



## CATASTO, ATTENDIAMO IMPEGNI PRECISI

Nella passata legislatura la Commissione Finanze della Camera dei deputati ha approvato – con il voto contrario dell’opposizione – la messa a regime, prevista da un disegno di legge governativo, di un Catasto di natura patrimoniale: con censimento sul territorio, cioè, dei *valori* degli immobili e riconduzione di tali valori a *redditi* per il tramite di coefficienti fissati dall’Esecutivo.

È di palmare evidenza e coglie all’evidenza nel segno l’osservazione critica che la discrezionalità che l’Esecutivo avrebbe nel fissare i predetti coefficienti, porterebbe automaticamente ad una discrezionalità, sempre da parte dell’Esecutivo, nel fissare gli stessi redditi. Tanto varrebbe, dunque, abolire il Catasto (che, secondo l’indicato sistema, potrebbe infatti essere piegato a qualsiasi esigenza di fare cassa, in spregio ad ogni principio di giusta, e certa, fiscalità, tipica dello Stato di diritto).

La Confedilizia chiede che il Catasto sia basato, come in tutta Europa (nessun Paese escluso), sul censimento sul territorio dei redditi, così che i Governi abbiano la sola possibilità (e responsabilità) di fissare le aliquote dei tributi immobiliari (e non – come avverrebbe col sistema del Catasto patrimoniale indicato – sia le aliquote che la base imponibile, data da redditi artificialmente costruiti, come sopra spiegato).

**SUL PROBLEMA** (oltre che sulla tassazione separata dei redditi da locazione), **ABBIAMO CHIESTO IMPEGNI PRECISI AI VARI CANDIDATI PREMIER** (tutti indistintamente interpellati dalla Sede centrale), **OLTRE CHE AI SINGOLI CANDIDATI AL PARLAMENTO** (interpellati dalle Confedilizie locali).

**Una cosa, infatti, è chiara. Che, in mancanza di una presa di posizione inequivoca sulla natura del Catasto, le “promesse” di riforma della tassazione immobiliare costituiscono parole al vento, senza fondamento e senza certezza alcuna (rimarrebbe incerta, infatti, la base imponibile, in qualsiasi momento incrementabile dal Governo – col Catasto patrimoniale – a suo piacimento).**

### All'interno

- Risparmio energetico, la questione delle maggioranze nelle assemblee condominiali (pag. 3)
- Documentazione energetica e sicurezza impianti, gli obblighi per le locazioni (7)
- Risparmio energetico, c’entrano anche le Regioni (7)
- Il nuovo blocco sfratti e gli altri contenuti del “milleproroghe” (8)
- Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati (12)
- Aree fabbricabili, costituzionalità dell’Ici e loro valore (13)
- Espropri, la norma della Finanziaria non rispetta la sentenza della Consulta (13)
- Variazioni culturali e fabbricati non più rurali (13)
- Contributi obbligatori, solo per le opere di bonifica vere e proprie (14)
- Se il Comune non fornisce l’acqua al cittadino va risarcito il danno (14)
- Soppresso in Campania il contributo di bonifica per le abitazioni (e in Lombardia per i beni in montagna) (2)
- Ristrutturazioni e risparmio energetico, risposte dall’Agenzia delle Entrate (15)

## Il Presidente da Fini

Il Presidente confederale è stato ricevuto dall'on. Fini, al quale ha illustrato – su richiesta del leader politico – la posizione della Confedilizia sul Catasto. Ha poi partecipato all'Assemblea Abi-Associazione bancaria italiana e presieduto in Confedilizia una riunione dei Delegati dei Gruppi giovani dell'Organizzazione alla quale ha partecipato anche il Segretario generale. Sempre a Roma, ha avuto colloqui con l'on. Sestino Giacomoni (prospettando – invitato – richieste per il programma di Forza Italia) ed ha partecipato al Convegno Igi "I contratti con la Pubblica Amministrazione" svoltosi nella sede del Tar Lazio.

A Milano il Presidente confederale ha assistito alla presentazione del Rapporto sul mercato immobiliare lombardo dell'Ance Lombardia e a Firenze ha concluso i lavori (aperti dal Vicepresidente confederale Scripelliti) del Convegno organizzato dalla locale Associazione territoriale sulla normativa di risparmio energetico. Ha pure partecipato alla presentazione del suo libro "Il diritto, la proprietà e la Banca" all'Associazione industriali di Parma (presente il sindaco della città) e ad un Interclub Rotary di Piacenza.

### TRIBUNALE DI TREVISO

Ord. 31 dicembre 2007, n. 3160

Est. Caffero – Bozzato (avv. Pivetta) c. Cazzolati

L'art. 6, L. 9 dicembre 1998, n. 451 non si applica ai contratti stipulati successivamente all'entrata in vigore della predetta legge (1).

(1) L'ordinanza in epigrafe ribadisce un indirizzo ormai consolidato. In termini analoghi si veda, da ultimo, Trib. Civ. Roma, ord. 25 maggio 2006, in *Arch. loc.* 2006, 671.

### CONDOMINIO

#### Amministratori, responsabilità attenuata

Ci si chiede che tipo di responsabilità abbiano gli amministratori nello svolgimento dei propri compiti.

In funzione del fatto che il loro rapporto con i condòmini è inquadrabile nella disciplina giuridica del mandato, la responsabilità è regolata dall'art. 1710 del codice civile, secondo cui il mandatario è tenuto ad eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia.

Se fosse istituito un Albo degli amministratori condominiali – così come alcune piccole associazioni di categoria richiedono – ciò comporterebbe in capo agli amministratori una responsabilità di tipo professionale ex art. 1176, comma 2, c.c., e quindi ben più grave di quella attuale.

#### Nuove norme tecniche per le costruzioni

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministero delle Infrastrutture 14.1.2008 recante "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

Tali norme – che sostituiscono quelle emanate con d.m. 14.9.'05 (cfr. *Cn ott.* '05) – definiscono "i principi per il progetto, l'esecuzione e il collaudo delle costruzioni, nei riguardi delle prestazioni loro richieste in termini di requisiti essenziali di resistenza meccanica e stabilità", stabilendo, altresì, "i criteri generali di sicurezza".

Per diventare obbligatoria questa disciplina dovrà superare una fase transitoria di 18 mesi come stabilito dall'art. 20 del d.l. n. 248/07. Durante questa fase sperimentale, per l'edilizia privata si potranno continuare ad applicare le norme precedenti.

#### Espropri, nei giudizi pendenti le vecchie norme non contano più

Deve affermarsi che la dichiarazione di illegittimità costituzionale, ad opera della sentenza n. 548 del 2007 della Corte costituzionale, del D1 11 luglio 1992, n. 333, art. 5 bis (...), determina la cessazione di efficacia erga omnes con effetto retroattivo della norma relativamente a situazioni o rapporti cui sarebbe ancora applicabile la norma stessa, di talché, ove sia ancora in discussione, nei giudizi pendenti, la congruità dell'attribuzione indennitaria, i relativi rapporti di credito non possono più essere regolati dalla norma dichiarata incostituzionale, a nulla rilevando l'antioriorità dell'espropriazione rispetto all'introduzione del parametro costituzionale per contrasto con il quale la disposizione legislativa è stata espunta dall'ordinamento.

(Cass. sent. 14.12.'07 n. 26725)

### Gli esperti di Confedilizia al Forum di 24 ore

La Confedilizia ha partecipato – con propri esperti, che hanno risposto ai quesiti proposti – al Forum dedicato da 24 ore alle novità su casa e fisco contenute nella Finanziaria 2008.

All'iniziativa hanno partecipato anche gli esperti di Gesticond, Agiai e Appc.

### ELEZIONI

I tempi di chiusura in tipografia di questo numero di *Cn* rispetto alla data delle elezioni, ci impediscono di dare una qualsiasi indicazione di natura elettorale (sono ancora in corso gli interpellati).

Gli iscritti potranno attingere ogni informazione presso le Associazioni territoriali, alle quali sono state tempestivamente date le istruzioni del caso (specie sulle modalità di interpello dei candidati locali) ed alle quali verranno inoltrate – non appena possibile – le informative disponibili.

### G.U.

#### Testo con note della finanziaria

Il S.O. n. 8 alla G.U. n. 10 del 12.1.'08 (ora reso disponibile) reca la ripubblicazione del testo della legge 24.12.'07 n. 244 recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)", corredato delle relative note.

### BELL'ITALIA

#### Il processo infinito

Quasi due secoli. Tanto è durata una causa, iniziata nel 1816, per un appezzamento di terra conteso tra il Comune di San Giovanni Gemini (Agrigento) e alcune famiglie del posto. E pensare che già nel 1835, "appena" 19 anni dopo l'inizio della contesa giudiziaria, il Luogotenente del Regno delle due Sicilie, scrivendo al Procuratore Generale della Gran Corte dei conti di Palermo, lamentava il "sommo ritardo".

(il *Giornale* 16.2.'08)

### Presentato a Parma il libro del Presidente

Il libro del Presidente "Il diritto, la proprietà, la Banca" (ed. Spirali) è stato presentato nei giorni scorsi anche all'Associazione industriali di Parma, con la partecipazione del Sindaco Vignali. La presentazione è stata condotta dal direttore della *Gazzetta di Parma* dott. Giuliano Molossi e dal prof. Giuseppe Benelli, docente di Filosofia teorica all'Università di Genova. Ha introdotto il dibattito (aperto anche al pubblico e protrattosi per quasi tre ore) la dott. Maria Vittoria Valdrè. Erano presenti pure i dirigenti della Confedilizia di Parma.

### In Lombardia la montagna esclusa dal territorio di bonifica

Nella Regione Lombardia "il territorio regionale, non montano ai sensi della legislazione vigente, è classificato territorio di bonifica e irrigazione". Ne consegue che i proprietari di beni situati in montagna non pagano il contributo di bonifica, diversamente da quanto succede in altre Regioni (ad es., Toscana, Emilia-Romagna, Umbria), ove i Consorzi pericacamente s'intestardiscono ad applicare il contributo anche su immobili siti in montagna, magari per opere attuate in pianura.

### Sul sito Confedilizia una trasmissione sulla bonifica

Si segnala che dal sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) è scaricabile – oltre che visionabile direttamente – una trasmissione televisiva nella quale sono illustrati i maggiori problemi – specie di debenza o meno di contributi obbligatori – in materia di contributi di bonifica (anche facendo riferimento al Convegno in materia recentemente svoltosi a Piacenza).

### Comunicazioni obbligatorie: aggiornamenti sulla modulistica

Con decreto direttoriale dell'11.2.'08, il Ministero del lavoro e della previdenza sociale ha provveduto ad aggiornare i modelli adottati con il decreto interministeriale del 30.10.'07 concernente le comunicazioni obbligatorie rese dai datori di lavoro – fra i quali i proprietari di fabbricati (con riferimento a portieri, addetti alle pulizie ecc.) e i datori di lavoro colf e badanti – in caso di instaurazione, proroga, trasformazione e cessazione dei rapporti di lavoro (cfr. *Cn* genn. '08).

Gli aggiornamenti sono disponibili sul sito [www.lavoro.gov.it/co](http://www.lavoro.gov.it/co).

## IL PUNTO

## Interventi volti al contenimento dei consumi energetici, la questione delle maggioranze assembleari

Il tema del contenimento dei consumi energetici è argomento di grande attualità. In ambito condominiale la norma che si occupa della materia è l'art. 26 della legge 10/91, in particolare il comma 2, che entra in gioco ogni qual volta i condòmini discutano di sopprimere l'impianto centralizzato di riscaldamento e di installare singoli impianti autonomi.

Tale disposizione prevede espressamente che, per gli interventi sugli edifici e sugli impianti, volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabile – "individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato" –, le pertinenti decisioni condominiali siano valide se adottate con "la maggioranza semplice delle quote millesimali".

Tale formulazione è il risultato di un recente intervento legislativo recato dal d.lgs 311/06, che ha modificato la precedente dizione della norma (che prevedeva, per questo genere di interventi, la validità delle delibere "prese a maggioranza delle quote millesimali"), ma che non ha risolto i dubbi interpretativi che sin dalla sua comparsa questa disposizione ha suscitato.

Il problema è sempre lo stesso: quale sia la maggioranza occorrente per approvare validamente, in sede condominiale, gli interventi che l'art. 26 è diretto a favorire.

Le perplessità nascono dal fatto che il condominio – come è noto – è un istituto a democrazia perfetta, in cui le deliberazioni adottate dall'assemblea non possono prescindere, per la loro validità, dalla partecipazione di un certo numero di condòmini rappresentativo di un determinato numero di quote, e ciò con riferimento sia al *quorum* costitutivo sia al *quorum* deliberativo previsti dall'art. 1136 c.c.. Tale disposizione stabilisce, infatti, che, in prima convocazione, l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio e che sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. In seconda convocazione la stessa norma si occupa di disciplinare, invece, solo il *quorum* deliberativo necessario per approvare validamente una delibera (un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio), ma la giurisprudenza ha chiarito che lo stesso *quorum* è anche sufficiente per ritenere l'assemblea legittimamente costituita (precisando altre-

si che, laddove in seconda convocazione sia previsto un diverso e maggiore *quorum* deliberativo, è a questo che occorre riferirsi per la regolare costituzione dell'assemblea). In argomento, si veda *Cn* gen. '08.

Orbene, l'art. 26, comma 2, l. n. 10/91 riferendosi esplicitamente – sia nella vecchia che nella nuova formulazione – solo alle quote millesimali, ha sollevato molti dubbi sulla necessità di una maggioranza deliberativa calcolata anche per "teste".

In passato la giurisprudenza, in particolare quella di legittimità, piuttosto che approfondire questa questione, ha concentrato la propria attenzione sulla necessità o meno che la delibera di approvazione degli interventi volti al contenimento del consumo energetico fosse accompagnata da un progetto che ne attestasse la conformità alle prescrizioni della l. 10/91 (problema, questo, ormai superato alla luce della riferita nuova formulazione della norma, che impone, preliminarmente all'esecuzione di detti interventi, un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato).

La dottrina, invece, si era occupata del problema fornendo, peraltro, interpretazioni diverse, dalle più garantiste nei confronti dei diritti proprietari nel complesso considerati, alle meno. Quella prevalente, che qua si condivide, era che il dettato normativo si dovesse interpretare nel senso che occorresse, con riferimento al *quorum* deliberativo, la maggioranza delle quote millesimali dei partecipanti al condominio (501) con l'aggiunta, peraltro, della maggioranza degli intervenuti in assemblea. Ciò, in quanto la disposizione in commento, ancorché facesse esclusivamente riferimento alle quote millesimali, si riteneva dovesse pur sempre rispettare l'impianto codicistico che, ai sensi del citato art. 1136 c.c., richiede per la valida approvazione di una delibera una doppia maggioranza: per "teste" e per millesimi (cfr., fra gli altri, G. Terzago, *Il condominio. Trattato teorico pratico*, 1995). Ma sul punto – come detto – non v'è mai stata unanimità di vedute: altra dottrina, infatti, considerava necessaria, oltre alla maggioranza millesimale, anche la maggioranza dei partecipanti al condominio (così ipotizzando, però, un *quorum* deliberativo inutilmente rigido, non in linea con il dettato normativo dell'art. 26 volto a favorire gli interventi diretti al contenimento del consumo energetico), mentre altri commentatori, interpretando letteralmente l'art. 26, ritenevano sufficiente la

sola maggioranza dei millesimi dei partecipanti al condominio (501), indipendentemente dal numero degli intervenuti favorevoli.

Questo il quadro, quando il legislatore, con il richiamato intervento legislativo del 2006, ha modificato il comma 2 dell'art. 26, prevedendo, per gli interventi suddetti, l'approvazione con la maggioranza "semplice" delle quote millesimali.

In verità è da ritenersi che l'aggettivo "semplice", riferito alle quote millesimali, non incida granché sulla questione. Ciò in quanto tale definizione – frutto di una mera costruzione dottrinale – non trova alcun fondamento nella disciplina che il codice detta in tema di maggioranze assembleari (come diversamente qualcuno ha sostenuto sul presupposto che con l'aggettivo "semplice" – al di là della disquisizione sulla necessità o meno anche di una maggioranza per "teste" – si fosse comunque voluta richiamare la maggioranza millesimale di cui al terzo comma dell'art. 1136 c.c., e cioè 334 millesimi) e dunque non può essere interpretata come un distinguo che il legislatore avrebbe operato in relazione alla c.d. maggioranza "qualificata" (frutto, pure questa espressione, di costruzione dottrinale, che indicherebbe invece una maggioranza superiore ai 500 millesimi). Restano, pertanto, ancora attuali le posizioni della dottrina più innanzi riferite e, quindi, ancora condivisibile l'orientamento secondo cui gli interventi diretti al risparmio energetico previsti dal comma 2 dell'art. 26, necessitano, in prima e in seconda convocazione, di un *quorum* deliberativo calcolato sia per "teste" (maggioranza degli intervenuti) sia per millesimi (501). Ciò – aggiungiamo noi, così chiarendo anche il *quorum* costitutivo – senza trascurare ovviamente che per tali interventi occorre anche la partecipazione, in prima convocazione, di tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio e, in seconda convocazione, di tanti condòmini che rappresentino la maggioranza del valore dell'edificio e un terzo dei partecipanti al condominio.

Certo v'è da annotare anche la posizione di chi, nella nuova formulazione del citato art. 26 ha letto la conferma della sola necessità della maggioranza millesimale ("semplice" significherebbe, cioè, che non occorrerebbe la maggioranza per "teste", ma solo 501 millesimi). Un'interpretazione, questa, che avrebbe sempre il difetto di non rispettare l'impianto codicistico

CONTINUA IN ULTIMA PAGINA



## Poste italiane, prima class action parte da condomini

L'opinione di Alberto Mingardi

La crisi di Poste Italiane sta colpendo tutta Italia, con tempi di consegna imbarazzanti, ed interi territori isolati per settimane. Dalla Puglia è partita la prima class action: un gruppo di condomini baresi sta per presentare un esposto penale alla magistratura per "interruzione di pubblico servizio", ed il Coordinamento nazionale piccoli Comuni italiani ha chiesto le immediate dimissioni dell'intero vertice di Poste Italiane, per la situazione di autentico disagio sociale provocato dai disservizi.

Per Alberto Mingardi, direttore generale dell'Istituto Bruno Leoni, "la società civile fa bene a ribellarsi davanti alla mancata erogazione del servizio universale, finanziato a Poste Italiane attraverso la tassazione e la restrizione della concorrenza. Ma una soluzione duratura non può che derivare da una incisiva e sincera liberalizzazione del settore postale, così che il mercato faccia emergere soluzioni più efficienti, responsabilizzando gli operatori postali".

Difendere la proprietà significa assicurare la libertà, la democrazia e un dibattito civile.

Corrado Sforza Fogliani

## Box auto e agevolazioni "prima casa"

La vendita, effettuata entro cinque anni dalla data di acquisto, di un posto auto comprato con i benefici "prima casa", comporta la perdita delle agevolazioni fruite; né il successivo acquisto, entro un anno, di un nuovo garage dà diritto al credito d'imposta, previsto invece per gli immobili abitativi. L'acquisto del nuovo box potrà invece godere dell'agevolazione "prima casa" se ricorrono i requisiti e le condizioni di legge.

È il parere espresso dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 50/E dell'1.2.'08.

ADSI

**Associazione Dimore Storiche Italiane**

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

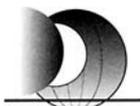
**Registro al 3% solo se c'è la trascrizione**

Il Testo unico dell'imposta di registro prevede la corresponsione dell'imposta nella misura del 3%, in luogo del 7%, per i trasferimenti aventi ad oggetto immobili di interesse storico, artistico e archeologico, a condizione che nell'atto di acquisto la parte acquirente dichiari "gli estremi del vincolo stesso in base alle risultanze dei registri immobiliari".

Sulla norma si è espressa ora l'Agenzia delle entrate - con la Risoluzione n. 47/E del 15.2.'08 - sottolineando che il legislatore subordina il riconoscimento dell'agevolazione tributaria alla pubblicità del vincolo culturale, che peraltro è prevista dalle disposizioni del Codice dei beni culturali. In particolare - rileva l'Agenzia - la sussistenza del vincolo può emergere tanto dall'esito favorevole del procedimento di verifica dell'interesse culturale, soggetto *ex se* a trascrizione, quanto dalle condizioni e dalle prescrizioni contenute nella autorizzazione rilasciata dal Ministero, necessaria ai fini dell'alienazione e soggetta anch'essa alla trascrizione. Ne consegue - a parere delle Entrate - che ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3%, è necessario che il vincolo risulti, direttamente o anche indirettamente, dalla pubblicità dei registri immobiliari, il cui adempimento si considera pertanto essenziale.

**Patrimonio culturale e rischio sismico**

Il S.O. (n. 25) alla G.U. n. 24 del 29.1.'08 (ora reso disponibile) pubblica la Direttiva del Presidente del Consiglio dei ministri 12.10.'07 "per la valutazione e la riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle norme tecniche per le costruzioni". Sono pubblicati anche un allegato per l'analisi strutturale delle costruzioni storiche in muratura ed un altro per il monitoraggio dello stato di conservazione dei beni architettonici tutelati.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

**Esatto confine fra fondi contigui**

"La nuova Proprietà fondiaria" (n. 2/'08) pubblica un esaustivo studio dell'avv. Silvia Pagliazzo sull'accertamento dell'esatto confine tra fondi contigui. Si fa presente che la legge prevede che sia ammessa ogni prova, anche quella testimoniale. In mancanza di altri elementi probatori, il giudice deve attenersi a quanto delineato dalle mappe catastali.

**Affitto e grave inadempimento**

La rivista "i Contratti" (n. 2/'08) pubblica - nel suo testo integrale - una sentenza (n. 14755/'07) della Cassazione con la quale la Suprema Corte ha ritenuto fondata la valutazione del giudice del merito relativa alla gravità dell'inadempimento dell'affittuario basata sull'accertato danneggiamento delle colture in atto sul fondo condotto in affitto da parte degli animali ivi allevati ed in virtù dell'intervenuta realizzazione di una discarica abusiva nel medesimo fondo.

Il testo è corredato di una nota di commento di Laura Costantino.

AU ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

**Consiglio direttivo**

Si è svolta a Roma - con la presenza del Segretario generale della Confedilizia - una riunione del Consiglio direttivo dell'Assoutenti.

Tra i temi discussi, dopo la relazione del Presidente Finzi: la piattaforma programmatica 2008; l'approfondimento della normativa sulla class action; l'aggiornamento sulle Commissioni di esperti, dedicate a trasporti, nautica ed assicurazioni.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**No alla modifica dell'articolo 1755 del codice civile**

"Si vuole sferrare il colpo di grazia al mercato immobiliare ed ai suoi operatori, lasciando i consumatori senza garanzie". Non ha usato mezzi termini Franco Arosio, presidente nazionale della Fiaip, che a spada tratta ha denunciato l'ennesimo autogol del Governo Prodi. Prima dello scioglimento del Parlamento, la Commissione Giustizia di Montecitorio aveva infatti iniziato l'esame della proposta di legge 2380 presentata da un gruppo di deputati dei Comunisti italiani (primo firmatario Severino Galante), di modifica dell'articolo 1755 del Codice civile sul pagamento della provvigione al mediatore. Obiettivo del provvedimento, si leggeva nella premessa del testo, è di rendere inequivocabile la norma apparentemente chiara. L'articolo 1755 afferma infatti che "il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento", ma spesso, sostenevano i deputati dei Comunisti italiani, questo dispositivo viene stravolto nella pratica da molti modelli contrattuali, in particolare nel comparto immobiliare, con clausole abusive "che ribaltano questo principio e praticamente obbligano a pagare comunque al mediatore la provvigione anche in caso di rinuncia o di rifiuto alla conclusione dell'affare".

"Così non si rende meno oneroso l'acquisto della casa da parte dei cittadini ma si produce un aumento artificiale del prezzo delle abitazioni, con un aggravio della tassazione, senza nessun vantaggio per gli acquirenti. È evidente - ha subito sostenuto Arosio - che la questione non è stata analizzata bene prima di porla all'attenzione dei legislatori. Una soluzione di questo tipo, penalizzerebbe una delle parti che potrebbe così trovarsi, come accade in Francia ed in altri paesi dell'Unione Europea, a dover pagare una provvigione ben più salata di quella che si sarebbero attesi. Così facendo, inoltre, si eliminerebbe la terzietà dell'agente immobiliare e quindi verrebbe meno il ruolo di garanzia ed imparzialità cui l'agente immobiliare è tenuto. Un danno quindi che è una doppia beffa per i cittadini consumatori che si rivolgono alle agenzie immobiliari per acquistare o locare immobili".

Al fine di una corretta valutazione della portata di quanto proposto, è necessario ricordare che in materia di provvigione è già intervenuta la giurisprudenza affidandosi alla Corte di Cassazione. Per affare compiuto ai fini del diritto alla provvigione derivante da un contratto di mediazione, deve intendersi un atto da cui è scaturito un vincolo giuridico tra le parti messe in relazione per effetto dell'attività intermediale, che consenta loro di agire per l'esecuzione di esso. Di conseguenza anche la conclusione di un contratto preliminare può essere ritenuto un affare compiuto.

**La proposta di acquisto se accettata, va registrata**

Come noto, la Finanziaria 2008 ha introdotto, per gli agenti immobiliari, l'obbligo di registrare le "scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari" (cfr. Cn genn. '07).

Ora - con la Risoluzione n. 65/E del 15.2.'08 - l'Agenzia delle entrate esprime l'avviso che per gli affari conclusi a seguito dell'attività svolta dagli agenti, l'obbligo in questione sorge sia per i contratti preliminari sia per i contratti conclusi tramite proposta di acquisto e successiva accettazione.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

**Il Coram in tv**

L'avv. Vincenzo Nasini, Responsabile del Centro Studi del Coram, e l'avv. Carlo del Torre, componente del Coordinamento legali della Confedilizia, hanno illustrato il volume della Confederazione "Regolamento condominiale multietnico e legge sulle locazioni spiegata in più lingue" nel corso di una puntata della trasmissione televisiva "Dieci minuti di...", andata in onda su Raiuno.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Dichiarazione dei redditi 2008

In vista delle prossime scadenze (la prima è quella del 30 aprile, termine entro il quale il lavoratore deve consegnare il Modello 730 al sostituto di imposta), si ricorda ai datori di lavoro domestico che i contributi previdenziali e assistenziali versati all'Inps per gli addetti ai servizi domestici ed all'assistenza personale o familiare sono oneri deducibili e pertanto possono essere sottratti dal reddito, per la parte a carico del datore di lavoro, fino all'importo massimo di 1.549,37 euro.

Inoltre, le famiglie che hanno alle proprie dipendenze un assistente alla persona, nei casi in cui il familiare assistito non sia autosufficiente nel compimento degli atti di vita quotidiana, hanno diritto ad una detrazione pari al 19% per le spese sostenute (l'importo delle spese non deve superare 2.100 euro), se il reddito complessivo non sia superiore al 40.000 euro annui.

## Colf e badanti: entro il 10 aprile il versamento dei contributi Inps

Scade giovedì 10.4.'08 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al primo trimestre 2008. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

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.

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

N.B. Si segnala che in seguito all'entrata in vigore della nuova disciplina sulle comunicazioni obbligatorie (cfr. Cn genn. e febb. '08), la comunicazione di assunzione del lavoratore non va più effettuata il giorno 10 del trimestre successivo a quello di avvenuta assunzione, bensì - con le nuove modalità - il giorno precedente a quello di assunzione.

## Periodico Associazione



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

## Al Bit, dibattito sulla partita Iva per i B&B

"B&B e partita Iva: obbligo o opportunità?" Questo il titolo di un dibattito organizzato dall'Anbba nell'ambito della Borsa internazionale del turismo (Bit).

Tra i temi in discussione: la disciplina normativa del Bed and Breakfast nelle varie Regioni; la connotazione di imprenditore dell'operatore; gli interventi in materia dell'Agenzia delle entrate.

## ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Seminario su tutela acquirenti immobili da costruire

Si è svolto a Milano un seminario tecnico - organizzato da Aspesi in collaborazione con il Gruppo Zurich - sul tema "Legge 210 sulla tutela degli acquirenti: le risposte del mondo assicurativo".

Dopo una breve introduzione del Presidente Oriana, l'ing. Fulvio Ravasio, Responsabile del settore Construction del Gruppo Zurich, ha svolto una relazione sugli aspetti più significativi delle problematiche ricorrenti in questa tipologia di contratti, sottolineando l'importanza di un continuo dialogo tra il promotore immobiliare ed il mondo assicurativo, a seguito del continuo evolversi del loro rapporto in conseguenza dell'introduzione della legge 210/04.

È seguito un interessante confronto con gli operatori immobiliari presenti, in merito alle difficoltà che si incontrano nella concreta applicazione della legge in relazione alle risposte del mondo assicurativo.

## Nuovo Presidente Gruppo Giovani

L'assemblea del Gruppo Giovani di Aspesi ha eletto il nuovo Presidente del gruppo.

Si tratta del 35enne professionista milanese Fedele Gubitosi, che succede al Presidente uscente Sebastiano Cavaliere Ducati.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Studio del Notariato su trust e imposte indirette

È pubblicata sul sito di Assotrusters ([www.assotrusters.it](http://www.assotrusters.it)) una nota del Presidente Moja a commento dello studio della Commissione studi tributari del Consiglio nazionale del notariato sul regime di fiscalità indiretta del trust.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

## La nuova detrazione Ici vale anche per i residenti all'estero

La nuova detrazione Ici prevista dalla Finanziaria 2008 - nella misura dell'1,33 per mille del valore catastale dell'immobile, fino ad un massimo di 200 euro, e con esclusione delle unità immobiliari di categoria catastale A1, A8 e A9 - si applica anche alle unità immobiliari possedute in Italia dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato.

Così il Dipartimento politiche fiscali del Ministero dell'economia e delle finanze con la Risoluzione n. 5/DPF del 15.2.'08.

Come noto, per i cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, si considera direttamente adibita ad abitazione principale, ai fini Ici, l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Divieto di doppia assegnazione - Abrogazione

Il divieto di assegnare in godimento od in proprietà immobili di edilizia residenziale pubblica a quanti fossero già titolari di diritti reali o personali di godimento su altri immobili dello stesso tipo, già previsto in via generale dall'art. 2 D.P.R. n. 2 del 1959 è stato abrogato dall'art. 27 della legge n. 515 del 1977. Ne consegue che l'assegnatario di un immobile di edilizia residenziale pubblica può acquistare la proprietà o il godimento di altro immobile analogo, ove ciò non sia vietato da disposizioni particolari.

\* Cass. civ., sez. III, 26 giugno 2007, n. 14741, Az. Lombarda Edil. Residenziale c. Rondoni ed altri.

## GIURISPRUDENZA CASA

**“Muri maestri” (art. 1117 cod.civ.), ma quali sono?**

L'art. 1117 del Codice civile parla - testualmente - di “muri maestri”, ai fini della comunione fra tutti i condòmini. Ma quali sono, allora, i “muri maestri”? Lo ha precisato la Cassazione in un'importante sentenza (n. 4978/07, inedita).

“I muri perimetrali - ha detto la Suprema Corte - dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 cod.civ., in quanto determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato, proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio stesso”. Pertanto, “nell'ambito dei muri comuni dell'edificio rientrano anche i muri collocati in posizione avanzata o arretrata rispetto alle principali linee verticali dell'immobile”.

**Prelazione e vendita di quota locata**

“In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, al conduttore non spettano il diritto di prelazione ed il conseguente diritto di riscatto dell'immobile, secondo la disciplina degli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, qualora il locatore intenda alienare, ad un terzo ovvero al comproprietario dell'immobile locato, la quota del bene oggetto del rapporto di locazione”. Nella specie, le Sezioni unite della Cassazione, risolvendo con il principio enunciato (sent. n. 13886/07, inedita) il contrasto insorto in seno alla terza sezione semplice circa la spettanza o meno del diritto di prelazione al conduttore anche con riguardo alla sola quota dell'immobile che uno dei comproprietari intenda alienare ad un terzo, hanno cassato l'impugnata sentenza che aveva aderito all'indirizzo favorevole al riconoscimento di tale diritto e, decidendo nel merito, hanno respinto la domanda di riscatto formulata nell'interesse delle parti locatarie.

**In condominio, c'è tabella e tabella**

“A differenza delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio che abbiano natura convenzionale (in quanto predisposte dall'unico proprietario originario e accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità ovvero formate su accordo di tutti i condòmini), le tabelle millesimali deliberative richiedono per la loro approvazione e modifica la maggioranza di cui all'articolo 1136 secondo comma del codice civile e sono soggette al rispetto dei criteri legali per la ripartizione delle spese”. Lo ha chiarito, in modo esemplare, la Cassazione (sent. n. 4219/07, inedita).

**Tetto edificio e terrazza esclusiva, è vietato**

“In tema di condominio, è legittima, ai sensi dell'art. 1102 cod.civ., l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condòmino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, purchè nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condòmini, così com'è legittimo l'uso più intenso della cosa, purchè non sia alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, dovendosi a tal fine avere riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno. Pertanto, è illegittima la trasformazione - anche solo di una parte - del tetto dell'edificio in terrazza ad uso esclusivo del singolo condòmino, risultando in tal modo alterata l'originaria destinazione della cosa comune, sottratta all'utilizzazione da parte degli altri condòmini”. Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 5753/07, inedita.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

**Interrogazione sul prestito di beni culturali**

L'on. Pedrizzi (An) ha presentato una interrogazione parlamentare per segnalare che il Codice dei beni culturali (art. 48) 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. Il vuoto normativo sul termine di rilascio dell'autorizzazione (che il parlamentare opportunamente auspica venga presto riempito) impedisce, però, che gli organizzatori di mostre possano tempestivamente contare sulla certezza di poter disporre delle opere richieste, condizionando fortemente l'organizzazione delle mostre stesse e - comunque - la loro pubblicizzazione.

Come noto (cfr Cn febbraio '08), in materia è stato presentato anche un disegno di legge modificativo della norma in questione, da parte del sen. Ascutti (FI).

**Dimissioni volontarie: nuovi moduli**

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto 21.1.'08 del Ministero del lavoro e della previdenza sociale relativo alla legge n. 188/07, contenente le nuove disposizioni sulle modalità di risoluzione del contratto di lavoro per dimissioni volontarie (cfr. Cn dic. '07), e valido - come per tutti gli altri lavoratori - anche per i dipendenti da proprietari di fabbricati (quali, portieri, pulitori, manutentori ecc.) e per i collaboratori familiari (quali colf, baby-sitter e badanti).

Il decreto attuativo, a differenza di quanto previsto dalla legge 188/2007, prevede esclusivamente l'utilizzo e invio di moduli on-line. Il lavoratore che intenda recedere dal contratto di lavoro deve accedere al sito [www.lavoro.gov.it](http://www.lavoro.gov.it), registrarsi, compilare il modulo - composto da 5 sezioni, contenenti i dati identificativi del lavoratore, del datore di lavoro, del rapporto di lavoro nonché la data e la causa delle dimissioni - e procedere all'invio telematico al sistema informatico del Ministero.

## BUROINDOTTO

**E adesso vorrebbero istituire l'architetto condominiale**

Ancora nessuno ci aveva pensato, ma adesso c'è chi ne ha avuto la fantasia. Si tratta dell' “architetto della comproprietà”. Testuale.

La trovata è del presidente del Consiglio nazionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori, Raffaele Sirica, il quale auspica di “realizzare finalmente il fascicolo di fabbricato, che permetterà di istituire così la figura dell'architetto della comproprietà (il condominio)” (cfr *ItaliaOggi*, 15.2.'08).

Orduque: per favorire gli architetti (con contorno di pianificatori, paesaggisti e conservatori) - si deve ritenere - si vorrebbe creare del lavoro buroindotto (inutile e a spese di terzi) per iniziative che nulla c'entrano con la sicurezza, come il libretto casa e in vista, addirittura, di addossare in via permanente ai condòmini la spesa di un professionista come “architetto della comproprietà”. Siccome al libretto casa - ove si è tentato d'istituirlo (ma la magistratura costituzionale e di legittimità, che ha capito il gioco, ha sempre intelligentemente detto di no) - si vorrebbero interessare geometri e periti industriali, ingegneri e perfino periti agrari, ci aspettiamo che altri proponano il “geometra della comproprietà”, l' “ingegnere della comproprietà”, il “perito agrario della comproprietà”. Sempre a spese dei soliti noti, beninteso, cioè condòmini e proprietari di casa in genere.

Solo riducendo drasticamente la spesa pubblica - con un atto, anche, di coraggio - e facendo comunque in modo che lo Stato agisca solo nei settori che gli sono propri da sempre, si potrà porre rimedio al fiscalismo che oggi soffoca l'iniziativa privata e le impedisce di sviluppare al meglio le potenzialità e le energie di cui essa dispone. Pensare di fare il contrario (prima ridurre le spese, e poi le tasse) è una pia illusione, un gioco - per così dire - “illusionistico”.

Corrado Sforza Fogliani

I parroci, ai quali si chiede oggi di predicare contro l'evasione, dovrebbero piuttosto sottolineare dal pulpito le virtù di chi, anziché andare a spasso o a divertirsi, lavora da mattina a sera per versare allo Stato in tasse più del 50 per cento di quel che guadagna.

Corrado Sforza Fogliani

## Risparmio energetico, corto circuito normativo

Come riferito su *Cn* genn. '08, la Confedilizia ha ottenuto dal prof. Vittorio Angiolini, ordinario di diritto costituzionale all'Università di Milano, un parere circa il rapporto fra legislazione statale e normativa regionale in materia di disciplina di risparmio energetico e relativi obblighi di certificazione.

Nel parere in questione, il prof. Angiolini – dopo avere analizzato il d.lgs. n. 192/05, con particolare riferimento alla “clausola di cedevolezza” nello stesso contenuta – rileva in particolare come desti “notevoli perplessità”, e non paia conforme a Costituzione, che le Regioni si spingano a disciplinare la certificazione del rendimento energetico “non solo e non tanto per gli aspetti amministrativi, ma anche per il modo, l'onerosità, l'efficacia ed i termini di obbligatorietà della certificazione medesima nei rapporti tra soggetti privati” (come invece avvenuto con la disciplina emanata da Lombardia, Emilia Romagna e Liguria); così come sarebbe fortemente sospetto – sempre secondo il parere acquisito dalla Confedilizia – che le Regioni si spingessero a configurare poteri di vigilanza amministrativa non previsti da legge statale, anziché limitarsi a disciplinare in dettaglio i poteri di vigilanza già disciplinati dallo Stato.

È vero – si legge nel parere – che l'essere titolari sul rendimento energetico degli edifici di poteri legislativi concorrenti, lascia libere le Regioni di modificare le stesse norme legislative del d.lgs. n. 192/05, laddove esse non siano di “principio fondamentale”; ed è vero anche che il discernere tra ciò che è “principio fondamentale” e ciò che non lo è, in assenza di espliciti pronunciamenti della Corte costituzionale, non è semplice, soprattutto allorché, come la stessa “clausola di cedevolezza” dell'art. 17 attesta essere accaduto con il d.lgs. n. 192/05, il legislatore statale non si dia carico di indicare espressamente i “principi fondamentali” medesimi.

Il problema non è però – rileva il prof. Angiolini – tanto o solo di violazione di “principi fondamentali” della legge statale, entro materie di competenza concorrente, ma è anche ed anzitutto di sconfinamento delle Regioni in materia costituzionalmente riservate allo Stato. Occorre infatti si tenga conto che:

- la disciplina dei rapporti tra privati, segnatamente per quel che concerne le modalità di svolgimento, il regime di validità e gli effetti di contratti quale quello di compravendita o quello di locazione degli edifici, non può che attenersi alla materia dell'“ordinamento civile” riservata in esclusiva allo Stato dall'art. 117, comma 2, lett. l), della Co-

stituzione, come interpretata dalla giurisprudenza costituzionale e, dunque, come materia a carattere “trasversale”, suscettibile di operare anche in settori altrimenti coperti da potestà legislativa regionale concorrente; sicché sembra illegittimo che le Regioni pretendano di disciplinare, anche solo per integrare o ripetere il disposto della legge statale, la certificazione energetica nei suoi riflessi per i rapporti e le contrattazioni di diritto privato;

- la disciplina del rendimento energetico degli edifici è altresì strettamente connessa all'esercizio di situazioni soggettive costituzionalmente protette, quali quelle inerenti all'accesso all'abitazione e, in senso più ampio, all'utilizzo economico dei beni immobili; ed è giurisprudenza costituzionale formatasi proprio sullo sfondo della riforma costituzionale del 2001 che, quando si tratti della disciplina di diritti costituzionali, in difetto di previsioni di legge statale che diano base alla limitazione, valga un generale “principio” di libertà delle persone nell'esercizio dei diritti medesimi; il che fa dubitare della costituzionalità di interventi regionali, in relazione al rendimento energetico degli edifici,

tesi a stabilire forme di vigilanza amministrativa ulteriori e diverse rispetto a quelle stabilite dalla legge statale, a stabilire oneri economici per la certificazione dello Stato non previsti o, ancora, a spostare i termini temporali di obbligatorietà della certificazione medesima; anche perché la certificazione energetica è destinata comunque a produrre effetti anche sui rapporti e sui contratti privati, per i quali ha risalto, oltretutto, il principio della “certezza dei rapporti giuridici” di cui lo Stato è il custode.

Naturalmente – rileva tuttavia il prof. Angiolini – le normative regionali sospettabili di incostituzionalità sotto uno o più dei richiamati profili sono destinate a restare vigenti, e debbono quindi essere osservate, sino a che non ritualmente dichiarate illegittime dalla Corte costituzionale, se emesse in forma legislativa, ovvero annullate o disapplicate dai giudici comuni, se emesse in forma amministrativa. Il che non toglie che si possano all'uopo sollecitare i rimedi giurisdizionali e, ancor prima, cercare di sensibilizzare in via preventiva le Regioni, e le loro assemblee legislative, circa i limiti costituzionali dei poteri regionali sul rendimento energetico degli edifici.

## BELL'ITALIA

### Quando il Consorzio di bonifica istituisce il parco del tartufo

Il Consorzio di bonifica Valderra, nella Toscana centrale, ha avviato quello che viene definito “l'esperimento” di un “parco fluviale del tartufo”. Nell'augurarsi che l'esperimento non abbia seguito, sarà opportuno ricordare che le spese relative sono a carico dei contribuenti (obbligati) del Consorzio, i quali dovrebbero trarre un – molto teorico, all'evidenza – beneficio di valore immobiliare da una simile iniziativa.

### Detrazione 36% per il box, serve il preliminare

Non può essere applicata la detrazione Irpef del 36% all'acquisto di un posto auto, anche se con vincolo pertinenziale rispetto all'abitazione, se la spesa viene sostenuta prima del rogito notarile e in assenza del preliminare di vendita regolarmente registrato.

Questo il parere espresso dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 38/E dell'8.2.'08.

## IMPORTANTE

### Documentazione energetica e sicurezza impianti, gli obblighi per i contratti di locazione

La normativa di cui all'art. 30, comma 2, legge n. 10/91, che prescriveva la consegna al conduttore della documentazione energetica (certificato di collaudo opere e certificazione energetica), è stata abrogata dall'art. 16 d.lgs. n. 192/05, come modificato dall'art. 7 d.lgs. n. 311/06. Non si deve quindi tenere conto alcuno dell'indicazione relativa contenuta in alcuni dei contratti tipo di locazione a suo tempo diffusi dalla nostra Organizzazione (contenuta, cioè, nei contratti tipo di contratti per i quali era necessario l'adempimento di cui trattasi) nonché nei modelli di contratto allegati al Decreto ministeriale per i contratti regolamentati.

Si applica, ora, la normativa di cui all'art. 6, comma 4, precitato d.lgs. n. 192/05, che riguarda – peraltro – gli immobili “già dotati di attestato di certificazione energetica” (e quindi, gli immobili costruiti o radicalmente ristrutturati in base a titolo richiesto dopo l'8.10.2005; per gli edifici preesistenti a questa data vale quanto detto su *Cn* febb. '08).

Quanto alla documentazione relativa alla sicurezza impianti, la consegna della stessa al conduttore è prevista dall'art. 9, comma 5, del d.p.r. n. 447/91, ancora in vigore all'atto di licenziare per la stampa il presente numero di *Confedilizia notizie*. La problematica relativa alla predetta consegna dovrà peraltro essere esaminata alla luce delle disposizioni che saranno al proposito eventualmente contenute nel regolamento di cui all'art. 3, primo periodo, primo comma, del d.l. n. 300/06, convertito nella legge n. 17/07 (regolamento in corso di emanazione e a partire dalla cui entrata in vigore – per quanto dispone il precitato art. 5 – sarà abrogato il d.p.r. n. 447/91, pure precitato).

## CONDOMINI

### Gratta la “funzione sociale” e ci scopri nuove spese

Povera casa! L'abbiamo sempre detto, che ci sono troppi medici interessati intorno alla casa malata: a parole per aiutarla, di fatto per locupletare sé stessi. La sbrigliata fantasia, che in Italia non manca mai in qualsivoglia categoria, induce a invenzioni davvero impensabili. Ad esempio, un'associazione di amministratori condominiali “sollecita un nuovo indirizzo socio-politico di adesione allo spirito solidaristico costituzionale con il riconoscimento della funzione sociale del condominio”.

Di solito – osserviamo noi – chi tira fuori la “funzione sociale”, lo “scopo sociale”, la “solidarietà sociale”, accampa scuse, in nome di ideali reputati nobili, per fini assai più terra terra (di solito, richieste che si traducono in esborsi a carico di terzi).

# Convertito in legge il decreto

La locazione da sempre assicura la mobilità sul territorio delle forze del lavoro, degli studenti, per non parlare, poi, degli impiegati della Pubblica amministrazione.

*Corrado Sforza Fogliani*

## Eire 2008, convegno di apertura su infrastrutture e sviluppo immobiliare

“L’Italia al centro dello sviluppo dell’Europa”: questo il titolo del convegno inaugurale – previsto per il 10 giugno prossimo – dell’Expo Italia Real Estate 2008, il salone immobiliare che si terrà a Milano (presso la sede della Fiera) dal 10 al 15 giugno prossimi e al quale la Confedilizia sarà presente anche quest’anno.

Il punto di partenza della discussione sarà la ricerca coordinata dal professor Lanfranco Senn e dalla professoressa Angela Airolodi dell’Università Bocconi sulle ricadute per il mercato immobiliare della realizzazione, all’interno del programma europeo “TEN-T” Trans-European Transport Networks, delle infrastrutture che interessano l’Italia. Lo studio prenderà in considerazione in particolare le città italiane di Novara, Milano, Verona, Venezia, Napoli e Genova e, per quanto riguarda l’estero, Lione, Monaco, Madrid e Birmingham. La comunità internazionale del real estate, europea in particolare, è coinvolta ai massimi livelli: la crescita del mercato è strettamente legata allo sviluppo di queste infrastrutture di mobilità, trasporto e logistica. L’Eire, con questo appuntamento intende offrire un’ulteriore opportunità per conoscere e poter programmare le attività per il futuro.

Per informazioni sui convegni che si svolgeranno nel corso della manifestazione, è possibile consultare il sito internet della manifestazione, all’indirizzo [www.italia-realestate.it](http://www.italia-realestate.it).

La plusvalenza patrimoniale può essere tassata, a nostro avviso, in sede di trasferimento del bene, ma non in via ordinaria, così come del resto avviene negli altri Paesi.

*Corrado Sforza Fogliani*

È stato convertito in legge il decreto-legge n. 248/07, cosiddetto “milleproroghe” (cfr. *Cn* genn. ’08). Di seguito si illustrano le disposizioni definitivamente approvate di nostro diretto interesse.

### *Blocco sfratti fino al 15 ottobre*

Viene stabilito il blocco fino al 15.10.08 delle esecuzioni di rilascio di immobili abitativi per finita locazione la cui precedente sospensione era stata disposta fino al 15.10.07 dalla legge n. 9/07. Resta invece fissata al 15.8.08 la scadenza del blocco per le cosiddette grandi proprietà.

La nuova sospensione si applica nei termini e con le modalità di cui alla citata legge 9, come descritti nel dettaglio nella tabella pubblicata su questo numero di *Confedilizia notizie* ed alla quale si rinvia.

Va rilevato che il provvedimento “milleproroghe” non in-

terviene sull’art. 3 della legge 9. Ne consegue che le Commissioni prefettizie previste dalla citata disposizione non potranno più operare dopo il 15.8.08, per come la normativa è interpretata dalla Confedilizia, e cioè considerando che la durata delle stesse – fissata in 18 mesi – decorra dalla data di entrata in vigore della legge e non dalla data del loro insediamento, come alcune Prefetture vogliono sostenere, interpretando peraltro la normativa al di fuori di ogni logica dato che – con questa impostazione – le Commissioni potrebbero, al limite, vivere e perdurare indipendentemente dal regime di legge delle sospensioni degli sfratti.

### *Riordino, accorpamento, soppressione Consorzi di bonifica*

Viene stabilito che entro il 30.06.08 le Regioni possano procedere al riordino dei Consorzi di bonifica, anche mediante accorpamento o eventuale soppressio-

ne di singoli Consorzi. Il tutto, secondo criteri definiti in sede di Conferenza Stato-Regioni su proposta dei Ministri delle politiche agricole e delle infrastrutture. Vengono fatti salvi i compiti e le funzioni svolti dai Consorzi e le relative risorse, compresa qualsiasi forma di contribuzione a carattere statale o regionale. Si dispone poi che i contributi consorziali debbano essere contenuti nei limiti dei costi sostenuti per l’attività istituzionale.

Il nuovo intervento normativo mantiene in vita le disposizioni di cui al comma 35 dell’art. 2 della Finanziaria 2008 (mentre abroga i successivi commi 36 e 37), in base alle quali Regioni e Province autonome devono provvedere entro il 2008 alla riduzione del numero dei componenti dei consigli di amministrazione e degli organi esecutivi dei Consorzi di bonifica. Si prevede però, ora, che tale riduzione non si applichi “ai membri eletti dai consorziati utenti che partecipano agli organi a titolo gratuito”.

### *Cartelle esattoriali con indicazione del responsabile*

Viene previsto che le cartelle di pagamento emesse, nell’ambito del procedimento di riscossione, nei confronti dei debitori di imposta iscritti a ruolo, debbano contenere l’indicazione del responsabile del procedimento di iscrizione a ruolo e di quello di emissione e di notificazione delle cartelle stesse. Si aggiunge che tale regola si applichi ai ruoli consegnati agli agenti della riscossione a decorrere dall’1.6.08, precisandosi che la mancata indicazione dei responsabili dei procedimenti nelle cartelle relative a ruoli consegnati prima di tale data non è causa di nullità delle stesse.

Si tratta, in sostanza, di una sanatoria. Già lo Statuto del contribuente (legge n. 212/00, art. 7, c. 2) aveva infatti stabilito che gli atti dei concessionari della riscossione “devono tassativamente indicare”, fra l’altro, il responsabile del procedimento. E la norma citata era stata giudicata legittima dalla Corte costituzionale con ordinanza n. 377/07, in cui la Consulta aveva altresì precisato che l’indicazione in questione – sempre nell’ambito del procedimento di riscossione – deve riguardare il responsabile del procedimento che fa capo all’esattore (e non, del procedimento che si svolge presso l’Amministrazione finanziaria).

In proposito, si veda *Cn febb. ’08*.

## Il decreto sfratti e l’“indecoroso mercimonio”

*Solo l’Udc ha votato contro*

Il decreto-legge milleproroghe è stato l’esempio tipico di un “indecoroso mercimonio”, secondo l’espressione usata (24 ore, 24.2.08) da Franco Locatelli, che ha aggiunto: “Le norme davvero utili sono sparite e, al contrario, spiccano disposizioni che gridano vendetta o affiorano commi e articoli di legge che sarebbero positivi se non fossero stati scritti con i piedi”. La conclusione del predetto, illustre commentatore (che condividiamo) è la seguente: si è trattato di un provvedimento di natura elettoralistica “di cui centrosinistra e centrodestra portano eguale responsabilità”.

Per quanto ci riguarda, il provvedimento in questione prevede soprattutto la proroga degli sfratti (dei cui contenuti tecnici riferiamo in questa pagina e in altra parte di questo stesso numero di *Cn*). La reazione del Presidente confederale (dichiarazioni alle agenzie di stampa del 21.2) è stata pronta, senza peli sulla lingua per nessuno indistintamente (com’è costume della nostra Organizzazione), in perfetta sintonia con il (successivo, come data) articolo precitato.

Avanti una dichiarazione all’*Ansa* del ministro Ferrero (che si “gloriava” per la conquista di un blocco ampio, dicendo – espressamente – che Confedilizia chiedeva invece un blocco territorialmente ristretto), il Presidente confederale – sempre con una dichiarazione all’*Ansa* – ha così seccamente e testualmente replicato: “La Confedilizia non ha chiesto niente. Abbiamo solo fatto presente che le province interessate a più di 50 sfratti per le categorie di cui alla legge, sono 6 in tutta Italia. Il buon senso avrebbe voluto che a queste, al massimo, ci si limitasse, come solo l’Udc ha proposto. La demagogia della maggioranza e la connivenza dell’opposizione hanno invece voluto che il blocco interessi un migliaio di Comuni, anche quelli dove non ce n’è alcuno che interessi categorie disagiate. Lo si è fatto – ma l’opposizione di centrodestra non se ne è accorta o ha fatto finta di non accorgersene, benché messa sull’avviso dalla nostra Organizzazione – contando sull’effetto espansivo del provvedimento anche nei confronti degli sfratti ordinari. La comica finale – ha concluso il Presidente, rilevando anche che solo l’Udc ha votato contro il provvedimento – è poi che si parli di libertà contrattuale, di rilancio dell’affitto e di rinnovamento della politica, mentre maggioranza e opposizione (tenute in ostaggio da Rifondazione Comunista) sono andate perfettamente d’accordo nel confermare una ritualità che dura da più di mezzo secolo e che si è ripetuta 22 volte nei soli 50 anni dal 1978 (equo canone) in poi. Lo Stato di diritto, dal canto suo, è già andato a farsi benedire da tempo”.

# eto-legge "milleproroghe"

Entro il 31 maggio  
il modello 770  
del condominio

Viene differito al 31 maggio – solo per quest'anno – il termine per la presentazione del Modello 770 semplificato, vale a dire quello tramite il quale il condominio (fra gli altri soggetti) presenta la propria dichiarazione in qualità di sostituto di imposta.

Il termine ordinario è quello del 31 marzo. L'Agenzia delle entrate ne aveva anticipato uno slittamento al 30 aprile (cfr. *Cn* febb. '08).

*Sicurezza impianti  
immobili uso diverso*

Viene rinviata al 31.5.'08 – differendo l'entrata in vigore del Capo quinto della parte seconda del Testo unico sull'edilizia, peraltro già entrata in vigore dall'1 gennaio (cfr. *Cn* genn. '08) – l'estensione a qualsiasi tipo di edificio degli obblighi in materia di impianti previsti dalla legge n. 46/'90 per i soli edifici civili. Deve però tenersi presente che è in corso di emanazione il regolamento di riordino della normativa sugli impianti di cui all'art. 3 del d.l. n. 300/'06, convertito nella legge n. 17/'07 e che esso sostituirà – essendo prevista la contestuale abrogazione delle altre disposizioni in materia – sia il Capo quinto della Parte seconda del Testo unico sull'edilizia, sia

la legge n. 46/'90 (ad eccezione degli artt. 8, 14 e 16) con il relativo regolamento di attuazione (d.p.r. n. 447/'91).

*Fondo di solidarietà  
immobili da costruire*

Si dispone il differimento al 30.06.'08 del termine (scaduto il 31.12.'07) per l'accesso al Fondo di solidarietà per gli acquirenti di immobili da costruire di cui al d.lgs. n. 122/'05. Viene inoltre ampliato l'ambito di applicazione degli aventi diritto alle prestazioni del predetto Fondo, comprendendovi anche gli acquirenti che, a seguito dell'insorgenza di una situazione di crisi per effetto dell'insolvenza del costruttore, abbiano dovuto versare, in aggiunta al prezzo originariamente convenuto, "somme ulteriori per ottenere, dopo la stipula dell'atto di compravendita o di assegnazione, la rinuncia da parte degli organi della procedura concorsuale a promuovere o coltivare l'azione revocatoria fallimentare" o "la liberazione dell'immobile dall'ipoteca iscritta a garanzia del finanziamento concesso al costruttore di cui l'acquirente non si sia reso accollante, ovvero da altro vincolo pregiudizievole iscritto o trascritto in danno del costruttore". In tali casi l'indennizzo è determinato nella misura pari alle predette somme ulteriori, fino a concorrenza delle

somme versate e del valore dei beni corrisposti al costruttore.

*Applicazione nuove norme  
tecniche costruzioni*

Viene differita al 30.6.'09 (salvo che per determinati casi) l'applicazione delle norme tecniche per le costruzioni di cui ai decreti ministeriali 9 e 16.1.'96, le quali – durante questa fase transitoria – potranno essere applicate in alternativa a quelle previste dal d.m. 14.9.2005 ovvero alle disposizioni contenute nel d.m. 14.1.'08.

*Fabbricati non dichiarati  
e ex rurali*

Viene portato a "sette mesi" dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del comunicato dell'Agenzia del territorio l'elenco degli immobili interessati, il termine entro cui presentare gli atti di aggiornamento catastale richiesti dall'Agenzia citata per i fabbricati che risultino non dichiarati in tutto o in parte al Catasto urbano ovvero che abbiano perso i requisiti di ruralità.

Viene inoltre prorogato al 31.10.'08 – con decorrenza degli effetti fiscali dall'1.1.'07 – il termine per dichiarare al Catasto i fabbricati per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità.

*Proroga regolarizzazione  
lavoro "nero"*

Viene differito al 30.9.'08 il termine per regolarizzare i rapporti di lavoro "in nero".

Si segnala che: possono essere regolarizzati i rapporti di lavoro non risultanti da scritture o da altra documentazione obbligatoria; i datori di lavoro possono presentare istanza all'Inps solo dopo aver stipulato un accordo aziendale o territoriale con organizzazioni sindacali aderenti ad Associazioni nazionali; possono essere regolarizzate le posizioni relativamente ad un periodo pregresso di cinque anni dalla data di presentazione dell'istanza; dovrà essere versata una somma pari a due terzi di quanto dovuto a titolo di contributi e premi, senza alcuno addebito ai lavoratori.

*Prevenzione incendi*

Si stabilisce, "per le strutture ricettive che in occasione di rinnovo del certificato di prevenzione incendi abbiano avuto ulteriori prescrizioni che comportano per la loro realizzazione una spesa superiore a 100.000 euro", il differimento al 30.6.'09 del termine (altrimenti fissato al 30.6.2008) per il completamento degli interventi relativi alla messa a norma delle prescrizioni antincendio.

È avvilente vedere come quando si tratti di fare cassa per i Comuni, le formazioni politiche siano tutte sciaguratamente uguali (come nel difendere – naturalmente, facendo finta di volere, così, difendere i soliti "servizi sociali" – sprechi clientelari), perché tutti i partiti, un Comune o l'altro, o più Comuni, ce l'hanno...

*Corrado Sforza Fogliani*

## Cattiva politica, altro che P maiuscola

Nulla, ma proprio nulla ci è stato risparmiato (nel decreto milleproroghe). Si farebbe prima a dire cosa non c'è. Le corse dei cavalli? Ci sono. L'Ordine Mauriziano? C'è. Seicentomila euro per il nuovo commissario del Porto di Gioia Tauro? Ci sono. La ristrutturazione del quartiere Carassi di Bari? C'è. Il terremoto del Belice (1968)? Non poteva mancare. C'è la rottamazione, ci sono le norme per la durata delle Authority, gli ammortizzatori sociali per la Malpensa, 250 milioni per il Policlinico di Roma, la "doppia idoneità" nei concorsi per i professori universitari, la ventiduesima (in trent'anni) proroga degli sfratti, le tariffe per l'assistenza termale, l'ennesimo tradimento dello "Statuto del contribuente" sulle cartelle fiscali "munte". Tutto in 200 pagine. Cose drammaticamente serie, come l'assegno vitalizio agli ex deportati nei campi di sterminio nazisti, allineate a piccoli giochi di prestigio: «Il Comitato nazionale per la sicurezza alimentare...».

(dall'articolo "La cattiva politica" di Guido Gentili - 24 ore, 29.2.'08).

**La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre  
200 sedi territoriali**

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

## ASTERISCO

### La Politica...

"Signor Presidente, onorevoli colleghi, non mi soffermerò sul contenuto del disegno di legge di conversione cosiddetto milleproroghe, troppe cose sono state dette e non sempre giuste e si è approfittato di quest'Aula per dare avvio alla campagna elettorale.

Mi soffermerò, invece, su un aspetto molto importante ovvero sulla considerazione che la politica con la "p" maiuscola, quando vuole, indipendentemente dai cavilli burocratici e dai regolamenti, se vuole, può fornire risposte veloci e coerenti al Paese. La dimostrazione è stata il lavoro effettuato nelle Commissioni, nelle quali, al di là degli schieramenti contrapposti, si sono trovati punti di contatto e condivisioni sulle norme, che chiaramente non hanno potuto accontentare tutti ma non era quello lo spirito del lavoro effettuato e non potevamo comunque farlo.

Credo però che il senso di responsabilità che si è dimostrato in queste giornate, durante queste nottate, sia un segnale preciso al Parlamento esistente e a quello che verrà: si può fare politica con la "p" maiuscola, si può andare incontro alle esigenze del Paese e lo si può fare velocemente. Questo è il segnale che ho gradito di più dall'esame di questo provvedimento e per questo motivo, indipendentemente dal contenuto del provvedimento, Forza Italia esprimerà un voto finale di astensione sul provvedimento".

Così ha dichiarato l'on. Gianfranco Conte (F.I.) alla Camera dei deputati (resoconto seduta 20.2.'08), a proposito della legge di conversione del decreto-legge "milleproroghe", e con la quale è stato inserito nel provvedimento il blocco degli sfratti illustrato in questo numero di *Cn*.

Politica con la "p" maiuscola, dunque. Noi, uomini dell'800, credevamo invece che la "Politica" (con la "p" maiuscola, appunto) fosse quella dei principii...

Dovrebbe essere preoccupazione di un potere politico avveduto, integerrimo e non arraffone, assicurare ai cittadini la possibilità di controllare nel merito la congruità degli estimi e, quindi, per derivazione, la congruità, la congruenza rispetto al territorio, delle rendite catastali: cioè della base imponibile delle varie imposte immobiliari.

*Corrado Sforza Fogliani*

CONFEDILIZIA

Il condominio in 6 lingue

OLTRE 22 miliardi di euro. A tanto ammonta il fatturato delle case acquistate dagli immigrati nel 2007, con un aumento del 10% rispetto al 2006. I dati sono di Confedilizia, secondo la quale ogni cinque acquisti di casa uno è ad opera di stranieri. È l'attenzione a questi nuovi protagonisti che ha spinto il sindacato dei proprietari immobiliari ad elaborare per la prima volta un regolamento condominiale multietnico, tradotto in 6 lingue (inglese, francese, tedesco, spagnolo, arabo e cinese) e presentato nei giorni scorsi a Roma.

La presentazione alla stampa – da parte della Confedilizia – del Regolamento condominiale multietnico, ha avuto un notevole successo.

Ecco come ne ha riferito il quotidiano *La Repubblica*.

Informazioni presso la Confedilizia centrale e le Associazioni territoriali.

Il problema vero, oggi, è quello di fare nostro lo slogan della campagna elettorale di Reagan, "affamare la bestia", dove "la bestia" è rappresentata da uno Stato dominato da oligarchie burocratiche che tengono al mantenimento dei propri privilegi, alla perpetuazione dei propri privilegi, anche fossero solo quelli dell'esistenza in sé. La casta che è identificata nella casta politica, è non solo e non tanto la casta politica, quanto piuttosto uno Stato che vuole fare tutto senza saper fare niente o quasi, che applica i principi del realismo socialista invece di applicare i principi della sussidiarietà. Sono questi ultimi principi che dovrebbero ispirare l'azione dello Stato e degli altri enti locali, che, invece, si caratterizzano ancora per un interventismo nel settore economico, e in forma monopolistica (attraverso le municipalizzate o le *multiutility*, come oggi si dice), davanti al quale l'azione interventista dello Stato di qualche tempo fa impallidisce.

Corrado Sforza Fogliani

DIRITTO & ROVESCIO

La Torino operaia sta per essere cancellata. Chiude anche la Thyssen, dopo aver ammazzato sette suoi operai, vittime dell'incuria da pre-smantellamento. Erano come soldati abbandonati in una sacca quando crolla il fronte. Anche la parola operaio è stata dismessa. Nessuno vuol più sentirselo dire. Meglio quella, più vaga, di «adetto a...». Non si vedono più i necrologi sui quotidiani locali nei quali, sotto il nome del defunto, compaiono le parole, un tempo nobili ma ora esecrabili, di «anziano Fiat». È scomparso l'orgoglio sabauda, o anche solo piemontese, del fare, del fare bene. Con le mani. Oggi, per i giovani torinesi, il massimo è la facoltà di comunicazione. Comuneranno fra di loro?

da ItaliaOggi 1.2.'08

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

**"Eliminiamo drasticamente le spese inutili"**  
**Tassa successione, va subito eliminata**  
**Consorzi bonifica, inutili doppiopioni**  
**Contratto scaduto, l'inquilino non paga e subaffitta...**

LE LETTERE DEL MESE

Consorzi inutili

La nuova legge finanziaria autorizza la soppressione dei Consorzi di bonifica. Era ora! Adesso c'è solo da augurarsi che non si frappongano all'abolizione di simili carrozzoni coloro che ci vivono sopra, a partire da presidenti e direttori. Occorre che la classe politica si decida a dare un bel taglio a questi inutili orpelli, residuo d'altri tempi. Le funzioni possono essere esercitate da altri enti, senza che debbano essere caricati di vessatori contribuiti i proprietari immobiliari, soprattutto quelli non agricoli che con la bonifica non c'entrano proprio.

Sabino di Tizio  
Chieti

da 24ore 21.2.'08

Legge sorpassata

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. 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 24ore 12.1.'08

CATASTO  
Sos al prossimo governo

Fra gli impegni che il nuovo Parlamento dovrà assumere mi auguro che rientri la sparizione dell'incostituzionale Catasto su base patrimoniale, che tante motivate preoccupazioni stava sollevando. Il principio per la tassazione sulla casa, come qualsiasi altra tassazione, è che si debbono pagare imposte sui redditi effettivamente percepiti.

Carletto Palombi

da Il Tempo 15.2.'08

Roberto Rabaglia, di Parma, così scrive al *Corriere della Sera* (2/1): "I nostri politici non hanno mai messo in risalto che una busta paga di 1000 euro al mese, in realtà risulta di 800. Di solito viene spesa totalmente e il 20% deve essere dato all'Iva, anche quando si pagano i consumi di energia elettrica e gas. In un anno, quindi, oltre all'Ici, all'Irpef, alla tassa per la raccolta dei rifiuti e alle altre tasse (per non parlare di quella sui carburanti), una persona che prende 1000 euro al mese paga 2400 euro in tasse non dichiarabili nel 750 o nell'Unico. Il carico fiscale risulta davvero inaccettabile! Coloro che sono al governo dovrebbero rimboccarsi le maniche ed eliminare drasticamente le spese inutili".

Manda questa e-mail a *Libero* (29/1) Marco Morbidelli: "Il prossimo governo dovrà fare giustizia delle iniquità commesse da Prodi. Un esempio? Ripristinare lo status quo ante ottobre 2006, data di entrata in vigore della imposta sulle successioni. Si dice che la morte pareggia tutti, Prodi è riuscito anche a cambiare questo concetto. Speriamo che il nuovo governo dia un colpo di spugna e restituisca il vantaggio anche a chi, in questo anno e mezzo, ha ricevuto in eredità tutte quelle cose che avevano già scontato le tasse in vita del *de cuius*".

Sul *Resto del Carlino* (29/1), disperato appello – con indicato numero telefonico – siglato m.c.: "Sono un'inquilina dell'Acer disperata e arrabbiata. Da due anni chiedo di essere ricevuta dal sindaco, dal vicesindaco e dall'assessore competente: tutti impegnati. È il secondo inverno che passo al freddo e senza acqua calda. L'assistente sociale mi ha risposto che «non è problema suo». Cosa bisogna fare per avere udienza da chi «dovrebbe aiutarci»? Ora la pratica è arrivata al legale. Devo fare un gesto estremo? Chiedo che qualcuno mi ascolti e mi riceva al più presto".

La polemica contro i Consorzi di bonifica è sempre furente. Rosario Musumeci così scrive al *Resto del Carlino* (31/1): "La finanziaria 2008 prevede che si possano sopprimere i Consorzi di Bonifica. Questa sarebbe una legge giusta, perché non è giusto e ammissibile che il proprietario di un appartamento in città debba pagare il consorzio di bonifica. I Consorzi, nati secoli fa ad opera di proprietari agricoli per bonificare gli scoli dei terreni, col tempo sono diventati preda di sfruttatori, e questo è stato fatto pagare a tutti i proprietari di appartamenti e case in città. Agli scoli in città ci pensa il Comune, pagato da tutti i cittadini con le tasse".

Da Udine, questo sfogo di Lauro Moratti al *Messaggero veneto* (8/2): "Sono proprietario di un appartamento a Udine, concesso in affitto. Il contratto d'affitto è scaduto da due anni, ma l'inquilino, oltre a non pagarmi l'affitto, non lascia libero l'immobile. C'è di più: l'inquilino non abita nel mio appartamento, ma lo subaffitta ad altri, nonostante l'esplicito divieto previsto dal contratto. Ho denunciato il fatto (naturalmente per iscritto perché verbalmente nessuno mi ha preso in considerazione) alla Questura di Udine, alla polizia municipale di Udine e al sindaco di Udine. Non ho avuto risposta! Se mi fossi dimenticato di versare l'Ici sicuramente una letterina mi sarebbe arrivata, invece siccome pago tutto e subito nessuno si è degnato di rispondermi. Da notare che, considerato che il riscaldamento dell'appartamento è condominiale, io pago a questo signore, o a chi per lui, anche le spese condominiali relative. Mi sono quindi fiduciosamente rivolto alla legge e il giudice ha concesso 90 giorni per la sanatoria! A questo punto mi pare proprio il caso di rendere pubblici questi fatti e di cominciare a fare qualche cosa perché il cittadino non si senta gabbato".

Antonio Barbaro, di Torino, così scrive a la *Repubblica* (14/2): "L'Agenzia delle Entrate, a proposito della promessa detrazione d'imposta del 36% sul costo del box di nuova costruzione pertinente all'abitazione, ha prodotto una risoluzione (l'8 febbraio us) che avrà delle ricadute, non certo positive, su molti contribuenti. A distanza di ben 11 anni dalla norma agevolativa, che risale al 1997, dice ora che in assenza di un «preliminare di vendita registrato» non si ha diritto alla detrazione del 36%. Ad ogni ri-

Serve una cedolare

C'È UN SOLO modo per calmierare i canoni d'affitto: diminuire il peso fiscale. Sulla casa, infatti, oggi grava un cumulo di tasse, imposte, contributi e balzelli statali, regionali, provinciali, comunali, consortili ecc. Non si capisce perché mai la legge finanziaria non introduca una sorta di cedolare secca sui redditi da locazione che permetterebbe di far emergere il nero e ridurre fiato al mercato degli affitti.

Ruggero Salvini, Roma

da Il Resto del Carlino 13.11.'07

chiesta mi hanno sempre risposto che bastava solo indicare nel rogito il nesso di pertinenzialità che legava il box all'abitazione. Non vi era traccia nelle «splendide» guide rivolte ai contribuenti, che la registrazione del compromesso era «conditio sine qua non» per la detrazione. Che fine ha fatto la «ratio» della norma, che se non erro era quella di «togliere le macchine dalla strada»? Credo sia noto che i maggiori fruitori di tale beneficio sono soprattutto giovani coppie con figli piccoli a carico, gravati di mutui a tassi non certo agevolati, i quali avevano fatto affidamento sul recupero, sia pure in 10 anni, di qualche migliaio di euro. Io pensavo di poterli investire nella cultura dei miei figli, i quali, spero, non diventino degli «azzeccagarbugli».

«Ennesimo balzello a colpire la casa». È il titolo che *Libero* (20/2) pone a questa lettera di Marilena Maccaferri di Bologna: «Il Comune di Rimini ha scelto, insieme a soli 17 comuni in Italia, di utilizzare uno strumento di ulteriore tassazione locale sulla casa: la tassa di scopo. Questo è stato reso possibile grazie alla Finanziaria dello scorso anno. Il balzello si chiama in questo modo perché legato ad un preciso fine in termini di spesa: con una delibera Rimini l'ha destinata alla realizzazione di asili e l'ha imposto ai non residenti! Si tratta di una beffa che ancora una volta va a colpire la casa; tipico di certi sistemi che tassano a dismisura per mantenere il loro elevatissimo carico di spesa, pubblica e clientelare».

Mario Boldrini spera in Berlusconi. Così scrive al *Tempo* (21/2): «Voterò Berlusconi, non solo perché farà sicuramente rialzare la nostra povera Italia, ma perché mi leverà un gran peso dal cuore! Non mi dilungo. Ma ho 82 anni e ho tante volte pensato a quello che dovranno pagare i miei figli, per quel poco che gli lascerò, per la tassa di successione. No. Ora sono contento perché Berlusconi la ritoglierà».

Per concludere, questa lettera di Armando Palmia al *Resto del Carlino* (21/2): «La tassa sui rifiuti dimostra l'incompetenza di chi ci amministra. Si tassa la superficie e non chi produce rifiuti. Si sa che tanti anziani vivono da soli in case grandi, perché spremerli ingiustamente?».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## Proprietari edili "sfruttati" per finanziamenti futuri

Mia madre ed io siamo piccoli proprietari edili. Ci sembra fortemente iniquo che una grande parte delle rendite, da canoni per la locazione di qualche locale debbano essere destinate al Comune, che impiega tali somme non per favorire l'edilizia popolare, ma per finanziare opere di discutibile opportunità o per promuovere eventi. Credo sia opportuno, quando si possa eliminare l'Ici, destinare i proventi di tale antipatica imposta, a un fondo di garanzia dal quale i piccoli proprietari possano "attingere" per ristrutturare gli immobili di proprietà.

Davide Pampanin  
Gavirate (Va)

da *LiberoMercato* 31.1.'08

## Gli assurdi tributi da pagare ai consorzi di bonifica

Per tagliare le unghie agli enti inutili c'è solo un sistema: sopprimerli. È il caso dei consorzi di bonifica, che la bonifica dovrebbero averla chiusa da decenni. La smettano di pretendere assurdi tributi. Se non si pretendano tributi dai proprietari se si costruisce una strada, perché esigerli per la manutenzione di un canale?

Saverio Verdi  
Cremona

da *LiberoMercato* 15.1.'08

## DALLE RIVISTE...

### Certificazione energetica, ambito e modalità di applicazione Catasto ai Comuni, dubbi e interrogativi Fine dello Stato di diritto, tassare chi non vota Fabbricati ex rurali ed Ici pregressa

*Notariato* (n. 1/08) pubblica un completo studio di Giovanni Rizzi sulla certificazione energetica, ambito e modalità di applicazione.

Sulla tassazione dei canoni di locazione non riscossi scrivono Carla Occhipinti e Francesco Del Stabile su *Immobili & Proprietà* (n. 1/08). Sul numero successivo della stessa rivista, studio di Paolo Donadoni sulle innovazioni gravose e voluttuarie.

Mario Trimeloni esprime "dubbi e interrogativi" a proposito della recente normativa di attuazione del conferimento di funzioni catastali agli enti locali su *la Finanza locale* (n. 12/07).

Sulla rivista libertaria *Enclave* (dicembre '07) approfondito (e deciso) articolo di Ettore Malpezzi dal titolo "La Sardegna e la fine dello Stato di diritto: tassare chi non ha diritto di voto".

Fabbricati ex rurali ed Ici pregressa: è l'argomento che Francesco Paolo D'Orsogna approfondisce sulla nuova (e completa) rivista di Pasquale Marino *fiscalitax* (n. 1/08).

Ancora sulla reiterazione dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio: ne scrive ("un palleggiamento che continua") Ivone Cacciavillani sulla *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (nn. 5-6/07).

Sulla quantificazione dell'indennità di esproprio scrivono Giorgio Fraccastoro e Filippo Colapinto, su *il Corriere del Merito* (n. 2/08). Sempre dell'indennità di esproprio (ma per terreni fabbricabili) scrive Antonino Murrura su *Nuova Rassegna* (n. 1/08).

Comprare a est con il dollaro depresso: è il consiglio di *Capital* (n. 536/08). Finiamo la nostra rassegna con il *Corriere tributario*. Che nel suo numero 8/08 pubblica un commento di Matteo Busico in materia di nullità della cartella di pagamento per omessa indicazione del responsabile del procedimento.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## L'unico proprietario non è sostituito di imposta

Non sussiste l'obbligo di effettuare la ritenuta del 4% sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, se ad erogare i corrispettivi non è un condominio ma un unico proprietario di uno stabile. Tale obbligo è infatti previsto in capo al "condominio quale sostituto di imposta"; se un condominio non si configura, l'adempimento in questione – così come gli altri posti a carico del condominio come sostituto di imposta – non è pertanto dovuto.

Questa la precisazione – scontata, ma che è bene ribadire – contenuta nella Risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 45/E del 14.2.'08.

## Codice condominio e codice locazioni



Il *Codice del condominio* edizione 2008 del Presidente confederale e di Stefano Maglia. È stato dalla Sede centrale spedito alle Associazioni territoriali (per la consultazione da parte anche degli iscritti), unitamente al *Codice delle locazioni* edizione 2008, curato dagli stessi Autori.

## Condominio in Europa



Pubblicazione (stampata con il contributo della Confedilizia centrale) contenente gli Atti del Convegno sul tema di cui al titolo organizzato a Torino dalla Federazione regionale della Proprietà Edilizia (presidente avv. Pier Luigi Amerio) in collaborazione con la locale Università.



Pubblicazione del prof. Lorenzo De Angelis, componente il Collegio Revisori dei conti della Confedilizia.

## Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

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

Tasso di inflazione progr. 2007 = 2%

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

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

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

Decorrenza 7 Agosto 2007	Decorrenza 7 Novembre 2007		
	30%	50%	
0,60	5,23	1	8,71
0,60	5,23	1	8,71
0,60	5,73	1	9,55
0,60	5,73	1	9,55
0,60	5,23	1	8,71
0,60	5,49	1	9,15
0,60	5,49	1	9,15
0,60	5,75	1	9,58
0,60	5,75	1	9,58
0,60	0,04	1	0,06
0,60	0,04	1	0,06
0,60	0,04	1	0,06
0,60	0,03	1	0,05
0,60	0,03	1	0,05
0,60	6,08	1	10,14
0,60	9,41	1	15,68
0,60	8,63	1	14,39
0,60	7,56	1	12,60
0,60	6,37	1	10,62
0,60	5,47	1	9,11

## Nel 2006 tasse locali per 333 euro a testa

Nel 2006, a ciascun cittadino italiano, le principali tasse locali (addizionali comunali e regionali Irpef e Ici) sono costate mediamente 333 euro. Tra il 2001 e il 2006 (nel 2007, secondo "Il Sole 24 Ore del lunedì" del 4 febbraio la cifra procapite è salita a 454), secondo una elaborazione della Cgia di Mestre, la crescita è stata pari a 70 euro. Una variazione, in questi 5 anni, del +26,5% contro un aumento dell'inflazione, sempre nello stesso intervallo di tempo, del 12% e del 3,7% del Pil nazionale. Ma anche l'Irap (l'altra importante imposta locale che viene applicata alle aziende), sempre nel 2006, è gravata mediamente su ciascuna impresa italiana per 7.278 euro. In questo caso, però, l'incremento, sempre tra il 2001 e il 2006, è stato del +16,6 per cento.

### Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2008

#### Domeniche

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

GENNAIO	6	13	20	27	
FEBBRAIO	3	10	17	24	
MARZO	2	9	16	23	
APRILE	6	13	20	27	
MAGGIO	4	11	18	25	
GIUGNO	1	8	15	22	29

#### Festività nazionali ed infrasettimanali

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

GENNAIO	1	6	—
FEBBRAIO	—	—	—
MARZO	19*	24	—
APRILE	25	—	—
MAGGIO	1	4	25
GIUGNO	2	29*	—

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Minimali giornalieri dall'1/1/2008

PORTIERI	42,14
LAVASCALE	42,14

#### Minimale orario

LAVASCALE	6,32
-----------	------



**FIMPE**  
ADERENTE CONFEDILIZIA

Via Borgognona, 47- 00187  
Roma  
Tel. 06.699.42.495  
Fax 06.679.60.51

[info@fimpe.it](mailto:info@fimpe.it)  
[www.fimpe.it](http://www.fimpe.it)

Assistenza  
Mutualità  
Servizi  
per la  
Proprietà  
Immobiliare



per informazioni su questa copertura  
[centralesanitaria@fimpe.it](mailto:centralesanitaria@fimpe.it)

**FIMPE PROTEZIONE SALUTE** è la nuova copertura **malattie** che garantisce una soluzione alle esigenze di protezione e sicurezza legate alla salute della Tua persona e della Tua famiglia.

**FIMPE PROTEZIONE SALUTE** sceglie una nuova filosofia assicurativa che privilegia la **prevenzione prima della cura**. Ed infatti, grazie alla valorizzazione degli stili di vita positivi, se non sei fumatore potrai ottenere da subito il vantaggio di una **riduzione** sul costo di adesione alla copertura.

Ma non è tutto: potrai accedere al Programma di Prevenzione Sanitaria che garantisce un **check-up** di controllo ogni due anni con esami di laboratorio, visite specialistiche ed esami ambulatoriali personalizzati nonché la **prevenzione odontoiatrica**. Il tutto con la possibilità di accedere a **consulenze mediche** e servizi dedicati all'orientamento e guida alla **prevenzione** ed alla **diagnosi** precoce personalizzati sul Tuo stile di vita.

Per le garanzie **rimborso spese mediche** **FIMPE PROTEZIONE SALUTE** Ti mette a disposizione la rete convenzionata di **cliniche e medici selezionati**, ai quali potrai rivolgerti con fiducia e sicurezza, senza dover anticipare le spese grazie al **"pagamento diretto"**. Basta infatti una telefonata alla Centrale Operativa Medica per avere un **consiglio** sulla **clinica più indicata** per la soluzione del Tuo problema e per prenotare il ricovero.

## Condominio, anatra zoppa

Allo stato il condominio ha solo soggettività tributaria, ma non capacità giuridica (che la Confedilizia richiede da tempo per valorizzare fra l'altro - sul serio, e non per burla - la figura dell'amministratore condominiale).

Riconoscere al condominio tale capacità vorrebbe dire attribuire ai condomini la possibilità di agire come soggetti autonomi e, quindi, di intrattenere come tali rapporti, soprattutto, con i terzi estranei. Significherebbe, in particolare, sottrarre i singoli condòmini, ad azioni da parte di terzi creditori del condominio, che oggi - per effetto del principio di solidarietà che lega fra di loro i condòmini - possono citare in giudizio (pignorandone anche i beni) un condomino che ha pagato interamente i contributi condominiali da lui dovuti. L'attribuzione al condominio della personalità giuridica, ancora, sgraverebbe i singoli condòmini da tante personali incombenze (in occasione, ad esempio, della vendita di beni comuni) e renderebbe facile, ai terzi, l'individuazione dell'amministratore al quale rivolgersi per qualsiasi azione. Lo stesso amministratore vedrebbe la sua figura responsabilizzata e quindi, come poc'anzi accennato, valorizzata (ben più che con iniziative corporative basate su divieti e inibizioni invece che sull'esaltazione della professionalità, intesa come capacità di gestione).

Lasciare le cose così come sono, continuare a riconoscere al condominio solo soggettività tributaria ma non capacità giuridica, significherebbe, invece, negare l'evidenza, e cioè che il condominio, allo stato attuale, è un'anatra zoppa.

I Comuni si sono dedicati ad attività che non fanno assolutamente parte dei loro compiti istituzionali, e che in molti casi attingono semplicemente all'intrattenimento. Non ci sono mai state in Italia tante feste di Capodanno, tante feste di Ferragosto, tanti divertimenti organizzati dai Comuni.

Corrado Sforza Fogliani

## BLOCCO "SFRATTI" (decreto legge "milleproroghe"), TABELLA SINOTTICA

Numero del blocco	È il 22° in 30 anni, a far tempo – cioè – solo dal 1978 (legge equo canone)
Tipologia sfratti	Solo quelli per finita locazione riguardanti immobili abitativi
Tipologia proprietà interessata	Solo proprietà diffusa
Durata	Dall'1.3.'08 al 15.10.'08
Inquilini	Inquilini con "reddito annuo lordo complessivo familiare" inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare - persone ultrasessantacinquenni - malati terminali - portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento e che non siano "in possesso" di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. Alle stesse condizioni di reddito e di non possidenza, la sospensione si applica per nuclei familiari con figli fiscalmente a carico.
Comuni	1) Comuni capoluogo di provincia 2) Comuni, confinanti con i capoluoghi di provincia, con popolazione superiore a 10.000 abitanti 3) Comuni ad alta tensione abitativa (Delibera Clpe n. 87/03) L'elencazione dei Comuni di cui ai numeri 1, 2 e 3 sono presenti nel sito <a href="http://www.confedilizia.it">www.confedilizia.it</a> .
Documentazione	La sospensione dell'esecuzione scatta in concreto a seguito della presentazione "alla cancelleria del Giudice procedente" o all'Ufficiale giudiziario procedente dell'autocertificazione redatta con le modalità di cui agli artt. 21 e 38 del d.p.r. n. 445/2000 attestante la sussistenza dei singoli requisiti richiesti e sufficienti.
Contestazione	Il proprietario può contestare la sussistenza in capo al conduttore dei requisiti richiesti per la sospensione dell'esecuzione tramite ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto, avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale.
Canone	Il conduttore, per tutto il periodo della sospensione, deve corrispondere al locatore – oltre all'Istat e agli oneri accessori – un canone aumentato del 20% (che non esime lo stesso dal risarcimento dell'eventuale maggior danno) e decade dalla sospensione in caso di morosità, salvo sanatoria avanti il Giudice.
Proprietari	Il proprietario può evitare la sospensione dimostrando – sempre tramite specifico ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale – di trovarsi nelle stesse condizioni richieste all'inquilino per ottenere la sospensione o nelle condizioni di "necessità sopraggiunta dell'abitazione".
Benefici fiscali	Nel periodo di sospensione, i canoni percepiti dai proprietari interessati non sono imponibili ai fini delle imposte dirette.

Fonte: Confedilizia

### Aree fabbricabili, costituzionalità dell'Ici e loro valore

La Corte costituzionale non ha accolto l'eccezione di costituzionalità sollevata dalla Commissione tributaria provinciale di Piacenza (così come dalla Commissione tributaria regionale del Lazio) nei confronti della normativa fiscale che prevede l'assoggettamento ad Ici delle aree qualificate fabbricabili anche da un Piano regolatore solo adottato o che, per essere realmente fabbricabili, abbisognano di piani attuativi, anche pubblici.

La Consulta è arrivata alle sue conclusioni considerando, in particolare, che la disposizione del D.L. 4.7.2006 n. 225, come convertito, che dispone in materia (e denunciata di incostituzionalità) "è idonea ad abrogare implicitamente" la contraria disposizione dello Statuto dei diritti dei contribuenti (invocata dalla Commissione tributaria di Piacenza) "e, conseguentemente, ad introdurre nell'ordinamento una valida norma di interpretazione autentica, ancorché priva di una espressa autoqualificazione in tal senso" (come invece prescrive lo Statuto predetto).

La Corte costituzionale ha comunque stabilito (e precisato) – ciò che è di rilevantissima importanza, ai fini pratici – che il criterio del valore venale delle aree fabbricabili ai fini dell'imponibile Ici non comporta "una valutazione fissa ed astratta del bene, ma consente di attribuire al terreno (già qualificato come edificabile dallo strumento urbanistico generale) il suo valore di mercato, adeguando la valutazione alle specifiche condizioni di fatto del bene e, quindi, anche alle più o meno rilevanti probabilità di rendere attuali le potenzialità edificatorie dell'area": ciò che, d'ora in poi, dovranno fare i Comuni (oltre che i giudici tributari), distinguendo "le aree edificabili in concreto da quelle edificabili in astratto (cioè considerate edificabili da strumenti urbanistici non approvati o non attuati)". Una rivoluzione, per le delibere sui valori delle aree che i Comuni debbono adottare ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera g), del D.Lg.vo 15.12.'97 n. 446.

### Espropri, la norma della Finanziaria non rispetta la sentenza della Consulta

La norma in materia di indennità di esproprio contenuta nella Finanziaria 2008 non aderisce in pieno a quanto richiesto dalla Corte costituzionale.

La Consulta – nel dichiarare illegittimo, con la sentenza n. 348/07, il vigente sistema di determinazione delle indennità, che portava queste ultime a risultare inferiori alla soglia minima accettabile di riparazione dovuta ai proprietari espropriati – ha fra l'altro previsto la possibilità che il legislatore determini indennità distinte per singoli espropri dettati da finalità limitate, da un lato, e per "piani di esproprio volti a rendere possibili interventi programmati di riforma economica o migliori condizioni di giustizia sociale", dall'altro. Nella norma della Finanziaria si prevede invece una riduzione del 25% dell'indennità di esproprio "quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale".

L'emendamento del Governo allarga all'evidenza, rispetto a quanto statuito dalla Consulta, le fattispecie per le quali si prevede la corresponsione al proprietario di un'indennità di esproprio inferiore al valore di mercato dell'immobile.

### APPUNTAMENTI

#### Expo Real 2008

L'11ª edizione dell'Expo Real, Salone internazionale del real estate, si svolgerà a Monaco di Baviera dal 6 all'8 ottobre 2008.

Per informazioni: tel.+49 89 949 116 28; [info@exporeal.net](mailto:info@exporeal.net).

#### World Urban Forum IV, sessione a Nanjing

Le Nazioni Unite hanno istituito il World Urban Forum per esaminare l'urbanizzazione e le tematiche ad essa connesse al fine di valutare le implicazioni per le città, l'economia e la politica. La quarta edizione del Forum (della quale la Confedilizia darà conto, come per le passate edizioni) si svolgerà a Nanjing (Cina) dal 13 al 17 ottobre 2008.

#### Salone a Ferrara arte e restauro

A Ferrara, dal 2 al 5 aprile 2008, si terrà la XV edizione del Salone dell'arte, del restauro e della conservazione dei beni culturali e ambientali.

Per informazioni: tel. 051/66 46 852; [www.salonedelrestauro.com](http://www.salonedelrestauro.com).

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

### Variazioni culturali e fabbricati non più rurali, pubblicato un ulteriore elenco ed un avviso di rettifica

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 16 del 19.1.'08 un avviso di rettifica dell'elenco dei Comuni nei quali è stata "accertata" la presenza di fabbricati non dichiarati in catasto pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28.12.'07, nonché un ulteriore elenco dei Comuni per i quali è stata completata l'operazione di aggiornamento della banca dati catastale sulla base delle dichiarazioni presentate nel 2007 agli organismi pagatori, riconosciuti ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli (cfr. Cn genn.'08).

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

Novembre importanti decisioni della Commissione tributaria Emilia-Romagna

## I Consorzi possono imporre contributi obbligatori solo per le opere di bonifica vere e proprie

*Non sono tali quelle che, pur realizzate da Consorzi, rientrerebbero nelle competenze di Regioni o Comuni*

La Commissione tributaria regionale dell'Emilia (sez. staccata di Parma) ha, con nove distinte sentenze (emesse da distinti collegi, presieduti - rispettivamente - dalla dott. Ioffredi, giudice al Tribunale di Parma, e dal dott. Parmeggiani, giudice al Tribunale di Reggio Emilia), affermato un unico, importantissimo principio: che i Consorzi di bonifica possono imporre il pagamento di contributi (essendo, la materia, regolata solo dalla legge statale) esclusivamente per opere di bonifica che rientrino espressamente fra quelle di cui alla normativa del 1955. Le sentenze (di cui sono relatori lo stesso Presidente Parmeggiani e il giudice Luigi Albertini) hanno appieno accolto le tesi dell'avv. Giacinto Marchesi, di Piacenza, che segue la materia della Bonifica per conto della Confedilizia locale.

“Il problema all'esame di questa Commissione, come già di quella di primo grado, è - dice l'esaustiva motivazione di una delle decisioni - di stabilire se nel territorio ove è situato l'immobile degli appellati vi siano o meno opere di bonifica che legittimino l'imposizione. Per l'individuazione delle opere di bonifica occorre fare riferimento all'art. 1 del testo unico sulla bonifica integrale approvato con R.D. 15.2.1955 n. 215, tuttora in vigore, che costituisce la legge fondamentale della materia, l'unica che regola la contribuzione. Secondo tale norma le opere di bonifica sono solo “*quelle che si compiono in base ad un piano generale di lavori e di attività coordinate, con rilevanti vantaggi igienici, demografici, economici o sociali, in comprensori in cui cadono laghi, stagni, paludi e terre paludose, o costituiti da terreni montani dissestati nei riguardi idrogeologici e forestali, ovvero da terreni, estensivamente utilizzati per gravi cause d'ordine fisico e sociale, e suscettibili, rimosse queste, di una radicale trasformazione dell'ordinamento produttivo*”. Orbene, nessuna di tali opere il Consorzio risulta aver realizzato nel caso di specie - prosegue la decisione di Parma - ma solo opere pubbliche di competenza della Regione, Servizio Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali, e che, come tali, “avrebbero dovuto essere realizzate dalla predetta Amministrazione e non già dal Consorzio, come invece è stato fatto”.

“Pur senza negare utilità a dette opere - non di bonifica - realizzate dal Consorzio, anziché dalla Regione, e pur senza denegare che il Consorzio, nell'ambito del-

la 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 - ecco l'importante principio affermato nelle nove sentenze della Commissione tributaria regionale - 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. Quanto sopra - si conclude - non senza ulteriormente considerare che, quand'anche si trattasse di opere di bonifica - il che non è per le ragioni susepse - non sarebbe comunque dimostrato che dette opere apportino all'immobile degli appellati quel beneficio diretto, specifico, con-

creto e incrementativo del valore dell'immobile che solo, secondo la Cassazione, può giustificare l'imposizione consortile (Cass. Civ. Sez. Un. 23.5.1996/14.10.1996 n. 8960 nonché Cass. Civ. Sez. Un. 23.5.1996/14.10.1996, n. 8957)”.

Si tratta di sentenze importantissime - ha fatto presente in un comunicato la locale Confedilizia, che ne ha dato notizia - “che dovrebbero fare profondamente riflettere il Consorzio Tidone-Trebbia e convincerlo che, indipendentemente da quanto ne pensino l'Unione regionale e l'Unione nazionale delle Bonifiche, sarebbe ora che esso si sedesse ad un tavolo di concertazione con gli enti pubblici e l'associazione dei proprietari edilizi per arrivare ad una soluzione dell'enorme contenzioso che si profila, equa e di giustizia”.

## Convalida di sfratto e mutamento della domanda

In tema di locazione, a seguito del mutamento del rito, quale effetto dell'opposizione alla convalida di sfratto, le parti hanno la possibilità di integrare gli atti introduttivi, ai sensi dell'art. 426 cod.proc.civ., e così modificare o precisare meglio le domande già formulate, non certo quella di proporre di nuove.

*Cassazione, sent. 15 marzo 2007, n. 5986 - Pres. Duva; Rel. Calabrese*

## IMPORTANTE

### Abitazioni, soppresso in Campania il contributo di bonifica

Scompare il balzello della bonifica in Campania, almeno per la larghissima maggioranza dei proprietari. Il Consiglio regionale ha infatti approvato, all'interno della legge finanziaria regionale 2008, una modifica alla norma (l. r. 4/03, art. 12) che disciplina la contribuzione di bonifica. Secondo tale modifica, introdotta con un emendamento del consigliere regionale Guglielmo Vaccaro, il pagamento del contributo sarà limitato ai proprietari di “beni immobili catastalmente classificati ad uso commerciale”. Tutti i proprietari di abitazioni, quindi, sono ora esentati dal contributo.

### Se il Comune non fornisce l'acqua, al cittadino va risarcito il danno

Il Comune deve risarcire il danno se interrompe il servizio di erogazione dell'acqua nonostante il pagamento del consumo da parte del cittadino. Il rapporto che si instaura tra il Comune ed il privato cittadino relativamente alla erogazione dell'acqua potabile è infatti di natura privatistica.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con la sentenza n. 5539 del 14.2.'08.

La gran parte dei detentori degli alloggi popolari sono morosi professionisti, occupanti abusivi o - in quello che, figurarsi..., è il migliore dei casi - occupanti senza titolo, nel senso che si tramandano l'alloggio popolare di padre in figlio, come se si trattasse di una proprietà privata vera e propria.

*Corrado Sforza Fogliani*

## RECENSIONI

Raffaella Rosa, *Milingo. Confessioni di uno scomunicato*, Koiné ed., pp. 176.

Le vicende di Emmanuel Milingo, il noto e discusso presule ed esorcista, guaritore e (da ultimo) scomunicato consacratore di vescovi e sostenitore di preti sposati, rivivono attraverso capitoli biografici e interviste.

Roberto Fontana, Francesco Vigorito, *La vendita immobiliare*, Giuffrè ed., pp. XXII + 570.

Le procedure esecutive dopo la riforma: amministrazione giudiziale, delega ai professionisti, distribuzione, con amplissima giurisprudenza riportata e commentata.

Guido Crainz, *L'ombra della guerra*, Donzelli ed., pp. 150.

L'Italia nel 1945, con la guerra civile che ancora procedeva nonostante la fine della guerra guerreggiata: fra politica, giornalismo, letteratura e documenti vari, l'autore ambisce a ricostruire una sorta di “esame di coscienza collettivo”.

Domenico Lavermicocca, *Il rendimento energetico degli edifici*, Ipsoa ed., pp. XII + 140.

Disciplina statale e normativa regionale su certificazione energetica, impianti, responsabilità, incentivi, aspetti edilizi e privatistici di un settore sempre più complesso e foriero di rilevanti incombenze e oneri per la proprietà.

Giovanni Artieri, *Le Quattro giornate*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 100.

Una ricostruzione appassionata (e stesa con una scrittura densa, garbata e piacevole) della ribellione napoletana del 1945 contro l'occupazione tedesca.

Giuseppe Brienza, *Identità cattolica e anticommunismo nell'Italia del dopoguerra*, pres. di Fiorenzo Angelini, pref. di Marco Invernizzi, D'Ettoris ed., pp. 244.

Un accurato ritratto di mons. Roberto Ronca, figura di primo piano nella Chiesa e nella politica italiana fra gli anni quaranta e cinquanta del Novecento, che ebbe molteplici rapporti con eminenti figure ai vertici del mondo politico.

Angelo Ventrone, *La cittadinanza repubblicana*, il Mulino ed., pp. 298.

Uno studio su Dc e Pci negli anni dell'immediato dopoguerra, con analisi del loro ruolo politico e sociale.

*Partiti e sistemi di partito nelle democrazie europee*, a cura di Pietro Grilli di Cortona e Gianfranco Pasquino, il Mulino ed., pp. 538.

La situazione storica dei partiti in otto Paesi (Germania, Regno Unito, Francia, Spagna, Svezia, Portogallo, Polonia e Russia), con utili tabelle di confronti elettorali.

## Ristrutturazioni e risparmio energetico, risposte dell'Agenzia delle entrate

La Circolare n. 12/E del 19.2.'08 contiene alcune risposte dell'Agenzia delle entrate in materia di detrazioni Irpef per ristrutturazioni e interventi finalizzati al risparmio energetico. Se ne riportano i contenuti.

- **Domanda** - L'applicazione dell'aliquota Iva del 10% alle manutenzioni ordinarie e straordinarie è subordinata al fatto che il costo della manodopera sia esposto in fattura o tale requisito è da rispettare solo per il caso si intenda beneficiare della detrazione del 36% o del 55%?

**Risposta** - Ai fini del riconoscimento dell'agevolazione in esame non è più richiesto, diversamente da quanto stabilito per le operazioni effettuate nel periodo di imposta 2007, che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura. L'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 10%, relativamente alle prestazioni di servizi aventi ad oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio, prescinde quindi dall'indicazione in fattura del costo della manodopera che, invece, si rende necessaria, anche in relazione agli interventi effettuati nel periodo 2008/2010, per il riconoscimento della detrazione Irpef del 36%.

- **Domanda** - Ai fini della detrazione del 55% sul risparmio energetico, il beneficio della rateazione da 3 a 10 anni può essere utilizzato anche da chi ha effettuato le spese nel 2007?

**Risposta** - La possibilità di rateizzare la detrazione per un periodo superiore al triennio, prevista dalla legge finanziaria 2008, ha efficacia a far data dall'1.1.'08 e non è suscettibile di una applicazione retroattiva. Ciò in quanto, in relazione alle detrazioni per interventi di risparmio energetico, l'efficacia retroattiva è stata espressamente disposta solo relativamente alla nuova Tabella di valori energetici, che va a sostituire quella allegata alla Finanziaria 2008. In assenza di una analoga previsione riferita alle altre novità introdotte alla normativa sulla detrazione per il risparmio energetico, tra cui va ricompresa la diversa modalità di riparto delle spese, si deve ritenere che, in relazione alle spese sostenute nel 2007 per gli interventi agevolativi, finalizzati al risparmio energetico, la detrazione debba essere ripartita necessariamente in tre rate annuali.

- **Domanda** - Ai fini della detrazione del 55%, l'esonero dalla redazione dell'attestato di qualificazione energetica (a.q.e.) o dell'attestato di certificazione energetica (a.c.e.) per la sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari e per l'installazione di pannelli solari, vale anche a chi ha effettuato questi interventi nel 2007?

**Risposta** - La disposizione si rende efficace a far data dall'1.1.'08. Pertanto - per le medesime ragioni di cui alla risposta precedente - non può essere applicata in relazione alle spese sostenute nel periodo di imposta 2007.

**CONFEDILIZIA**  
**ON LINE**

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

All'edilizia economica e popolare sono ovviamente favorevoli i costruttori, perché è il loro mestiere; sono favorevoli i politici, che poi provvedono alle assegnazioni degli alloggi, con tutto quel che ne consegue; sono favorevoli i sindacalisti, più o meno per le stesse ragioni. Ma l'esperienza di tutti questi anni dimostra che il patrimonio dell'edilizia economica e popolare esistente sarebbe già largamente sufficiente, e che quindi non c'è alcuna necessità di costruire nuovi immobili, ai quali, tra l'altro, dovrebbe essere contrario il movimento dei Verdi, che, però, in questo caso - stranamente, di solito è così ciarliero... - non si è fatto sentire, anche perché è al Governo. Dovrebbe essere contrario, perché costruire nuovi immobili significa sprecare ulteriormente territorio, sottrarlo all'agricoltura, sottrarlo al verde. Caso mai, si dovrebbe dare priorità alla ristrutturazione degli immobili, molti dei quali addirittura fatiscenti, dei centri storici, rispetto al costruire ex novo.

*Corrado Sforza Fogliani*

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - APRILE 2008

*16 Aprile 2008 - Mercoledì*

### Imposte e contributi

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

### Addizionali Irpef

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

*30 Aprile 2008 - Mercoledì*

### Irpef - Presentazione Mod. 730 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2008 (redditi 2007) al sostituto d'imposta, da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale soggetto.

### Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della rata di

aprile della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

### Estromissione beni strumentali

Ultimo giorno - per gli imprenditori individuali che al 30.11.'07 utilizzavano beni immobili strumentali - di optare per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo di imposta in corso all'1.1.'08.

### IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

**AMMINISTRATORE  
PREPARATO  
CONDOMINO  
ALLEATO**

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - APRILE 2008

*10 Aprile 2008 - Giovedì*

### Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre

gennaio-marzo 2008.

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

Nella Bibbia (*Libro dei Proverbi*) sta scritto: "Con la giustizia il re rende prospero il Paese, l'uomo che fa esazioni eccessive lo rovina".

*Corrado Sforza Fogliani*

RECENSIONI

*Sicurezza energetica*, a cura di Carlo Stagnaro, intr. di Massimo D'Alema, Rubbettino e Faccio ed., pp. 366.

Il concetto di sicurezza energetica esaminato attraverso i principali fattori (politiche economiche, politiche ambientali, politica internazionale), indicando, come possibili soluzioni, liberalizzazioni (anche unilaterali) e aperture dei mercati.

Frédéric Manns, *Maria e la nascita di Gesù*, Vita & Pensiero ed., pp. 144.

Con molta chiarezza sono illustrate, in forma di domande e risposte, una trentina di questioni legate alla nascita e all'infanzia di Gesù Cristo, essenzialmente nei suoi rapporti con la madre: su Maria, appunto, vengono spese molte pagine.

Marcello Messori, *Il potere delle banche*, Università Bocconi ed., pp. X + 148.

Una serie di saggi (molti apparsi su *Il Sole* e sul *Corriere della Sera*) dedicati agli assetti proprietari delle banche, al sistema finanziario in rapporto con le imprese, a numerosi problemi del mondo creditizio dal 1990 ad oggi.

Attilio Danese, Giulia Paola Di Nicola, *Da amore a zapping*, San Paolo ed., pp. 808.

Un curioso "dizionario definitivo per incomprensibili adolescenti", ricco di oltre 150 voci, stesso da una coppia di sociologi per comprendere dubbi e problemi dei giovani dai tredici ai diciott'anni.

20° *Rapporto Italia 2008*, Eurispes ed., pp. 1.216.

Un ampio spaccato statistico dell'Italia d'oggi, con singoli capitoli, ricchi di commenti e annotazioni, dedicati a molteplici aspetti della vita sociale.

Angelo Scola, *Vogliamo vedere Gesù*, Marcianum Press ed., pp. 72.

Volume, ampiamente illustrato, utile per accostare i più piccoli alla religione cattolica: in forma interrogativa i bambini parlano col patriarca di Venezia sui problemi della vita e sulle soluzioni date dalla fede.

Terry L. Anderson, Donald R. Leal, *L'ecologia di mercato*, pref. di Chicco Testa, Lindau ed., pp. 390.

Accurata, ampia e originale ricerca per indicare una via liberale alla tutela dell'ambiente: come il sistema capitalistico e l'economia di mercato possano risolvere problemi ambientali, meglio di scelte socialistiche e pubbliche.

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

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni che ci riguardano

Modifiche al codice dei beni culturali e del paesaggio in materia di tutela indiretta dei beni culturali immobili sono contenute in un disegno di legge del senatore Saro (DC per le Autonomie).

Il deputato Vitali (FI) ha presentato due proposte di legge: con la prima intende modificare l'art. 71 delle disposizioni d'attuazione del codice civile, relativo al registro condominiale previsto dagli articoli 1129 e 1138 del codice stesso; con la seconda, propone l'abrogazione del nono comma dell'art. 7 del d.p.r. n. 605/75, concernente l'obbligo, a carico degli amministratori di condominio, di comunicare all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei fornitori.

Con un'interrogazione indirizzata al Ministro delle infrastrutture, il deputato Gentili (Pd), chiede quali concrete iniziative intenda adottare il Ministero delle infrastrutture, e più in generale il Governo, per dare certezza alle deliberazioni che saranno assunte dalle assemblee condominiali in tema di contenimento dei consumi energetici.

Interventi volti al contenimento...

SEGUE DALLA TERZA PAGINA

stico della doppia maggioranza (e che comunque sarebbe stata più plausibile nel caso cui l'aggettivo "semplice" fosse stato posto dal le-

gislatore prima del termine "maggioranza" e non dopo), ma che dimostra comunque come i dubbi sollevati dalla norma in commento persistano.

La bussola della casa

zona	ALESSANDRIA		CHIETI		CROTONE	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	980	2.300	850	2.300	720	1.600
semicentro	850	1.800	690	1.680	480	1.000
periferia	700	1.400	600	1.500	400	850
	CUNEO		RIETI		ENNA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.150	2.700	750	2.280	560	1.870
semicentro	990	1.950	800	1.920	550	1.570
periferia	580	1.400	500	1.380	420	1.200

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 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 gennaio 2007 - gennaio 2008	2,9 %	2,17 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione gennaio 2006 - gennaio 2008	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 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 %
Variazione gennaio 2007 - gennaio 2008	3,1 %

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



Falanga 268

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.

Siamo stati capaci di unire alla gravosità dell'impegno fiscale la difficoltà nella corresponsione materiale delle imposte, e naturalmente una cosa rende ancora più odiosa l'altra, agli occhi dei contribuenti. Il massimo del massimo è l'Ici: per chi ha immobili in luoghi diversi d'Italia, solo informarsi per sapere quale aliquota Ici sia vigente nel Comune di riferimento è una conquista difficoltosissima.

Corrado Sforza Fogliani



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

Anno 18 Numero 3

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 4 marzo 2008

Il numero di febbraio è stato postalizzato il 15.2.2008