquido e altri combustibili al 20%) è condizione indispensabile per favorire una reale concorrenza in tali consumi, saluta con soddisfazione la Circolare dell'Agenzia delle entrate sull'applicazione dall'1.1.'08 della nuova normativa Iva in materia di gas metano. Allo stesso tempo, l'associazione segnala tuttavia l'esigenza di chiarimenti con riferimento all'applicazione delle nuove regole per gli utenti con impianto centralizzato. Costoro, infatti, non disponendo di un unico contatore come gli utenti di impianto di riscaldamento autonomo, dovranno "conguagliare" i 480 mc su due forniture. Invero, fermo restando il diritto acquisito per ambedue le tipologie di utenza di una Iva al 10% fino a 480 mc, è necessario chiarire con quali modalità sia consentito, ai fruitori di impianto centralizzato, conguagliare sui consumi per riscaldamento fatturati dal condominio la eventuale quantità di mc non consumata con la propria fornitura per cucina e acqua calda.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Beni culturali, riorganizzazione in atto

Entrato in vigore il relativo Regolamento (d.p.r. n. 253/'07, cfr. *Cn* genn. '08), è iniziata la riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali. A seguito delle nuove disposizioni, l'amministrazione centrale del Ministero si articola in 9 uffici dirigenziali di livello generale centrali (le direzioni generali) e in 17 uffici dirigenziali di livello generale periferici, coordinati da un segretario generale.

Al segretario generale, tra le altre funzioni, spetta il coordinamento dell'azione amministrativa, degli uffici di livello dirigenziale e delle attività di valorizzazione dei beni culturali.

Tra le 9 direzioni generali, quella degli archivi, per la quale è stato confermato nell'incarico di direttore della stessa il dott. Maurizio Fallace.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Un mese in più per il modello 770, presentazione entro il 30 aprile

L'Agenzia delle entrate ha preannunciato - con comunicato stampa del 15.1.'08 - che "con apposito Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, in corso di predisposizione, sarà prevista la proroga al 30 aprile del termine per l'invio telematico" (unica modalità pos-sibile) del modello 770 semplificato per il 2007, e cioè la dichiarazione dei sostituti di imposta che anche il condominio deve presentare per comunicare i dati fiscali relativi alle ritenute operate nel 2007 nei confronti di dipendenti, professionisti e fornitori di prestazioni con contratto di appalto. Il termine ordinario è quello del 31 marzo.



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

La detrazione per le ristrutturazioni in caso di attività saltuaria di B&B

In relazione alla unità immobiliare nella quale sia svolta una attività di Bed and Breakfast in forma occasionale (quella i cui proventi vengono tassati come redditi "diversi"), la detrazione Irpef per le ristrutturazioni può essere usufruita ma è ridotta alla metà: la stessa non è, quindi, applicabile nella misura del 36%, bensì del 18%. Ciò, in applicazione dei principi generali applicabili agli immobili "promiscui".

E' il parere espresso dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 18/E del 24.1.'08.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Acquisto della proprietà dell'alloggio - Contributo erariale.

In tema di edilizia economica e popolare, l'acquisto della proprietà dell'alloggio sociale da parte del socio di cooperativa edilizia fruente del contributo erariale, non si verifica per effetto di un contratto ma direttamente per effetto della legge e al termine di un procedimento plurifase, improntato al perseguimento di finalità pubblicistiche, ed insuscettibile di essere modellato secondo schemi civilistici. Per altro verso, l'assegnazione dell'alloggio al socio non può di per sé spiegare alcun effetto traslativo senza la successiva stipula del contratto di mutuo individuale, perché essa attribuisce esclusivamente un diritto di godimento con il correlato obbligo di pagare le rate di ammortamento del mutuo, in proporzione alla quota gravante sull'alloggio.

* *Cass. civ., sez. II, 27 febbraio 2007, n. 4626, Sonatore c. Martinez*

Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Cessione dell'alloggio - Nozione.

In tema di edilizia economica e popolare, configura cessione, vietata ai sensi dell'art. 16 D.P.R. n. 2 del 1959, non solo la vendita con effetti reali immediati, ma anche qualsiasi contratto, comunque denominato - come la vendita obbligatoria o il mero preliminare di vendita, anche non accompagnato dal trasferimento della detenzione dell'alloggio - i cui effetti definitivi ricadano nel periodo di incedibilità dell'alloggio stesso.

* *Cass. civ., sez. I, 12 aprile 2007, n. 8822, Di Tondo c. Iacp Lecce ed altro*

Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Decadenza, revoca, annullamento - Danno invocato dall'ente gestore.

In tema di edilizia popolare ed economica, in caso di decadenza dell'assegnatario per motivi diversi dalla morosità nel pagamento dei canoni locativi (nella specie, per violazione del divieto di cessione ai sensi dell'art. 16 D.P.R. n. 2 del 1959), il danno per l'ente gestore non è *in re ipsa*, ma deve essere oggetto di allegazione e prova da parte del preteso danneggiato.

* *Cass. civ., sez. I, 12 aprile 2007, n. 8822, Di Tondo c. Iacp Lecce ed altro*

Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Decadenza, revoca, annullamento - Potere dell'ente.

In materia di edilizia popolare ed economica, il potere dell'ente gestore di disporre la revoca o la decadenza dell'assegnazione, nel caso del venire meno dei suoi presupposti o di inadempienze dell'assegnatario (nella specie, per violazione del divieto di cessione a terzi, ai sensi dell'art. 16 D.P.R. n. 2 del 1959), deve essere riconosciuto anche nei confronti dell'assegnatario che abbia stipulato contratto preliminare di compravendita con l'ente gestore e fino a quando non si perfezioni l'acquisto stesso con il trasferimento della proprietà del bene.

* *Cass. civ., sez. I, 12 aprile 2007, n. 8822, Di Tondo c. Iacp Lecce ed altro*



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust in concordato preventivo e sua tassazione

Con Risoluzione n. 4/E del 4.1.'08, l'Agenzia delle entrate si esprime circa l'esatto inquadramento fiscale di un trust impiegato in una procedura di concordato preventivo.

Come evidenziato dalla stessa Agenzia, l'utilizzo dell'istituto del trust nei concordati preventivi consente di rafforzare le garanzie proposte ai creditori grazie alla segregazione e al vincolo che si crea sui beni conferiti nel trust stesso. Questi ultimi dovranno essere venduti dal trustee e il ricavato offerto quale garanzia aggiuntiva ai creditori.

Innanzitutto, l'Agenzia precisa la corretta qualifica del reddito prodotto dal trust. In quanto diretto al soddisfacimento della massa dei creditori, il reddito complessivo del trust quale soggetto Ires non ha per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di un'attività commerciale. Esso sarà quindi determinato in base ai criteri previsti per gli enti non commerciali residenti. Quanto, invece, all'eventuale realizzazione di una plusvalenza derivante dalla cessione degli immobili oggetto del patrimonio separato del trust, non risulta che dalla cessione da parte del trust emerga un reddito imponibile, quanto piuttosto un eventuale reddito "diverso". Al riguardo, dovrà farsi riferimento ai valori fiscalmente riconosciuti in capo ai disponenti. Da ultimo, in merito all'imputazione dei redditi in capo al trust o ai suoi beneficiari, la Circolare qualifica il trust in questione come "opaco", ossia senza beneficiari di reddito esattamente individuati, in quanto astrattamente qualificati quale massa dei creditori del concordato preventivo. Per tale motivo, il reddito prodotto dal trust dovrà essere direttamente attribuito al trust medesimo.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Provvigione dovuta anche se non prevista dall'inizio

L'agente immobiliare ha diritto alla provvigione anche se l'incarico gli sia stato conferito dal venditore a seguito di adesione ad un annuncio pubblicitario con il quale l'agente immobiliare si offriva di svolgere la propria attività, per qualsiasi affare, gratuitamente.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con sentenza n. 26968 del 20.12.'07, rilevando come al riguardo vada valutato il comportamento complessivo delle parti interessate alla vicenda, che nel caso in questione aveva visto fra l'altro il venditore versare all'agente un anticipo della provvigione (con relativa fatturazione).

Collaboratori dell'agente e iscrizione al ruolo

Gli ausiliari del mediatore o di una società di mediazione sono tenuti all'iscrizione nel ruolo solo quando essi risultino assegnati allo svolgimento di attività mediatrice in senso proprio, della quale compiono gli atti a rilevanza esterna, con efficacia nei confronti dei soggetti intermediati, e impegnativi per l'ente da cui dipendono; l'iscrizione non è, invece, richiesta per quei dipendenti che esplicano attività accessoria e strumentale a quella di vera e propria mediazione, in funzione di ausilio ai soggetti a ciò preposti. (Caso in cui la visita dell'immobile era stata condotta da collaboratore dell'agenzia privo di iscrizione al ruolo, dopo che l'agente immobiliare regolarmente iscritto era stato contattato dal proprietario al fine di procedere alla vendita dell'immobile).

Cassazione civile, sez. III,
24 gennaio 2007, n. 1507 - Pres. Vittoria - Rel. Levi

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



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Novità per le comunicazioni agli enti

A seguito della pubblicazione sulla G.U. del D.M. 30 ottobre 2007, 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". In virtù delle nuove disposizioni, per comunicare l'instaurazione, la proroga, la trasformazione e la cessazione di un rapporto di lavoro, i datori di lavoro domestico dovranno effettuare un'unica comunicazione (tramite l'invio cartaceo o telematico) al Centro per l'impiego ove è ubicata la sede di lavoro o ai "servizi informatici", secondo le modalità stabilite da ciascuna Regione. 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 e lo Sportello Unico (per i lavoratori extracomunitari).

Aggiornati gli importi dei contributi Inps

L'Inps ha aggiornato gli importi dei contributi orari relativi al 2008 da corrispondere all'istituto per i collaboratori domestici (colf, baby sitter, badanti ecc.).

Si segnala che i nuovi importi - riportati nella tabella sottostante - sono in vigore dall'1.1.'08 e che tutti i datori di lavoro interessati devono quindi provvedere al pagamento dei prossimi contributi trimestrali (scadenza 1.4.'08) avvalendosi dei valori aggiornati.

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata inferiore alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 6,95	1,29 (0,31)	1,25 (0,31)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 6,95 fino a € 8,48	1,46 (0,35)	1,42 (0,35)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 8,48	1,78 (0,43)	1,73 (0,43)
Rapporto di lavoro oltre le 24 ore settimanali	0,94 (0,22)	0,91 (0,22)

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

Aggiornati minimi retributivi e valori convenzionali vitto e alloggio per il 2008

La Commissione nazionale per l'aggiornamento retributivo prevista dall'art. 36 del Contratto collettivo nazionale sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico, ha fissato i nuovi minimi retributivi e i valori convenzionali del vitto e dell'alloggio da applicare ai lavoratori domestici, come da tabella allegata.

I minimi retributivi e i valori convenzionali di vitto e alloggio hanno subito un incremento secondo le variazioni del costo della vita rilevate dall'Istat al 30.11.'07.

La nuova tabella, in virtù di quanto previsto dal Ccnl, ha decorrenza dall'1.1.'08.

MINIMI RETRIBUTIVI FISSATI DALLA COMMISSIONE NAZIONALE DECORRENZA 1° GENNAIO 2008 (art. 36 del Ccnl del 16.2.2007)										
LIVELLI	TABELLA A	TABELLA B	TABELLA C	TABELLA D	TABELLA E	TABELLA F			TOTALE INDENNITÀ VITTO E ALLOGGIO	
	LAVORATORI CONVIVENTI	LAVORATORI DI CUI ALL'ART. 15 2° C.	LAVORATORI NON CONVIVENTI	ASSISTENZA NOTTURNA	PRESENZA NOTTURNA	INDENNITÀ (valori giornalieri)				
	valori mensili	Indennità	valori mensili	valori orari	valori mensili	valori mensili	pranzo o colazione	cena	alloggio	
LIV. UNICO				autosufficienti / non autosufficienti		585,82				
A	557,92		4,06							
AS	659,36		4,77							
B	710,08	507,20	5,07							
BS	760,80	532,56	5,38	874,92			1,666	1,666	1,441	4,773
C	811,52	588,35	5,68							
CS	862,24		5,98	991,58						
D	1.014,40	+ indennità 150,00	6,90							
DS	1.065,12	+ indennità 150,00	7,20	1224,89						



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Cassazione e lavoro delle casalinghe

Ai fini della quantificazione dell'assegno di mantenimento per l'ex coniuge in caso di divorzio, deve essere considerato anche il contributo dato dalla ex moglie alla conduzione familiare come casalinga e come madre.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza n. 593 del 14.1.'08.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Espropriazione aree, novità

L'ultimo numero del mensile della Federazione "Nuova proprietà fondiaria" reca un importante articolo a firma del Presidente Ugo Dozio Cagnoni dal titolo "Novità per le espropriazioni delle aree edificabili". Sullo stesso numero, altro importante intervento in argomento (dal titolo: "Esproprio: occorre rivedere l'intera normativa") di Francesco Cappa, Presidente della Fondiaria delle province di Milano e Lodi.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Multiproprietà e nuove tutele

La rivista "Immobili & proprietà" (n. 12/'07) pubblica un approfondito studio di Luca Battistella dal titolo "La multiproprietà e le nuove tutele dei consumatori nel settore vacanze". Si riferisce dettagliatamente di una nuova proposta di Direttiva del Commissario europeo, tesa ad estendere a nuovi prodotti (fra cui i Club Vacanze) le tutele della Direttiva n. 97 del 26.10.'94.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea a Torino, il 7 giugno

L'Assemblea nazionale 2008 dell'ADSI si terrà a Torino (Salone degli Svizzeri di Palazzo Reale, Piazzetta Reale) il 7 giugno, alle 9,30. Oltre alla relazione del Presidente Pezzana, è all'o.d.g. l'approvazione dei bilanci consuntivo 2007 e preventivo 2008 nonché l'esame di problemi relativi allo Statuto dell'Associazione.

Il programma collegato prevede - dal 6 al 9 giugno - visite a Dimore storiche e Musei.

Quando comprare conviene, rispetto a ristrutturare

Abbiamo chiesto più volte iniziative finalizzate a favorire il recupero degli edifici esistenti attraverso sgravi fiscali o con altre formule, ma purtroppo non è stato fatto molto. Tanto che in alcuni casi conviene, dal punto di vista economico, acquistare una casa nuova piuttosto che ristrutturare una vecchia. E nel caso di un condominio la situazione è ancora più complessa perché prima di effettuare lavori di manutenzione straordinaria bisogna mettere d'accordo tutti i proprietari.

Queste le interessanti considerazioni svolte - in una intervista al *Messaggero veneto* a commento della denuncia di un eccessivo numero, a Udine, di case sfitte e abbandonate - dall'avv. Paolo Scalettari, Vicepresidente confederale e Presidente della Confedilizia di Udine.

CONSORZI DI BONIFICA

Toscana: due iniziative per sopprimere i Consorzi

Ben due proposte di legge per sopprimere i Consorzi di bonifica sono state presentate nel Consiglio regionale della Toscana: una da parte di un gruppo di maggioranza (Socialisti democratici italiani), l'altra sottoscritta dall'intera opposizione (An, FI, Udc e Alleanza federalista). È la conferma che l'atteggiamento assunto dai Consorzi, con la velleità di ampliare la base contributiva, di fatto, a tutti i proprietari immobiliari della Regione (isole comprese), induce politici di ogni schieramento a procedere alla loro soppressione. Tale è l'esito del fiscalismo vessatorio.

Nuove sentenze a favore dei contribuenti

(Commissione Parma:

opere non di bonifica, alla fiscalità generale)

Si registrano sempre nuove sentenze di organi giurisdizionali a favore dei contribuenti, e di condanna dei Consorzi di bonifica, in tema di contributi.

Si segnala, ad esempio, la sentenza n. 305/2007 del Tribunale di Bari, Sez. I civ., che ribadisce il principio che "grava sull'ente l'onere della prova del presupposto del suo credito contributivo, cioè dell'esistenza del beneficio conseguito o conseguibile". La mancanza di un beneficio fondiario "rende arbitrario l'esercizio del potere impositivo del Consorzio per l'insussistenza dei presupposti dell'obbligo rivendicato; di qui l'infondatezza della pretesa di pagamento dei contributi e l'obbligo di ripetere l'indebito".

Di ampio respiro le sentenze n. 114, 115 e 116/2007, della Commissione tributaria regionale di Bologna, Sez. di Parma, n. 22. Si asserisce, fondatamente, che "Il pagamento dei contributi non comporta per sé solo acquiescenza ancorché avvenuto senza formulare riserva o doglianza alcuna". Soprattutto, si sancisce che "per l'individuazione delle opere di bonifica occorre fare riferimento all'art. 1 del testo unico sulla bonifica integrale approvato con R.D. 15.2.1953 n. 215, tuttora in vigore, che costituisce la legge fondamentale della materia, l'unica che regola la contribuzione." Pertanto, "senza negare utilità a opere non di bonifica realizzate dal Consorzio, anziché dalla Regione, e pur senza denegare che il Consorzio, nell'ambito della cooperazione fra Enti pubblici e/o in virtù di particolari disposizioni di legge regionale, possa realizzare opere di competenza degli Enti autarchici territoriali, quale è appunto la Regione, deve nondimeno evidenziarsi che, trattandosi di opere che non sono di bonifica, il relativo costo deve gravare sulla fiscalità generale e non già su singoli contribuenti proprietari di immobili compresi nel territorio del Consorzio".

Note di commento a tali sentenze (in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*) si leggono sul sito Internet confederale.

Pisa: sui contributi indaga la Procura

Un'iniziativa senza precedenti a Pisa. La Procura della Repubblica ha aperto un'indagine sul locale Consorzio fiumi e fossi, ipotizzando la possibile commissione di reati quali estorsione e truffa, in ordine alle pretese contributive dell'ente. L'azione della magistratura requirente è stata mossa da esposti di contribuenti che hanno rilevato l'illegittimità dell'emissione di cartelle da parte del Consorzio.

Per le locazioni, opzione Iva anche con raccomandata

L'impresa che subentri in qualità di locatrice in un contratto di locazione che era in essere al 4.7.'06 (data di entrata in vigore della Manovra Bersani-Visco, che ha dettato le nuove regole in materia di Iva e imposta di registro sulle locazioni da parte delle imprese) può esercitare l'opzione per l'imponibilità Iva tramite invio di una raccomandata con ricevuta di ritorno all'Ufficio dell'Agenzia delle entrate, non potendo all'evidenza operare secondo la regola generale, che prevedeva - con riferimento ai contratti in corso al 4.7.'06 - che tale scelta fosse fatta in sede di registrazione del contratto.

Così l'Agenzia delle entrate, in risposta ad uno specifico quesito, nella Risoluzione n. 2 del 4.1.'08.

Cartelle di pagamento e responsabile del procedimento

Ridateci Nerone, per gli accertamenti fiscali

La questione delle cartelle di pagamento del Fisco sta assumendo contorni sempre più preoccupanti (contorni da Stato di legislazione, e basta, altro che Stato di diritto). La decisione, poi, delle Commissioni riunite Bilancio e Affari costituzionali della Camera – in pratica, di dare un colpo di spugna a comportamenti in danno dei contribuenti illegittimi dal 2000, quindi da più di 7 anni – è di una gravità senza precedenti.

Ma andiamo per ordine. Nel luglio del 2000, dunque, viene solennemente approvato lo Statuto dei contribuenti: una nuova era di civiltà giuridica è spuntata, così – almeno – viene presentata la cosa dal Governo del tempo, e così sperano – ardentemente – i contribuenti. Fra le tante belle norme che esso reca (molte delle quali poi disattese, ma questo è un altro discorso ancora) ce n'è una che prescrive questo: che gli atti dell'amministrazione finanziaria e dei concessionari della riscossione devono ("tassativamente", dice testualmente la disposizione) indicare, fra l'altro, l'"ufficio presso il quale è possibile ottenere informazioni complete in merito all'atto notificato o comunicato e il responsabile del procedimento". La P.A., però, perlomeno non fa neppure caso alla prescrizione, va avanti come se nulla fosse. Gli uffici più diligenti inseriscono una norma di stile (tipo: responsabile è il Direttore dell'ufficio o suo delegato) che non serve a niente, lascia – in buona sostanza – le cose al punto di prima.

La questione viene allora sottoposta all'esame della Corte costituzionale. E la Consulta – con una esemplare decisione, dello scorso novembre – non solo dice che la norma è legittima, ma ne fa anche l'elogio (sempre per via della civiltà giuridica che dovrebbe regnare anche in Italia) e aggiunge, anzi, che gli atti del procedimento di riscossione devono indicare il responsabile del procedimento che fa capo all'esattore, e non – come invece solitamente avveniva, nei rari casi in cui si applicava la citata norma dello Statuto – del procedimento, culminante nella consegna del ruolo all'esattore, che si svolge presso l'amministrazione finanziaria.

Bene, benissimo, tutto a posto e chiaro, dunque. E invece, il bello comincia proprio ora. Intervengono i politici, immagino su pressione dei burocrati. Alle Commissioni di cui s'è detto (che hanno all'esame la conversione in legge del c.d. decreto milleproroghe) spunta un e-

mentamento – presentatori i due relatori del provvedimento, targati Pd e Rosa nel pugno – nel quale, in poche parole, si dice questo: che con lo Statuto dei contribuenti s'era scherzato, che la nullità delle cartelle prive delle richieste indicazioni viene (farsaicamente, mi si permetta) confermata, ma solo a far tempo dalla conversione del decreto legge citato (pressappoco, dalla fine di febbraio in poi). In parole chiare: quel che è fatto è fatto, e va anche bene; lo Statuto avrà un'applicazione differita.

La sanatoria ha dell'incredibile. Si vara una norma alla quale si attribuisce grande valore, che la Corte costituzionale conferma di grande civiltà, e in quattro e quattr'otto la si manda a farsi benedire per tutto il periodo dall'approvazione ad oggi (per un periodo di più di 7 anni, come già si diceva).

Ma chi deve mai avere fiducia in uno Stato del genere? In un'Amministrazione che fa quel

che vuole, che si ritiene al di sopra della legge (persino di una legge "solenne" come doveva essere lo Statuto) e che ottiene poi anche il formale avallo del suo comportamento – se l'aula ratificherà l'operato della Commissione – dal Parlamento? E si ha il coraggio, poi, di meravigliarsi che la gente non creda più a niente, e a nessuno?

Lo Statuto del contribuente contiene anche una norma che stabilisce che "i termini di prescrizione e di decadenza per gli accertamenti di imposta non possono essere prorogati". Per l'Ici, dal 2000 non sono mai rimasti una volta – una volta sola – quelli di legge (i Comuni si danno – meglio: si fanno dare – anni e anni di tempo). Nerone – sì, proprio lui, nel '58 d.C. – stabilì il termine massimo di un anno per il recupero degli inadempimenti fiscali (C. Adams, *For Good and Evil*, ed. Liberilibri, pag. 138). Torniamo a Nerone, se non è troppo tardi.

c.s.f.

Tutto sul risparmio energetico in un convegno Confedilizia che si terrà l'8 marzo a Piacenza

La Confedilizia ha programmato per sabato 8 marzo un importante convegno che tratterà tutti gli aspetti (normativi, tecnici, fiscali, condominiali ecc.) del risparmio energetico e delle relative certificazioni ed agevolazioni.

Il convegno (con inizio alle 9,30; registrazione partecipanti alle 9) si terrà nella Sala Convegni della Banca di Piacenza (via 1° maggio, 57).

Compravendite, locazioni e amministratori condominiali

In particolare, sarà fatto il punto sulla reale vigenza della normativa sulla certificazione energetica in rapporto alle varie legislazioni regionali nonché con riferimento agli obblighi che accompagnano le compravendite e le locazioni di immobili preesistenti rispetto all'8.10.05.

Particolare attenzione sarà dedicata nel convegno anche al ruolo degli amministratori e all'interpretazione della nuova normativa che individua una speciale maggioranza per gli interventi inerenti il risparmio energetico.

Se il Comune non pensa alla sicurezza, lasciamo fare ai privati (ma eliminiamo l'Ici)

"Esentare i proprietari di case dal pagamento dell'Ici e lasciare ai privati e ai loro comitati la gestione in proprio della sicurezza, come del resto – con riferimento ad altre imposte – è già stato sperimentato con successo all'estero". E' la proposta che ha lanciato l'avv. Elisabetta Brunelli Monzani, Presidente della Federazione dell'Emilia Romagna della Confedilizia, che ha aggiunto: "Dai dati forniti dal Centro Studi di Confedilizia Emilia Romagna è emerso che a partire dalla metà del 2005 ad oggi vi è stato un fortissimo aumento degli acquisti da parte dei proprietari di case bolognesi per porte blindate, sistemi di allarme ed inferriate alle finestre. Se si considera che Bologna più di ogni altra città della Regione, ha avuto nel 2007 un aumento pari a circa il 50% rispetto all'anno precedente per furti e rapine in abitazioni private e del 38% negli esercizi pubblici, non si può altro che prendere atto delle fallimentari azioni del Comune sul tema della sicurezza".

CONFEDILIZIA SERVIZI



Publicazioni inviate alle Associazioni territoriali, ove possono essere consultate dai soci

Siiq, Circolare delle entrate

L'Agenzia delle entrate ha diffuso una corposa Circolare - la n. 8/E del 31.1.'08 - illustrativa del regime fiscale delle società di investimento immobiliare quotate (Siiq).

La Circolare si sofferma fra l'altro sui requisiti per l'accesso al regime agevolato, sugli effetti dell'esercizio dell'opzione, sul regime speciale in capo ai partecipanti, sulla tassazione dei conferimenti di immobili in Siiq, sul credito per le imposte pagate all'estero in relazione agli immobili rientranti nella gestione esente.

Il problema, a mio modo di vedere, non sta nel rassicurare il paio e nell'eliminare una spesa superflua di qui, una spesa superflua di là, e quindi nel fare un'azione che, in fin dei conti, ha poi una funzione più scenica che altro, un po' come è accaduto per le liberalizzazioni che, presentate come reali liberalizzazioni, si sono poi fermate - molte, davanti alle prime chiusure delle corporazioni interessate - o hanno addirittura prodotto effetti negativi, come per i taxi. O si sono rivelate come misure populistiche, come misure amministrative distorsive del mercato (è il caso delle banche, per le quali vige da qualche tempo - paradossalmente - un contemporaneo regime di massima concorrenza e di prezzi - per così dire - amministrati, a volte indotti surrettiziamente attraverso modalità contrattuali che ci calano in tempi di governanti che non credono nelle virtù del mercato, pur proclamandosi - e sono tanti - liberali a parole).

Corrado Sforza Fogliani

Parti comuni nel condominio

Problema fra i più dibattuti e controversi, oltre che fonte di liti, quello delle parti comuni condominiali. Provvidenzialmente, quindi, giunge il volume di Giuseppe Bordolli e Gianfranco Di Rago *Gestione e utilizzo delle parti comuni nel condominio* (Maggioli ed., pp. 322, con 1 Cd-rom). Nel testo si definiscono le parti comuni, si analizza il loro uso, si tratta degli interventi necessari, possibili o vietati.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

Paghiamo imposte sulle imposte "Sopprimiamo i Consorzi di bonifica" Ici, sempre più iniqua

LE LETTERE DEL MESE

L'iniquo equo canone

Sono passati trent'anni dalla legge, maldestramente definita dell'equo canone, che volle inserirsi nella libertà contrattuale e nei dinamismi del mercato. Ebbene, quella legge è ancora in vigore per tutti gli affitti non abitativi. A parlare di privatizzazioni, di liberalizzazioni, di lenzuolate, tutti sono buoni: a passare al concreto, tutti si fermano. Sarà mai possibile superare, una buona volta, le rigidità, le assurdità, i vincoli, i formalismi, i dirigismi, di quella legge vecchia e sclerotica?

Ruggero Malnati - Roma

da *il Giornale* 15.1.'08

FINANZIARIA

Diamo un taglio rapido ai Consorzi di bonifica

La Finanziaria autorizza la soppressione dei Consorzi di bonifica. Era ora! Speriamo in un taglio rapido. Le funzioni possono essere esercitate da altri, senza vessare i proprietari, soprattutto quelli non agricoli che con la bonifica non c'entrano proprio.

Sabino Di Tizio
Chieti

da *LiberMercato* 19.1.'08

Quelli del 6 politico

L'onda lunga del '68, il femminismo, le molte teorie che aboliscono regole e ruoli, hanno creato una tale entropia sociale, abituato ad accettare tutto, delitti, spacciatori e prostituzione. Purtroppo quelli del 6 politico sono classe dirigente e di Governo...

Paolo Bressano
e-mail

da *24ore* 20.1.'08

sto degli affitti e di conseguenza il numero degli sfratti. Ovviamente sarebbe meglio abolire questa tassa prima di arrivare allo sfratto. Analoghe considerazioni possono essere fatte per l'Irpef, per le imposte di registro, e il resto delle tasse che danneggiano coloro che non potendosi comprare una casa devono stare in affitto".

Dal *Tempo* (21/1) - per concludere - prendiamo questa lettera firmata Alberto (Roma): "Non reputo giusto che uno come me, così come tanti altri cittadini romani e pensionati che hanno lavorato una vita e che con molti sacrifici sono riusciti a comprarsi un buchetto di casa, sia costretto a pagare l'Ici come affitto. Si perché l'Ici è un affitto al Comune. Adesso poi i parametri dell'Ici sono anche aumentati e ci vengono chiesti gli arretrati dal 2002 al 2007!".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Su *Il Mattino* (31/12), Sandro Scurci di Chieti scrive: "S'è menato gran vanto delle riduzioni sull'Ici, che però saranno vanificate dal 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, alle «abitazioni di lusso», come definite dalla 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» pur se prive di «lusso») e A/9 (categoria che comprende i palazzi storici, con i relativi costi di mantenimento). Di una cosa si può star certi: i Comuni portano nelle categorie prima citate il maggior numero d'immobili possibili, per trasformarli in case «di lusso» ed evitare la riduzione".

"A.D.A." (indirizzo e-mail) così scrive al *Messaggero* (2/1): "Molti cittadini a reddito fisso che non sono riusciti ad acquistare un appartamento, sono costretti a pagare un affitto che lievita mentre stipendi e pensioni rimangono pressoché invariati. Sarebbe giusto proporre ai governanti una legge che preveda la detrazione del canone attraverso la denuncia dei redditi".

La Stampa (8/1) pubblica questa lettera di Ugo Apostolo (indirizzo non precisato): "Oggi tutti invocano diminuzione di tasse e nulla succede. Perché allora non si guardano con attenzione le bollette che nelle case entrano periodicamente: si scoprirebbe che si pagano imposte sulle imposte. Un calcolo al netto della imposta e dunque calcolando l'Iva sul mero consumo porterebbe a un risparmio medio per nucleo familiare di circa 150 euro. È troppo facile agire in tal senso?".

Da Cremona, Saverio Verdi scrive a *la Padania* (12/1): "Per tagliare le unghie a enti inutili, con consiglieri d'amministrazione sovrabbondanti e dirigenti strapagati c'è un solo sistema: sopprimerli. È il caso dei consorzi di bonifica, che la bonifica dovrebbero averla chiusa da decenni. Sarebbe ora che la smettessero di pretendere assurdi tributi per opere che dovrebbero essere a carico dell'Erario. Non mi sembra che si pretendano tributi dai proprietari quando si costruisce una strada: perché allora esigerli se si fa manutenzione a un canale?".

È firmata "L.B., Bologna" questa lettera al *Resto del Carlino* (12/1): "La campagna sul risparmio energetico mi sembra l'ennesima presa per i fondelli dei consumatori. Racconta come si possono ridurre le spese modificando i nostri comportamenti casalinghi abituali. Ma di quali risparmi vanno farneticando? Forse la loro filosofia per le famiglie è questa: «Se riuscite a risparmiare evitando gli sprechi casalinghi, forse riuscite a comprare il pane che abbiamo appena aumentato»".

La nazione (15/1) intitola "Affittuari penalizzati" questa lettera di Antonio Negri di La Spezia: "E' stato proposto di abolire la tassa Ici per gli appartamenti dati in affitto a persone sfrattate. Penso che molti casi di sfratto non si verificerebbero se gli affitti fossero meno cari; e l'abolizione dell'Ici farebbe calare il costo degli affitti e di conseguenza il numero degli sfratti. Ovviamente sarebbe meglio abolire questa tassa prima di arrivare allo sfratto. Analoghe considerazioni possono essere fatte per l'Irpef, per le imposte di registro, e il resto delle tasse che danneggiano coloro che non potendosi comprare una casa devono stare in affitto".

Dal *Tempo* (21/1) - per concludere - prendiamo questa lettera firmata Alberto (Roma): "Non reputo giusto che uno come me, così come tanti altri cittadini romani e pensionati che hanno lavorato una vita e che con molti sacrifici sono riusciti a comprarsi un buchetto di casa, sia costretto a pagare l'Ici come affitto. Si perché l'Ici è un affitto al Comune. Adesso poi i parametri dell'Ici sono anche aumentati e ci vengono chiesti gli arretrati dal 2002 al 2007!".

Pannelli solari, davvero qualcuno li vuole?

Gina Trombetta
ginatrombetta@tin.it

STO disperatamente tentando di farmi installare i pannelli solari da luglio 2007, senza nessun risultato. Trovata (finalmente) una ditta seria a cui affidare il progetto, scopro che la Soprintendenza per i Beni archeologici del Lazio ha bloccato tutte le richieste nelle zone a vincolo paesaggistico a tempo indeterminato (vicino a casa mia non c'è nulla di storico o archeologico). Difficile trovare chi li installa, difficile ottenere gli incentivi, difficile il rapporto con l'Enel, mi domando chi li vuole veramente questi pannelli solari?

da *la Repubblica* 25.1.'08

BADANTE

La documentazione

Per la badante extracomunitaria di mia madre, in regola con la Bossi-Fini fin dal primo momento, spendo migliaia di euro all'anno di contributi previdenziali Inps. Ho dovuto dedicare giorni e risorse per predisporre i documenti per tenere il permesso di soggiorno sempre aggiornato. Da quanto sta succedendo in Italia in questo periodo capisco che i clandestini hanno gli stessi diritti degli altri: forse mi conviene licenziare la mia badante in regola ed assumerne una clandestina perché, almeno, risparmio tempo e denaro.

Beniamino Favarin
Treviso

da *la Repubblica* 25.1.'08

DALLE RIVISTE...

L'accesso alla contabilità da parte del condomino Competenze regionali sul rendimento energetico e sulla relativa certificazione Indennità di espropriazione, il pendolo della Corte costituzionale Diritti e oneri sulle parti comuni, matematica condominiale

Immobili & proprietà (n. 12/07) pubblica uno studio di Carlo Callin Tambosi sull'accesso ai documenti contabili da parte del condomino (possibile in qualsiasi momento, secondo la Cassazione).

Il regime delle pertinenze dei fabbricati nelle imposte indirette è illustrato da Guglielmo Fransoni sul *Corriere tributario* (n. 1/08).

Francesco De Paola commenta su *Giurisprudenza italiana* (novembre '07) la sentenza della Cassazione sui criteri per la ripartizione delle spese per la pulizia delle scale.

Dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 1/08) - rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento in materia condominiale - segnaliamo gli studi di Vittorio Angiolini (Competenze regionali sul rendimento energetico degli edifici e sulla relativa certificazione), Vittorio Cirotti (Obbligo di custodia del condominio ex art. 2051 cod. civ.), Paolo Gatto (Un trust per la personalità giuridica del condominio), Antonio Mazzeo (I contratti transitori: ammissibilità della tacita rinnovazione), Nino Scripelliti (Indennità di espropriazione: il pendolo della Corte costituzionale oscilla tra serio ristoro e valore venale, prime impressioni), Luigi Tiscornia (La rivendicazione delle somme dichiarate illegittimamente maggiorate in tempo di equo canone: disciplina, con una qualche confusione).

Ai lettori

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

“Espropriazione e giurisdizione” è il titolo dello studio che Enrico Zampetti pubblica su *il Corriere del Merito* (n. 12/07).

Di Barbara Gabbrielli *Economy* (n. 5/07) pubblica un articolo dal titolo “Vendesi casa online”.

Giulio Chiarizia commenta sul *Bollettino tributario* (n. 23/07) la sentenza della Cassazione sulla natura tributaria della tariffa d'igiene ambientale.

Gianfranco Di Rago scrive su *Patrimoni* (gennaio '08) un articolo su diritti e oneri per le parti comuni (“matematica condominiale”).

Per finire, *il fisco* (n. 2/08). Che pubblica uno studio di Enrico Zanetti sulla disciplina fiscale delle locazioni immobiliari effettuate nell'esercizio di impresa.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Fuochi d'artificio senza Iva agevolata

Ai fini Iva gli spettacoli dei fuochi d'artificio accompagnati da musica possono essere equiparati ai “concerti vocali e strumentali”: questo vuol dire che i compensi percepiti dalle società da parte dei committenti (Comuni e circoli) non sono assoggettabili all'aliquota del 10% ma a quella ordinaria. Lo ha chiarito la risoluzione numero 9 dell'Agenzia delle entrate.

Fintanto che i Comuni non diversificano, o diversificano in termini insignificanti, gli oneri di urbanizzazione e di costruzione che i costruttori debbono pagare per riattare gli immobili dei centri storici con i mille vincoli che i piani regolatori impongono, i centri storici non saranno mai rivitalizzati.

Corrado Sforza Fogliani

Lo scadenario del proprietario di casa e del condominio - MARZO 2008

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 sostituti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio - da effettuarsi per via telematica - della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Mod. 770 semplificato) relativa all'anno 2007. N.B. Come riferito su questo stesso numero di *Confedilizia notizie*, l'Agenzia delle entrate ha preannunciato con un comunicato stampa la proroga del termine del 31 marzo al 30 aprile.

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

Regolamenti tributi propri

Il S.O. n. 261 alla Gazzetta ufficiale n. 286 del 10 dicembre 2007 (ora reso disponibile) pubblica l'Elenco n. 26 di Comuni che hanno adottato regolamenti disciplinanti tributi propri.

Sullo stesso Supplemento, anche le date di pubblicazione in Gazzetta dei precedenti Elenchi (a partire dal 10.5.'98).

Non si può che definire criminogeno uno Stato che emana norme che sa benissimo non saranno mai osservate, che sa benissimo non potrà mai fare applicare (è mai stato sanzionato, sulle nostre spiagge o nei nostri centri storici, qualche acquirente di merce contraffatta, come pure vorrebbe una recente legge?). Così, siamo tutti ricattabili, siamo tutti alla mercé (del buonvolere, o di altro) di qualche vigile urbano, di qualche poliziotto. E nell'impossibilità di colpire i colpevoli, si spara nel mucchio.

Corrado Sforza Fogliani

Lo scadenario del datore di lavoro domestico - MARZO 2008

Certificazione della retribuzione

Ad eventuale richiesta del lavoratore (in questo mese o nei mesi successivi) il datore di lavoro è tenuto - a termini dell'art. 52 del Contratto collettivo nazionale di lavoro - a 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.

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

Confedilizia: nel 2008 caduta delle transazioni nella compravendita e prezzi in frenata. Ma c'è voglia di affitto. Anzi, necessità

Presentata la terza edizione del Borsino immobiliare

La Confedilizia ha presentato i risultati di "Un anno di quotazioni del Borsino immobiliare Confedilizia", raccolti in una apposita pubblicazione (inviata a tutte le Associazioni territoriali).

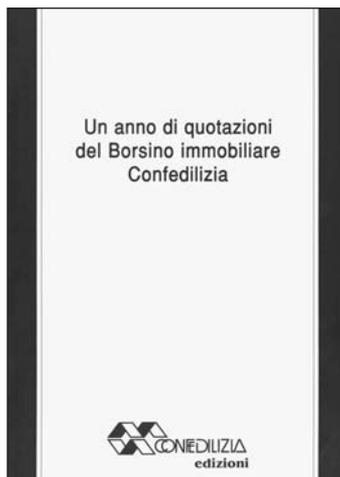
Il Borsino immobiliare Confedilizia rileva, ogni semestre, i valori di compravendita degli immobili adibiti ad uso abitativo di 104 province (47 città del Nord, 25 del Centro e 32 del Sud). La terza edizione della pubblicazione riporta i dati che emergono dalla media della rilevazione dei due semestri del 2007. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati.

Fra i valori massimi di compravendita registrati si segnalano - per le zone centrali - Venezia (con una media di 10.000 euro al metro quadro), Roma (7.500 euro mq) e Milano (7.200 euro mq); per le zone semi centrali, Venezia (6.000 euro mq), Milano (4.800 euro mq) e Roma (4.500 euro mq); per le zone periferiche, Venezia (4.000 euro mq), Roma e Siena (3.600 euro mq) e Milano (3.146 euro mq).

Con riferimento alle aree geografiche, i valori massimi medi si registrano al Nord (2.523 euro al metro quadro); seguono il Centro (2.450 euro mq) e il Sud con le isole (1.719 euro mq). Per i valori minimi è il Centro a registrare il prezzo medio più alto (1.212 euro mq), seguito dal Nord (1.055 euro mq) e dal Sud ed isole (850 euro mq).

Le previsioni del Borsino immobiliare della Confedilizia - che redige i propri dati in base alle informazioni che vengono raccolte attraverso le rilevazioni di oltre 200 sedi territoriali - sono per una caduta del numero delle transazioni nella compravendita, anche per la crisi del credito. Prezzi solo in frenata, con un calo limitato, al di sotto del 2%.

Sempre per il Borsino immobiliare Confedilizia, previsioni ribaltate - rispetto alla compravendita - quanto alla locazione. Le previsioni, in questo caso, sono per un aumento di riguardo del numero dei contratti, per effetto dei nuovi tassi, che hanno reso l'affitto competitivo rispetto alle rate dei mutui. Il 2008, insomma, sarà - per gli esperti della Confedilizia - caratterizzato dalla "voglia di affitto" e, in molti casi, dalla "necessità di affitto" (come via di fuga dai mutui, così come avvenuto negli Stati Uniti, dove milioni di fami-



glie sono tornate in locazione). Quanto ai canoni, stabili da tempo (nel 2007, la crescita non ha superato il tasso di inflazione, assestandosi a poco più del 2%), è prevista una crescita, che potrebbe esprimersi in valori sensibili in particolari zone, caratterizzate da specifiche ragioni di appetibilità.

Edilizia residenziale pubblica, pubblicato il decreto che ripartisce le risorse finanziarie

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministro delle infrastrutture 28.12.'07 che - nell'ambito del programma straordinario di edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 21 del d.l. 1.10.'07 n. 159, così come convertito in legge - individua i singoli interventi prioritari e immediatamente realizzabili nelle diverse provincie del Paese e a tal fine, ripartisce fra le Regioni e le Provincie autonome le risorse finanziarie per attuarli (cfr. Cn genn. '08).

Per assicurare al futuro dell'Europa e dell'Italia un nuovo avvenire, credo occorra un nuovo contratto sociale, che si compendia in poche parole: meno burocrazia e più individuo. I gruppi di pressione servono a spalmare su tutti, sotto forma di tasse, i benefici che solo loro ottengono. Le tasse sono lo strumento, insomma, attraverso il quale i gruppi di potere, e le burocrazie in primo luogo, spalmano su tutti i costi dei propri privilegi.

Corrado Sforza Fogliani

IN G.U.

In arrivo un numero verde per informare gli utenti sulle disposizioni in tema di fonti rinnovabili

Il S.O. n. 9 alla Gazzetta Ufficiale n. 11 del 14.1.'08 pubblica 12 delibere dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas emanate tra i mesi di novembre e dicembre 2007.

In particolare, con la delibera n. 312/07, la predetta Autorità dispone che il Gestore per i servizi elettrici (GSE) "predisponga delle guide di carattere informativo finalizzate a pubblicizzare le disposizioni normative in materia di fonti rinnovabili e cogenerazione ad alto rendimento" e che, a tal fine, attivi anche un numero verde.

GIURISPRUDENZA CASA

Recesso del conduttore e pagamento canoni

Recesso del conduttore e pagamento dei canoni. Ecco la massima di una sentenza della Cassazione (n. 25136/06, inedita) in materia: "Il recesso esercitato dal conduttore produce effetti, determinando la cessazione della locazione, dalla scadenza del termine semestrale di preavviso previsto in contratto, e fino a tale termine il conduttore è tenuto a versare i canoni, indipendentemente dal momento (eventualmente anteriore) di materiale rilascio dell'immobile".

Condòmino defunto e convocazione assemblea

"Fino a quando gli eredi non gli manifesteranno la loro qualità, l'amministratore condominiale, a conoscenza del decesso di un condòmino, non è tenuto a inviare alcun avviso (né al condòmino, né agli eredi impersonalmente presso l'ultimo domicilio), non avendo utili elementi di riferimento e non essendo obbligato a fare alcuna particolare ricerca". Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 6926/07, inedita.

Necessità lavori, canone dovuto

"In tema di locazione, la mancata autorizzazione ai lavori necessari per destinare l'immobile all'uso previsto nel contratto non rende di per sé invalido quest'ultimo, con la conseguenza che è dovuto il pagamento del canone da parte del conduttore, se tale condizione era nota alla medesima parte contraente che ne assumeva il relativo onere al momento di concludere il contratto". È l'interessante (e importante) principio fissato dalla Cassazione in una sentenza (n. 13076/07, inedita) nella quale è stata esclusa la mala fede del locatore, durante le trattative ed alla stipula del contratto, per avere affittato un locale inidoneo - tettoia di copertura di campi di bocce privi di impianti igienici - alla utilizzazione convenuta - palestra di danza -, perchè il conduttore aveva assunto l'onere di chiedere l'autorizzazione prima di compiere la ristrutturazione e avrebbe potuto recedere dal contratto se il comune, come avvenuto, l'avesse negata.

Bene locato, azione per una diligente conduzione

Importante (e decisa) sentenza della Cassazione. "In materia di contratti di locazione - ha detto il Supremo Collegio nella sua decisione n. 10562/07, inedita - l'obbligo di prendere in consegna la cosa e di osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato dal contratto o desumibile da altre circostanze e l'obbligo di rispondere della perdita e del deterioramento della cosa avvenuti nel corso della locazione consentono al locatore di agire nel corso del rapporto per ottenere il rispetto di una conduzione diligente del bene locato, ma non possono legittimare un'azione dopo la riconsegna dell'immobile per ottenere la condanna del conduttore al risarcimento del danno corrispondente alla spesa necessaria per ripristinare le migliori condizioni di manutenzione dell'immobile realizzate dal conduttore nel corso della locazione".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Agenda Archivi



L'Agenda 2008 della Direzione generale per gli Archivi del Ministero per i Beni e le Attività culturali, con le sue 126 illustrazioni provenienti da un'accurata selezione operata all'interno dei fondi documentali conservati dagli Archivi di Stato, è dedicata a taluni "aspetti immateriali" del nostro Paese. "Feste civili e religiose, usanze popolari, riti sono diventati consuetudini delle quali non conosciamo la storia", scrive il Direttore generale Maurizio Fallace; che così prosegue: "Scoprire le origini di feste ancor oggi vive e le radici delle nostre tradizioni può aiutarci a vivere più consapevolmente il presente, comprendendo riti e costumi delle classi colte e di quelle popolari".

Riunione Delegati Gruppi giovani

Si è svolta a Roma – sotto la presidenza del Presidente confederale, assistito dal Segretario Generale – la prima riunione dei Delegati dei Gruppi Giovani Confedilizia costituiti presso le Associazioni territoriali.

Nel corso dell'incontro, si è proceduto fra l'altro a designare Coordinatori regionali dei Gruppi.

Usufrutto e rendite, adeguato il calcolo

Publicato sulla "Gazzetta Ufficiale" n. 9 dell'11 gennaio il decreto 7 gennaio 2008 del ministero dell'Economia con l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni. Il saggio degli interessi legali di cui all'articolo 1284 del Codice civile è fissato al 3% annuo, con decorrenza dal 1° gennaio 2008. Il decreto pubblicato sulla "Gazzetta" contiene in allegato una tabella con i coefficienti per determinare i diritti di usufrutto a vita e le rendite o pensioni, con il nuovo saggio di interesse per gli atti compiuti dal 1° gennaio 2008.

CONSORZI DI BONIFICA

Quando il piano di classifica non individua il beneficiario

Sul sito confederale (www.confedilizia.it) sono riportate numerose sentenze, integralmente o almeno con le relative massime, che confermano un'estesa giurisprudenza avversa all'uso, invalso da parte dei Consorzi di bonifica, di esigere il pagamento del contributo di bonifica anche in assenza del beneficiario, requisito unico per giustificare la contribuzione. L'individuazione del beneficiario – da tradursi in un incremento di valore dell'immobile interessato, motivato dalle opere di bonifica – dovrebbe essere compiuta nei piani di classifica. Invece, dalle sentenze emerge che i piani di classifica non sono in grado di definire, immobile per immobile, la reale quantificazione del beneficiario. Va notato che i piani di classifica sono predisposti sulla base di un modello unico nazionale, non rispondente – a giudizio della Confedilizia – alla legge-quadro dello Stato, come interpretata da una vasta giurisprudenza, comprese le Sezioni unite della Cassazione.

Eire 2008, dal 10 al 13 giugno

Condizioni di accesso facilitate per gli associati alle Confedilizie locali

Si svolgerà dal 10 al 13 giugno presso la sede di Fieramilano la quarta edizione di Eire – l'expo internazionale con il quale la Confedilizia collabora per il secondo anno consecutivo – dedicato al mondo immobiliare italiano e dell'area mediterranea.

La manifestazione, organizzata da Ge.Fi. SpA, ormai collaudata vetrina di tutta la community del reale estate italiano, è oggi punto di riferimento anche per molti operatori ed investitori internazionali. In netta crescita, infatti, le aree espositive occupate da operatori esteri, provenienti principalmente dall'Est Europa e dall'area medio-orientale, ma anche dagli Stati Uniti, a conferma della vocazione internazionale dell'evento. Il salone fornisce inoltre ampia visibilità alle amministrazioni pubbliche, sia negli spazi espositivi sia nei convegni di approfondimento. Nell'edizione 2008, Eire, oltre al consolidato concorso di marketing territoriale, presenterà un ciclo di conferenze formative dedicato ai dirigenti e ai funzionari delle Pubbliche Amministrazioni italiane, nonché ai dirigenti delle aziende private, sul tema dello sviluppo e del marketing territoriale.

Per informazioni: Ge.Fi. SpA tel. 02 319 119 11; e-mail italiarealestate@gestionefiere.com; la Segreteria generale della Confedilizia può invece essere contattata per le informazioni sulle condizioni di favore per l'accesso al salone praticate agli associati alle Associazioni territoriali della Confederazione.

IMPORTANTE

Sanzioni tributarie, quando non possono essere applicate

Come noto, lo Statuto del contribuente (legge n. 212/00) stabilisce all'articolo 10, comma 5, il seguente, importante principio: "Le sanzioni non sono comunque irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria ...". Analoghe previsioni sono contenute nella disciplina del contenzioso tributario e in quella delle sanzioni tributarie.

A fornire una interessante interpretazione del principio affermato dalle disposizioni citate è giunta una importante sentenza della Sezione tributaria della Corte di Cassazione – la n. 24670 del 28.11.07, relativa all'applicazione dell'Ici alla materia dei fallimenti – nella quale la Suprema Corte rileva che l'ipotesi di inapplicabilità delle sanzioni si ha in presenza di violazione dipendente da "incertezza normativa oggettiva tributaria", dipendente cioè "dal risultato equivoco dell'interpretazione delle norme tributarie accertato dal giudice, anche di legittimità".

Ma la Cassazione non si è limitata alla messa a punto del principio generale e ha provveduto anche ad individuare una serie di "sintomi" di tale incertezza normativa oggettiva, fra i quali ha segnalato: la difficoltà d'individuazione delle disposizioni normative, dovuta magari al difetto di esplicite previsioni di legge; la difficoltà di determinazione del significato della formula dichiarativa individuata; la mancanza di informazioni amministrative o la loro contraddittorietà; la mancanza di una prassi amministrativa o l'adozione di prassi amministrative contrastanti; la mancanza di precedenti giurisprudenziali; la formazione di orientamenti giurisprudenziali contrastanti; la formazione di un consolidato orientamento giurisprudenziale; il contrasto tra prassi amministrativa e orientamento giurisprudenziale; il contrasto tra opinioni dottrinali; l'adozione di norme d'interpretazione autentica o meramente esplicative di norma implicita preesistente.

CONSORZI DI BONIFICA

Giurisprudenza sempre più chiara, a proposito di contributi

Sono sempre più numerose le sentenze che ripropongono punti chiari in tema di contributi di bonifica. Perspicuo è, ad esempio, il principio enunciato dalla Commissione tributaria provinciale di Salerno, sez. 6 (sent. 497/07, pres. Della Valle, rel. Tipaldi): "Il beneficiario deve essere valutato anno per anno in funzione dei reali incrementi di valore di cui hanno beneficiato gli immobili sottoposti a contribuzione, al fine di evitare che il contributo si trasformi in un'imposta fondiaria". Da ricordare anche la sentenza 81/2/07 della Commissione tributaria regionale di Bologna (pres. rel. Li-gnola): "Il Consorzio è tenuto a dare la prova della sussistenza del beneficiario, a pena di nullità della richiesta di pagamento".

Successioni, donazioni, atti a titolo gratuito e costituzione di vincolo di destinazione

La Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 5/E del 22.1.08 interviene nuovamente in materia di imposta sulle successioni e donazioni, ancora una volta evidenziando come la costituzione di beni in trust rilevi in ogni caso ai fini dell'applicazione dell'imposta, indipendentemente dal tipo di trust.

Al riguardo, le Entrate precisano che in un trust costituito nell'interesse di soggetti genericamente indicati e non identificabili in relazione al grado di parentela, l'imposta si applica nella misura dell'8%. Inoltre, la devoluzione ai beneficiari (e non a terzi in genere) dei beni vincolati in trust non realizza, ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni, un presupposto impositivo ulteriore rispetto a quello verificato in sede di costituzione. Non è inoltre applicabile la franchigia, e la sua istituzione va assoggettata all'imposta di registro in misura fissa.

È da rilevarsi che già la Circolare n. 48 del 2007 aveva precisato che "il trust si sostanzia in un rapporto giuridico complesso con un'unica causa fiduciaria che caratterizza tutte le vicende del trust come istituzione, dotazione patrimoniale, gestione, realizzazione dell'interesse del beneficiario, raggiungimento dello scopo". Tale unicità fa sì che l'imposta sulle successioni e donazioni dovuta sulla costituzione di vincoli di destinazione debba essere corrisposta al momento della segregazione del patrimonio nella misura dell'8%.

Se il trust è costituito nell'interesse di uno o più beneficiari finali, anche se non individuati, il cui rapporto di parentela con il disponente sia determinato, l'imposta si applica con riferimento al rapporto di parentela intercorrente tra il disponente e il beneficiario e non a quello intercorrente tra il disponente e il trustee. Nell'impossibilità di individuare il soggetto beneficiario, non è consentito usufruire delle franchigie, posto che, come sottolinea la Circolare n. 5/E, "le stesse rilevano con riferimento a ciascun beneficiario tenendo conto delle disposizioni precedentemente poste in essere in suo favore dallo stesso disponente".

Da ultimo, la devoluzione ai beneficiari, e non a terzi in genere, dei beni vincolati in trust non realizza, ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni, un presupposto impositivo ulteriore; i beni, infatti, hanno già scontato l'imposta sulla costituzione dei vincoli di destinazione al momento della segregazione in

trust, funzionale all'interesse dei beneficiari.

Le perplessità di Assotrusters

In tema di beneficiari non individuati, Assotrusters, ha espresso le sue perplessità, facendo notare che la Circolare 5/E non può essere dall'organizzazione in questione condivisa perché tende a snaturare la natura civilistica del trust e a regolamentare, sulle circa 250 tipologie di

trust, solo alcuni di questi. Sarebbe più corretto e conforme ai principi generali – secondo Assotrusters – prevedere una tassazione fissa per tutti i trust ed una successiva imposizione in capo ai beneficiari al momento della distribuzione.

Ancora una volta, secondo Assotrusters, è stata persa un'occasione preziosa.

Più precise indicazioni sulla posizione di Assotrusters sono rinvenibili sul sito dell'organizzazione (www.assotrusters.it).

Anche questo del catasto patrimoniale è un trabocchetto della classe politica, perché gli immobili sono aumentati di valore, i redditi sono diminuiti o si sono addirittura annullati, e allora, per perpetrare un vero e proprio saccheggio delle tasche degli italiani, si cambia addirittura la natura ordinaria del catasto, e si fa un catasto patrimoniale anziché un catasto reddituale.

Corrado Sforza Fogliani



Agenda Gabrielli con i nomi degli iscritti al Registro nazionale amministratori Confedilizia che hanno autorizzato l'insediamento, ai quali è stata inviata

Prestito di beni culturali, la normativa è monca

L'articolo 48 del Codice dei beni culturali prevede, con riferimento al prestito – per mostre ed esposizioni – di beni culturali appartenenti allo Stato o sottoposti a tutela statale, che la relativa richiesta di autorizzazione sia presentata al Ministero per i beni e le attività culturali "almeno quattro mesi prima dell'inizio della manifestazione", con l'indicazione del responsabile della custodia delle opere date in prestito. La stessa norma non prevede, però, alcun termine entro il quale debba essere rilasciata la predetta autorizzazione, rinviando ad un decreto ministeriale – non ancora emanato – i criteri, le procedure e le modalità di rilascio. Ciò crea, all'evidenza, serie difficoltà a tutti coloro che intendono allestire manifestazioni aventi ad oggetto beni di questo genere, che – a causa della descritta situazione – possono vedersi rifiutata la loro richiesta di prestito dell'opera senza avere il tempo per provvedere diversamente, con effetti chiaramente negativi sull'offerta culturale del nostro Paese.

Altrettanto negativo è il fatto, poi, che la tardiva risposta pone in molti casi gli organizzatori di mostre nella situazione di non poter provvedere per tempo alla distribuzione di materiale informativo e di quant'altro occorra per approntare una adeguata campagna pubblicitaria che dia risalto all'evento, e ciò quando l'incertezza sulla disponibilità delle opere richieste non ponga addirittura in dubbio l'effettuazione delle stesse esposizioni programmate (che non possono, all'evidenza, essere organizzate in pochi giorni).

Sulla base di tali considerazioni, il senatore Franco Ascutti, del Gruppo di Forza Italia, ha presentato un disegno di legge con il quale si prevede la fissazione di un termine congruo entro il quale il Ministero per i beni e le attività culturali deve pronunciarsi sulla descritta richiesta di autorizzazione, con ciò rispondendo all'esigenza, da un lato, di facilitare l'allestimento di mostre ed esposizioni dei beni precitati e, dall'altro, di garantire ai nostri cittadini un'offerta culturale adeguata alla storia dell'Italia.

Ministero infrastrutture, nuova riorganizzazione

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.p.r. n. 254 del 19.11.07, recante norme sulla organizzazione del Ministero delle infrastrutture.

Il provvedimento prevede, fra l'altro, che la Direzione generale per le politiche abitative venga articolata in sette uffici e svolga le funzioni di competenza del predetto Ministero nei seguenti ambiti: a) sistema delle città e politiche urbane; b) misure dirette a far fronte al disagio abitativo; c) edilizia residenziale, agevolata, sovvenzionata e cooperative edilizie; d) disciplina delle locazioni; e) iniziative sociali e comunitarie in materia di accesso all'abitazione; f) programmi di riqualificazione urbana; g) monitoraggio del fenomeno dell'abusivismo edilizio; h) supporto agli enti locali e alle regioni nella individuazione e repressione dell'abusivismo edilizio; i) repressione delle violazioni urbanistiche e coordinamento dell'attività delle commissioni per l'uso della forza pubblica; j) osservatorio nazionale della condizione abitativa.

Privacy (dati sensibili o giudiziari), entro il 31 marzo va redatto il Dps

Tutti coloro che trattano dati sensibili o giudiziari sono tenuti a redigere, entro il prossimo 31 marzo, il "Documento Programmatico per la Sicurezza" (Dps). Infatti, il Codice sulla privacy prevede che entro il 31 marzo di ogni anno, il titolare del trattamento di dati sensibili o di dati giudiziari debba redigere – anche attraverso il responsabile privacy, se designato – un documento contenente idonee informazioni riguardo al trattamento di tali dati.

Maggiori chiarimenti possono essere ottenuti contattando la Sede centrale della Confedilizia.

Aliquote Ici, competenza a deliberare negli anni 2000-2006

La legge 27.12.'06 n. 296 (Finanziaria 2007), accogliendo le istanze al proposito della nostra organizzazione (per principi di trasparenza e pubblico contraddittorio), ha risolto la questione della competenza a deliberare le aliquote Ici espressamente riconoscendo quella dei Consigli comunali.

Quid - peraltro - per il periodo intercorrente fra l'emanazione del T.U. n. 267/2000 e l'entrata in vigore dell'art. 1, comma 156, della legge n. 296/2006?

«La Commissione tributaria di Campobasso non ha avuto dubbi ed esitazioni in proposito: il T.U. n. 267/2000 ha dettato una regola generale valevole per tutti i tributi comunali, *ma non* per l'Ici, per le cui aliquote vigeva e continua ad operare la *norma speciale* introdotta, nell'ambito specifico della disciplina applicativa del tributo, dall'art. 3, comma 55, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, che alla compe-

Noi, come Confedilizia, abbiamo fatto anche una pubblicazione sulla giungla dell'Ici - che consiglio vivamente a chi vuole divertirsi, o verificare a quale degrado, anche fiscale, siamo arrivati -, sopra tutto per criticare certe aberrazioni che hanno - di fatto - trasformato l'Ici da imposta reale in imposta personale. Ci sono Comuni che applicano una determinata aliquota su un lato di una strada, e un'altra aliquota sull'altro lato della stessa strada. Oppure, che stabiliscono un'aliquota agevolata per certe coppie, ma solo nel caso in cui esista una determinata differenza d'età tra moglie e marito (o, al contrario, nel caso in cui la loro età sommata non superi un certo numero di anni).

Corrado Sforza Fogliani

tenza in materia della «giunta municipale» ha sostituito quella del «comune»: sulla questione, quindi, va applicato il noto principio «*lex generalis non derogat priori speciali*». Ergo, la regola generale dell'esclusione della determinazione delle aliquote dei tributi comunali dalla competenza consiliare non può trovare applicazione per l'Ici».

Così scrive - in una esauriva nota adesiva - l'accreditato studioso Eugenio Righi (in: *Bollettino tributario*, n. 21/'07). Che ricorda, anche, che nello stesso senso si è pronunciato il Tar Puglia.

IL PUNTO

La tassazione, ai fini Irpef, dei canoni di locazione non percepiti

La tassazione, ai fini Irpef, dei canoni di locazione non percepiti dal locatore è una questione che anima da tempo la giurisprudenza.

La materia trova la sua disciplina giuridica nell'art. 26 del Tuir (d.p.r. n. 917 del 22.12.'86) nonché nelle diverse disposizioni contenute nel medesimo Testo unico che individuano il reddito dei fabbricati da assumere come base imponibile dell'Irpef (art. 36, c. 1 e art. 37, cc. 1 e 4-bis).

Dette norme sono state oggetto di un'attenta analisi da parte della Corte Costituzionale che, chiamata a pronunciarsi sulla loro legittimità alla luce degli artt. 3, 24 e 53 della Costituzione, ha offerto una puntuale interpretazione delle stesse nella parte in cui assumono quale base imponibile, ai fini della tassazione Irpef del reddito fondiario di un immobile locato, l'importo del canone locativo convenuto in contratto, anziché il reddito medio ordinario desunto dalla rendita catastale, anche quando, a causa della morosità del conduttore, tale canone non sia stato effettivamente percepito.

I giudici delle leggi hanno rilevato, così, che tale impianto è coerente con «il principio di uguaglianza e con il correlativo parametro di ragionevolezza» se si valuta il ristretto ambito applicativo della disciplina e «se si considera la naturale forza espansiva del precetto generale che utilizza il reddito medio catastale». Conseguenza di ciò è che il riferimento operato dalle predette norme al canone di locazione (anziché alla rendita catastale), come base imponibile Irpef, «potrà operare nel tempo - ha testualmente detto la Consulta - solo fin quando risulterà in vita un contratto di locazione e quindi sarà dovuto un canone in senso tecnico». Quando, invece, la locazione «sia cessata per scadenza del termine (art. 1596 cod. civ.) ed il locatore pretenda la restituzione essendo in mora il locatario per il relativo obbligo, ovvero quando si sia verificata una qualsiasi causa di risoluzione del contratto, ivi comprese quelle di inadempimento in presenza di clausola risolutiva espressa e di dichiarazione di avvalersi della clausola (art. 1456 cod. civ.), o di risoluzione a seguito di diffida ad adempiere (art. 1454 cod. civ.)», il citato riferimento al reddito locativo non sarà più «praticabile», tornando in vigore la rendita catastale; così come non sarà più praticabile, anche per il caso in cui il locatore invochi l'inadempimento e la risoluzione prima della sentenza di risoluzione giudiziale, allorché «risulti in maniera certa che abbia scelto la via di risolvere il contratto» (sent. 362 del 12.7.'00).

Conclusioni, queste appena riferite, che i giudici di Cassazione non hanno tardato a recepire.

La Suprema Corte, con sentenza n. 12905 del 15.4.'07 - ribadendo, peraltro, i concetti già espressi in una sua precedente pronuncia, la n. 24444 del 10.10.'05 - ha precisato, infatti, che, per i fini di cui trattasi, con riferimento alla risoluzione giudiziale, deve essere provata la volontà risolutiva del contribuente: il contribuente, cioè, deve dimostrare in maniera puntuale di aver «ritualmente invocato l'adempimento e la risoluzione prima della sentenza di risoluzione giudiziale facendo valere, ad esempio, l'operatività di una specifica clausola contrattuale». Mentre, con riferimento alla risoluzione consensuale, sempre la Suprema Corte ha osservato che, per escludere che i canoni di locazione non percepiti concorrano a formare la base imponibile Irpef, deve risultare «l'inequivoca volontà delle parti di attribuire alla risoluzione stessa efficacia retroattiva», non essendo sufficiente il «solo fatto dell'intervenuta risoluzione consensuale del contratto di locazione».

Osservazioni che a ben vedere (nonostante differenti, superficiali interpretazioni, anche di quotidiani pretesamente tecnici) non si discostano dall'orientamento espresso dalla Cassazione in un'altra sentenza meno recente, la n. 6911 del 31.10.'02, secondo cui «i dati contrattuali forniscono solo una indicazione presuntiva», sicché deve essere consentito al contribuente di fornire «prova contraria»: nelle due pronunce sopra citate tale prova non è stata fornita dagli interessati e le sentenze pertanto sono state a loro sfavorevoli; nella pronuncia n. 6911, invece, la prova - a insindacabile giudizio del giudice di merito - c'è stata e il contribuente è uscito vittorioso dal giudizio di legittimità. Ma in fondo non poteva essere altrimenti. L'interpretazione offerta dalla sentenza 6911/'02 trova fondamento, infatti, non solo nell'art. 53 della Costituzione, secondo cui il carico fiscale deve essere ragguagliato alla «capacità contributiva», cioè alla effettiva ricchezza a disposizione del contribuente, ma anche nello «Statuto dei diritti del contribuente», approvato con l. 27.7.'00, n. 212, in particolare laddove viene sancito il principio di buona fede, che impone all'Amministrazione di far riferimento il più possibile a dati di ricchezza reali.

In sostanza, seguendo le indicazioni comportamentali della Corte Costituzionale (come su precise istruzioni impartite dalla Confedilizia anche su *Cn* n. 8/'00) è possibile superare il dettato normativo - di cui all'art. 8, comma 5, l. n. 431/'98 - che lega la possibilità di non tassazione dei redditi da locazione alla «conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore».

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

Rinnovo tacito contratto di locazione stipulato prima del 1998 e norme transitorie

In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, l'art. 2, ultimo comma della legge n. 431 del 1998 va interpretato nel senso che, se il contratto si rinnova tacitamente nella vigenza della nuova legge per una mancata disdetta che il locatore avrebbe potuto dare anche in base alle vecchie regole ma che non ha dato, il rapporto resta assoggettato alla nuova disciplina. Laddove, invece, la disdetta sia comunque intervenuta tempestivamente, anche se non sostenuta da alcuna particolare esigenza del locatore (com'era consentito dalla L. n. 392 del 1978, art. 5), il contratto resta soggetto alla disciplina previgente ai sensi dell'art. 14, ultimo comma, della legge n. 431 del 1998. Tale disposizione, infatti, prescrive l'applicazione delle norme previgenti - delle quali stabilisce così l'ultrattività - ai contratti in corso «per la loro intera durata» e «ad ogni effetto» e rende pertanto legittima una disdetta intervenuta alla stregua delle meno gravose regole di cui all'art. 5 della legge 392 del 1978, quand'anche il termine per effettuarla scada dopo l'entrata in vigore della legge 431 del 1998.

Lo ha precisato la Cassazione con sentenza n. 17995 del 24.8.'07.

Nuove norme relative ai cani

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale l'ordinanza del Ministero della salute 14.1.2008 ("Tutela dell'incolumità pubblica dall'aggressione di cani") che impone una serie di prescrizioni ai proprietari e ai detentori di cani.

In particolare, tale provvedimento (art. 1) vieta: a) l'addestramento inteso ad esaltare l'aggressività dei cani; b) l'addestramento inteso ad esaltare il rischio di maggiore aggressività di cani appartenenti a incroci o razze di cui ad un particolare elenco (cfr *infra*) allegato al provvedimento; c) qualsiasi operazione di selezione o di incrocio tra razze di cani con lo scopo di sviluppare l'aggressività; d) la sottoposizione di cani a doping, così come definito all'art. 1, commi 2 e 3, della legge 14 dicembre 2000, n. 376; e) gli interventi chirurgici destinati a modificare l'aspetto di un cane, o finalizzati ad altri scopi non curativi, in particolare: i) il taglio della coda fatta eccezione per i cani appartenenti alle razze canine riconosciute alla F.C.I. con caudotomia prevista dallo standard, sino all'emanazione di una legge di divieto generale specifica in materia. Il taglio della coda, ove consentito, deve essere eseguito da un medico veterinario entro la prima settimana di vita; ii) il taglio delle orecchie; iii) la recisione delle corde vocali.

Il provvedimento (art. 2) stabilisce poi, sempre per i proprietari e i detentori di cani, l'obbligo di: a) applicare la museruola o il guinzaglio ai cani quando si trovano nelle vie o in altro luogo aperto al pubblico; b) applicare la museruola e il guinzaglio ai cani condotti nei locali pubblici e sui pubblici mezzi di trasporto.

I proprietari e i detentori di cani di razza di cui ad un particolare elenco (cfr *infra*) allegato al provvedimento devono applicare il guinzaglio e la museruola ai cani sia quando si trovano nelle vie o in altro luogo aperto al pubblico sia quando si trovano nei locali pubblici o sui pubblici mezzi di trasporto.

Gli obblighi di cui all'anzidetta normativa, non si applicano peraltro ai cani per non vedenti o non udenti, addestrati come cani guida.

Chiunque posseda o detenga cani indicati nella precitata lettera b) dell'art. 1, ha l'obbligo di vigilare con particolare attenzione sulla detenzione degli stessi al fine di evitare ogni possibile aggressione a persone e deve stipulare una polizza di assicurazione di responsabilità civile per danni contro terzi causati dal proprio cane.

Salvo quanto disposto dalla legge 20 luglio 2004, n. 189, è vietato l'uso di strumenti che determinano scosse o impulsi elettrici sui cani, in quanto esso procura ansia, paura e sofferenza tali da produrre, tra gli effetti collaterali rilevati, reazioni di aggressività che possono tradursi in attacchi ingiustificati, morsicature ed aggressioni con gravi ripercussioni sull'incolumità pubblica.

Il già citato elenco allegato all'ordinanza si riferisce alle razze canine e agli incroci delle razze seguenti: American Bulldog, Cane da pastore di Charplanina, Cane da pastore dell'Anatolia, Cane da pastore dell'Asia centrale, Cane da pastore del Caucaso, Cane da Serra da Estreilla, Dogo Argentino, Fila brasileiro, Perro da canapo majoero, Perro da presa canario, Perro da presa Mallorquin, Pit bull, Pit bull mastiff, Pit bull terrier, Rafeiro do alentejo, Rottweiler, Tosa inu.

L'ordinanza (il cui testo integrale può essere dalle Associazioni territoriali interessate richiesto alla Sede centrale) resterà in vigore sino al 28.1.2009 e non prevede specifiche sanzioni.

Come già rilevato in occasione dei precedenti provvedimenti sull'argomento (cfr. *Cn* gen. '06 e feb. '07), la validità - ai fini della conseguente obbligatorietà del provvedimento stesso, se non recepito nei regolamenti comunali - del richiamo, nell'ordinanza in parola, al regolamento nazionale di polizia veterinaria che detta norme per la profilassi della rabbia destinate ai Sindaci, è, quantomeno, controversa.

RECENSIONI

Magna Cartha [1215], a cura di Alessandro Torre, liberilibri ed., pp. LXXIV + 44.

Il documento fondamentale nella storia sia del diritto costituzionale sia della tutela dei diritti individuali viene presentato con ampio commento: a fronte del testo latino originale è collocata la traduzione italiana.

Lo sbarco in Normandia, Hobby & Work ed., pp. 128, 1 Dvd.

Dal *D-Day* all'avanzata alleata in Francia, le tappe fondamentali della gigantesca operazione, riviste soprattutto attraverso numerosi spezzoni filmati.

Silvia Cattidoro, *Architettura scenica e teatro urbano*, Franco Angeli ed., pp. 168 con ill.

I legami tra scenografia e architettura attuati negli ultimi trent'anni, con una puntuale analisi dei lavori teatrali di importanti architetti e di famosi scenografi, da Botta, a Rossi, a Calatrava.

Henri David Thoreau, *La disobbedienza civile*, a cura di Giangiacomo Grechini, La Vita Felice ed., pp. 124.

Un classico del pensiero liberario e anarchico, presentato con l'originale inglese a fronte: una spietata e vivace polemica contro lo Stato e la tassazione, in nome della libertà dell'individuo.

Renata Stoisia Camoglio, *Società e carità*, Ananke ed., pp. 302.

Quattro secoli di storia di esemplare carità, da san Vincenzo de' Paoli agli odierni gruppi di volontariato: l'attività delle strutture vincenziane dimostra il ruolo della filantropia cattolica, in costante ascesa e diffusione.

Aldo G. Ricci, *Obbedisco*, Palombi ed., pp. 208 con numerose ill.

Biografia tanto appassionata quanto documentata di Garibaldi, "eroe per scelta e per destino": la storia del personaggio s'interseca con gli eventi di una nazione che si costruisce una realtà statale.

Mauro della Porta Raffo, *C'è posta per Liala*, Macchione ed., pp. 144.

Una curiosa e ampia scelta di messaggi, lettere, biglietti inviati, nel corso di decenni, alla più popolare fra le scrittrici dette "rosa", cioè Liala, con una garbata presentazione biografica.

Richard A. Epstein, *Overdose*, pref. di Antonio Pilati, Rubbettino e Facco edd., pp. 410.

Concepito per il pubblico americano, ma aggiornato per l'Italia, il libro esamina - fuori di qualsiasi schema consolidato - importanti questioni legate alla ricerca scientifica, e poi all'economia e al diritto: la proprietà intellettuale dei produttori, la pubblicità delle medicine, il controllo dei prezzi.

BELL'ITALIA

Acqua, gas e rifiuti: negli ultimi 10 anni rincari d'oro

Che le tariffe dei servizi locali fossero aumentate, e anche in modo consistente, negli ultimi 10 anni, tutti noi ce ne eravamo accorti. Ma in che misura, ancora non era chiaro. A fare i conti ci ha pensato Unioncamere, l'associazione delle camere di commercio, con una ricerca da cui è emerso un quadro davvero molto preoccupante. Dal 1997 al 2006, infatti, a fronte di un incremento dell'inflazione pari globalmente a circa il 25%, le tariffe dei servizi erogati dalle società controllate dagli enti locali sono aumentate, in media, quasi del doppio: + 48,9%. L'acqua è il bene che ha subito i maggiori rincari +61,4%, ma anche le tariffe di gas, rifiuti e trasporti urbani non sono state da meno con aumenti rispettivamente del 45%, 45% e 35%. Moderata, invece, la crescita delle tariffe elettriche aumentate "solo" del 20,8%, meno cioè dell'inflazione.

Come evidenziato, questi aumenti sono stati stabiliti da società controllate dagli enti locali. Un bell'esempio davvero. E, soprattutto, un'ulteriore dimostrazione della famelicità di Comuni et similari: qualcuno deve ben finanziarlo. Il peggio, poi, è che nessun politico reclama, nei Comuni ci sono tutti, tutti assieme, Sinistra e Destra.

Certificazioni ipotecarie e mancato ritiro, conseguenze tributarie

Interessante chiarimento circa l'assoggettabilità, all'imposta di bollo, del certificato ipotecario predisposto su domanda di parte dagli uffici dell'Agenzia del Territorio, ma non ritirato dal richiedente.

Al riguardo, infatti, la predetta Agenzia - con Circolare n. 1/T del 18.1.'08 - si è così testualmente espressa: "Acclarato che il Legislatore, in relazione all'applicazione della tassa ipotecaria sulle certificazioni, ha introdotto, in forma espressa, il principio secondo cui il tributo è dovuto indipendentemente dal materiale ritiro del certificato, non si vede come tale principio possa ritenersi operante limitatamente alla sola tassa ipotecaria, considerato che l'onere tributario complessivo cui è soggetto il rilascio della certificazione ipotecaria comprende, oltre alla tassa ipotecaria, anche l'imposta di bollo". Da ciò deriva che, "anche nell'ipotesi di mancato ritiro del certificato, il richiedente debba corrispondere i seguenti tributi: 1) le tasse ipotecarie previste dal punto 5.1.2 della tabella allegata al D. Lgs. 347/90; 2) l'imposta di bollo prevista dall'art. 4 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 642".

C'è una bellissima frase, a proposito di aliquote in perenne crescita, che Einaudi pronunciò alla Costituente – tanto per riandare sempre a questo grande maestro – quando si discuteva di una certa imposta: “Quando si dà agli amministratori locali la possibilità di scegliere tra diverse aliquote nell'ambito di una determinata forcella, nel giro di pochi anni tutti questi amministratori comunali” – diceva press'a poco il grande pensatore liberale – “si fanno obbligo morale di fissare l'aliquota al massimo livello”. Poi, una giustificazione la si trova sempre.

Corrado Sforza Fogliani

GESTICOND



Rivista GESTICOND, libera associazione nazionale amministratori immobiliari aderente a Confedilizia. Reca – con un articolo del Presidente confederale – anche un saluto del Presidente Russello oltre a importanti articoli di dottrina

La necessità, oggi, è quella di difendere i proprietari da chi fa finta di volerli troppo bene, perché tutti vogliono assicurarci il massimo di sicurezza, tutti vogliono che nella nostra casa si viva bene, che nella nostra casa si viva spendendo il meno possibile...: ma queste sono tutte attenzioni pelose (a nostre spese, e a loro beneficio), che provengono da categorie che, con la scusa della sicurezza, del comfort o del risparmio – adesso, per esempio, è molto di moda il risparmio energetico –, ricercano con queste proposte solo un proprio business.

Corrado Sforza Fogliani

Nuova detrazione Ici prima casa, precisazioni dalle Finanze

La detrazione Ici prevista dalla Finanziaria 2008 per l'abitazione principale (cfr. *Cn* genn. '08) deve essere sommata o a quella ordinaria di 103,29 euro o a quella, superiore, eventualmente stabilita dal singolo Comune.

È quanto ha precisato il Dipartimento politiche fiscali del Ministero dell'economia e delle finanze con la Risoluzione n. 1 del 31.1.'08, spiegando che dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale si deve sottrarre prima l'importo della detrazione che il Comune ha riconosciuto complessivamente al contribuente per quella tipologia di immobile e, se si verificano le condizioni stabilite per l'applicazione dell'ulteriore detrazione statale, si deve sottrarre l'importo aggiuntivo pari all'1,33 per mille della base imponibile dell'unità immobiliare in esame, comunque entro il limite di 200 euro.

La Risoluzione precisa inoltre che la detrazione è applicabile già in sede di versamento dell'acconto Ici da versarsi il prossimo 16 giugno. Ciò, si aggiunge, nonostante la regola generale per il versamento dell'Ici preveda che la rata di acconto dell'imposta sia dovuta sulla base delle aliquote e delle detrazioni previste per l'anno precedente.

Le Finanze si esprimono infine su ulteriori due aspetti applicativi, da un lato rilevando che la nuova detrazione trova applicazione anche per le pertinenze dell'abitazione principale, e dall'altro esprimendo l'avviso che la stessa non sia invece applicabile per le abitazioni che il Comune decida di assimilare alla prima casa.

Credo che l'Italia debba oggi guardarsi – nell'immediato – da un pericolo sopra tutto, quello del buonismo a ogni costo. Non vorrei sembrare esagerato, ma credo sia necessario fare un “elogio della cattiveria”, se per “cattiveria” s'intende la difesa dei nostri valori, la difesa dello Stato di diritto in special modo. Il buonismo ci porta di fatto alla servitù volontaria, a una servitù subita e accettata in funzione di principi e di criteri non nostri, indotti dal linguaggio politicamente corretto, che è un modo di parlare – lo ripeto – bugiardo e ipocrita. È necessario che questo buonismo, questa servitù volontaria, questa imposizione del politicamente corretto siano superati, perché si tratta di comportamenti indotti dai gruppi d'interesse, a cominciare dalle burocrazie, sia nazionali sia internazionali, che strumentalizzano il buonismo e certe esigenze di carattere umanitario ai fini precipuamente di mantenere inalterato il proprio potere.

Corrado Sforza Fogliani

Scip, metà degli alloggi messi all'asta sono occupati abusivamente

Confedilizia chiede la sospensione delle gare, per evitare un grave danno alle casse pubbliche

Su 201 alloggi messi all'asta dalla S.C.I.P. – Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l., 95 risultano occupati abusivamente. Per la gran parte degli stessi non è per questo neppure possibile sapere esattamente (e, infatti, dall'avviso d'asta il dato – pure importante – non risulta) di quanti locali siano composti. Dei 95 alloggi occupati abusivamente (quindi, quasi la metà di quelli messi all'asta) 6 risultano di provenienza INPDAl e 89 di provenienza INPDAP (uno di questi ultimi risulta addirittura privo di concessione edilizia e agibilità).

Nel comunicare i dati in questione la Confedilizia fa rilevare che la tolleranza delle occupazioni abusive reca grave nocumento all'esito stesso della gara d'asta, impedendo in molti casi la stessa partecipazione di potenziali acquirenti (per gli inevitabili problemi ai quali andrebbero incontro e comunque per le difficoltà di comprendere l'esatta consistenza delle stesse unità immobiliari poste in vendita). Il danno che questa situazione provoca alle casse pubbliche – evidenzia la Confedilizia – è ingente.

Per una ragione di entrate, ma anche – e soprattutto – per evitare abusi o che si creino situazioni privilegiate, la Confedilizia chiede che la S.C.I.P. S.r.l. sospenda la vendita degli immobili non disponibili, o comunque non occupati con regolare contratto, chiedendo altresì che le Autorità di governo e locali (Prefetto e Sindaci) oltre che di controllo, intervengano prontamente a porre rimedio alla situazione.

Il fiscalismo non è che la conseguenza del fatto che lo Stato vuole fare anche quello che non dovrebbe fare e che, tra l'altro, non sa poi neanche fare, se non a costi enormi.

Corrado Sforza Fogliani

BELL'ITALIA

Torna il tributo ambientale, soppresso nella scorsa legislatura

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. n. 4 del 16.1.'08, recante ulteriori disposizioni correttive ed integrative al Codice dell'ambiente (d.lgs. n. 152/'06).

Il provvedimento sopprime fra l'altro la norma con la quale il Codice dell'ambiente varato nella passata legislatura, aveva abolito il tributo provinciale per l'ambiente (cfr. *Cn* sett. '07). La norma aggiunge che “è fatta salva, dalla data di entrata in vigore del presente decreto, l'applicazione del tributo” in questione.

Il provvedimento riscrive inoltre le norme sulla valutazione di impatto ambientale (Via) e sulla valutazione ambientale strategica (Vas) contenute nel d.lgs. n. 152/'06, allargandone il campo di applicazione. In più, lo stesso provvedimento riduce a 150 giorni (che diventano 330 per le opere particolarmente complesse) i termini massimi per l'espressione del parere sulla valutazione di impatto ambientale da parte dell'organo incaricato e cancella il precedente meccanismo del silenzio-rifiuto prevedendo che, qualora nei termini prescritti non arrivi una risposta motivata sulla richiesta di Via, vi provveda il Consiglio dei ministri.

RECENSIONI

Stefano Lorenzetto, *Vita morte miracoli*, pref. di Giuliano Ferrara, postf. di Luigi Amicone, Marsilio ed., pp. 270.

Un discorso che non è mai facile, quello sulla morte, è affrontato mediante ritratti-interviste di personaggi non comuni, che hanno agito in situazioni limite, come un oncologo condannato a morire che continua a operare i malati, un chirurgo paraplegico, una ginecologa femminista divenuta obiettrice di coscienza.

Dichiarazione di indipendenza degli Stati Uniti d'America [1776], a cura di Angelo Rinella, liberilibri ed., pp. LIV + 18.

Il testo originale della Dichiarazione d'indipendenza è presentato con traduzione a fronte e soprattutto con un ampio studio del curatore (*La Carta della Rivoluzione americana*).

Enigma, Hobby & Work ed., pp. 128, 1 Dvd.

Uno degli strumenti più temibili e complessi dello spionaggio nel corso della seconda guerra mondiale, spiegato attraverso eloquenti filmati.

Alex Goldfarb con Marina Litvinenko, *Morte di un dissidente*, Longanesi ed., pp. 386, 8 tavv. f.t..

La vita e la sospetta morte (avvelenamento con un raro elemento radioattivo) dell'ex ufficiale dei servizi segreti russi Aleksandr Litvinenko, rievocati dalla vedova e da un caro amico, con un atto di accusa ai politici moscoviti.

Fulvio Gianaria, Alberto Mitone, *L'avvocato necessario*, Einaudi ed., pp. 108.

Dalla Bibbia ad Atene, da Roma alla vita odierna, il ruolo dell'avvocato, esaminato con abbondanza di riferimenti storici e concreti, letterari e cinematografici, per attestare difficoltà e meriti della professione.

Franco Gallo, *Le ragioni del fisco*, il Mulino ed., pp. 158.

Giustificazione della tassazione in nome del solidarismo e della prevalenza del pubblico sul privato, cercando di fornire un fondamento etico all'imposizione fiscale, anche in nome della "giustizia sociale" e in polemica col neoliberalismo.

Murray N. Rothbard, *Contro Adam Smith*, a cura di Paolo Zannotto, postf. di Carlo Lottieri, Rubbettino e Faccio edd., pp. 184.

Il maestro del pensiero libertario contemporaneo denuncia, con abbondanza di documenti, errori e limiti di colui che è considerato il padre dell'economia classica; molto utili sono sia l'approfondita prefazione di Zannotto, sia le acute riflessioni di Lottieri sull'influenza del pensiero cattolico medievale.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni che ci riguardano

Modifica all'articolo 141 del Codice del consumo di cui al d.lgs. n. 206/05 - norma che attiene alla composizione extragiudiziale delle controversie - è il tema del disegno di legge presentato dal sen. Benvenuto (Pd).

Il sen. Menardi, del Gruppo parlamentare di Alleanza nazionale, è il primo firmatario di un disegno di legge con il quale si mira ad introdurre una serie di disposizioni per la redazione e la migliore comprensibilità dei testi normativi.

Il deputato Orlando (Idv) interroga il Ministro dell'economia e delle finanze ed il Ministro dello sviluppo economico per sapere se non si ritenga opportuno, vista la confusione che si sta creando in diversi Comuni d'Italia, dare un'interpretazione definitiva a quanto disposto in materia di Ici sulle aree fabbricabili, in particolare per quanto concerne la retroattività della recente norma di (pretesa) interpretazione autentica.

Con una interrogazione rivolta ai Ministri dell'economia e delle infrastrutture, il sen. Giambrone (Idv), chiede se non sia opportuno richiedere alle Ferrovie dello Stato di intervenire affinché il piano di dismissioni del patrimonio immobiliare disponibile venga portato a compimento in breve tempo, partendo dai caselli semidistrutti, abbandonati e disabitati.

Il deputato Lucchese (Udc), con un'interrogazione al Presidente del Consiglio dei ministri, al Ministro della giustizia e al Ministro dell'interno chiede di sapere "fino a quando si deve tollerare che clandestini e nomadi occupino edifici pubblici e privati, dove risiedono in permanenza".

La bussola della casa

zona	ASTI		VITERBO		NUORO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	910	2.640	800	1.640	510	1.590
semicentro	810	2.280	690	1.200	440	1.370
periferia	550	1.490	600	1.760	380	1.150
	GORIZIA		LUCCA		TARANTO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	690	1.500	1.780	3.450	720	1.800
semicentro	600	1.300	1.050	2.700	510	1.570
periferia	490	1.140	820	2.050	400	1.250

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.

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 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 dicembre 2006 - dicembre 2007	2,6 %	1,95 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione dicembre 2005 - dicembre 2007	4,4 %	3,30 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione 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 %
Variazione dicembre 2006 - dicembre 2007	2,8 %

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

Citazioni

Corrado Sforza Fogliani

IL DIRITTO LA PROPRIETÀ LA BANCA



Falimpia 2008 SPIRALI

Le frasi riprodotte in questo numero di Confedilizia notizie sono tratte dal volume *Il diritto la proprietà la banca*, di Corrado Sforza Fogliani, ed. Spirali.

Oggigiorno i Comuni italiani, nell'applicazione dell'Ici, adottano il principio diametralmente opposto a quello ispiratore della rivoluzione americana: nessuna tassazione senza rappresentanza. Se questo principio fosse in Italia rispettato, si avrebbe una tassazione totalmente diversa, per esempio, delle seconde case: queste vengono, infatti, fortemente (e incivilmente) colpite dai Comuni di tutti i colori, proprio perché i loro proprietari non votano.

Corrado Sforza Fogliani



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

Anno 18 Numero 2

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 Publitpe - Piacenza

Stampa TEP s.r.l. - Piacenza Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 5 febbraio 2008

Il n. precedente (gennaio 2008) è stato postalizzato il 21.1.2008