



All'interno

- Risparmio energetico, convegno a Piacenza (pag. 3)
- Decreto Bersani impianti, la Confedilizia (da sola) si fa sentire (e ottiene) (3)
- Amministratori di condominio, speciale servizio visure catastali on-line (2)
- Rendimento energetico, ambito di applicazione (immobili storici e altri particolari fabbricati) (6)
- Confedilizia, sezione sicurezza immobili: consigli (6)
- Le «commissioni» per gli sfratti alla Corte costituzionale (7)
- Risparmio energetico, controllare le leggi regionali in Associazione (7)
- Consiglio di Stato, nuovo no al libretto di casa (che sparisce anche dalle norme tecniche per le costruzioni) (9)
- Senza veterinario, niente sfratto?!! (11)
- Obblighi di certificazione energetica per le locazioni, precisazioni (13)
- La Dia fa crescere i valori catastali (13)
- Dal 30 aprile nuove regole per assegni e libretti di deposito (15)

CONFEDILIZIA IN BANKIMPRESE

Confedilizia ha sottoscritto il Protocollo di intesa con il quale – su iniziativa di Abi (Associazione bancaria italiana) e Confindustria – è stato costituito l'Osservatorio permanente sui rapporti banche e imprese (Bankimprese), del quale quindi fa parte integrante. Confedilizia, com'è noto, stipula da sempre – con i sindacati competenti – il CCNL di settore, che interessa anche le imprese del ramo.

Obiettivo di Bankimprese è migliorare il dialogo tra il mondo del credito e quello delle imprese, attraverso – fra l'altro – ricerche, studi e analisi finalizzati ad approfondire, anche su base geografica e settoriale, le problematiche legate sia alla domanda che all'offerta di credito.

Oltre ad Abi e Confindustria, dell'Osservatorio fanno parte le più importanti organizzazioni del mondo produttivo: Asso Confidi Italia, Casartigiani, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Confcooperative, Confederazione Italiana Agricoltori, Confesercenti e Legacoop.

L'Osservatorio – che ha un proprio sito Internet (www.bankimprese.it), nel quale viene dato conto di tutta l'attività che viene svolta – produce periodicamente rapporti che contengono informazioni relative ai finanziamenti per ogni segmento di mercato (agricoltura, artigianato, commercio, industria) e, nell'ambito dei vari comparti, l'ammontare dei finanziamenti alle piccole e medie imprese. Tra le altre informazioni, la suddivisione per durata e aree geografiche dei finanziamenti, il rapporto tra finanziamenti accordati e utilizzati, il credito agevolato, le sofferenze e alcuni dati sui tassi di interesse e le garanzie richieste nei diversi settori.

Bankimprese ha anche il compito di approfondire ed esaminare i temi all'ordine del giorno del rapporto tra imprese bancarie e imprese degli altri settori produttivi, come ad esempio Basilea 2, il multiaffidamento, il credito agevolato, le garanzie, il ruolo dei Confidi e il Mezzogiorno.

Il Presidente a Mantova

Il Presidente confederale ha presieduto a Roma l'Assemblea annuale dei delegati delle Associazioni territoriali della Confedilizia (durante i cui lavori ha svolto la relazione sul conto economico del Tesoriere dott. Gardella) e - in precedenza - ha diretto i lavori della Giunta esecutiva e del Consiglio direttivo della Confederazione. È poi intervenuto ad un Seminario italo-tunisino sul credito al quale hanno partecipato l'Ambasciatore tunisino in Italia e il Governatore della Banca centrale tunisina. Ad Assopopolari Sforza Fogliani ha preso parte ad un incontro sulla comunicazione istituzionale e, sempre a Roma, ha partecipato anche ad una riunione sul tema "Economia e politica e viceversa" con Jean Paul Fitoussi, Professore di Economia all'Institut d'Etudes Politiques di Parigi.

A Mantova il Presidente confederale ha chiuso i lavori di un incontro sulle novità della Finanziaria 2008 in materia edilizia e di proprietà immobiliare aperto dal Presidente della locale Associazione territoriale Confedilizia dott. Ugo Bassani. A Piacenza ha parlato ad un incontro di presentazione del suo libro "Il diritto, la proprietà, la Banca" organizzato dai club Lions del Distretto piacentino.

Visure catastali on-line, un servizio utile anche per gli amministratori di condominio

Com'è noto, da tempo è operante - nel sistema Confedilizia - il Servizio di visure catastali on-line, così come il Servizio visure ipotecarie on-line, entrambi completamente gratuiti per i soci (che possono allo scopo rivolgersi alle rispettive Associazioni di appartenenza).

Al riguardo, si segnala - in particolare - a tutti gli amministratori di condominio (che possono essere i più interessati allo specifico servizio, che di seguito segnaliamo, comunque disponibile per tutti i soci) che il predetto Servizio di visure catastali offre la possibilità di conoscere anche i dati catastali di tutte le unità immobiliari componenti un fabbricato e degli intestatari delle stesse.

Anche per attingere a tali informazioni, è sufficiente recarsi presso qualunque Associazione territoriale della Confedilizia e, sul modulo all'uopo predisposto, fornire - attenendosi alle indicazioni sullo stesso riportate - i dati catastali del fabbricato di interesse o, almeno, l'indirizzo dello stesso. La Sede centrale provvederà a raccogliere le informazioni richieste ed a trasmetterle all'interessato subito dopo il tempo occorrente per accedere alla banca dati dell'Agenzia del territorio.

Aliquota 20%: l'ira dell'Unione inquilini contro Confedilizia (e solo Confedilizia)

L'aliquota fissa al 20% sui canoni di locazione, annunciata dal candidato democratico Veltroni, "corrisponde alle famiglie che richieste di Confedilizia". Lo ha denunciato - indignata - l'Unione Inquilini, che ha pure riaffermato la propria "totale contrarietà ad una tassazione forfetaria (il ricorrente 20% caro alla Confedilizia)". L'Unione inquilini ha altresì rilevato come "la bella pensata di pagare sui canoni percepiti una tassa fissa del 20%" sia "da tempo covata da Confedilizia e assunta nel programma del Pd".

Si tratta di un riconoscimento significativo, per la fonte insospettabile donde proviene, per l'opera continua e proficua condotta dalla Confedilizia (come sempre, dalla Confedilizia - lo dimostra il fatto che l'Unione inquilini prende immancabilmente a bersaglio proprio noi - e non da altri), perché sia recata equità nell'imposizione fiscale sui redditi da locazione, senza discriminazioni a vantaggio di altri redditi.

Detrazione canoni di locazione, fissate le regole per gli "incapienti"

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 11.2.'08, con il quale sono state stabilite le modalità di attribuzione delle detrazioni dei canoni di locazione in caso di "incapienza" - qualora, cioè, la detrazione spettante sia superiore all'imposta dovuta dall'inquilino - attraverso il meccanismo della compensazione, che consente di recuperare tali somme con la dichiarazione dei redditi.

LAZIO

Accolti al 90% i ricorsi sul riclassamento degli immobili

Su circa 30mila ricorsi pervenuti contro il nuovo classamento degli immobili operato dall'Agenzia del territorio di intesa con i Comuni e che modifica i valori catastali, oltre il 90% delle sentenze è favorevole al contribuente.

Lo ha fatto presente il presidente della Commissione tributaria regionale del Lazio dott. Mario Mercone, nel corso della cerimonia di inaugurazione dell'anno giudiziario della stessa Commissione.

ELEZIONI

Questo numero del nostro notiziario è stato chiuso in tipografia - come risulta dalla relativa annotazione di cui al **grenziario**, in ultima pagina - prima delle elezioni. Ma arriverà dopo le stesse ai nostri affezionati lettori. Che si spiegheranno, così, i contenuti di questo numero del notiziario (a cominciare dalla mancanza di qualsiasi commento sull'esito elettorale).

Come da avviso pubblicato sul precedente numero di **Cn**, i soci hanno potuto attingere ogni informazione a proposito dei programmi elettorali (e dei temi che ci interessano) presso le Associazioni territoriali, tempestivamente informate al proposito dalla Sede centrale.

Di questa possibilità (oltre che di quella di attingere le necessarie informazioni anche al sito confederale) è stata data notizia a tutti gli inte-



ressati pure tramite un avviso pubblicitario (qua riprodotto) pubblicato con grande visibilità, sui maggiori quotidiani nazionali, specie economici.

In questo momento, noi della redazione possiamo solo formulare ogni migliore augurio all'Italia.

Gaetano Fontana Direttore Ance

Il Comitato di Presidenza dell'Ance ha approvato all'unanimità la nomina dell'arch. Gaetano Fontana a Direttore Generale dell'Associazione.

L'arch. Fontana, che succede al dott. Carlo Ferroni, ha ricoperto la carica di Direttore Generale sia della Direzione Generale della Programmazione sia di quella delle Infrastrutture ferroviarie portuali e aeroportuali del Ministero delle Infrastrutture, nonché numerosi e prestigiosi incarichi nella Pubblica Amministrazione.

All'arch. Fontana il Presidente confederale ha personalmente espresso i propri più vivi rallegramenti per il prestigioso incarico conferitogli, unitamente ai migliori voti augurali, nel ricordo di una proficua - e mai cessata - collaborazione, sia personale che con l'Ance.

Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini (anche in relazione ad integrazioni dei contratti richieste da nuove disposizioni di legge) rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

LETTERA A 24ore

Confedilizia su intervento Presidente Ance

L'intervento del Presidente Ance ing. Paolo Buzzetti - pubblicato su **24ore** del 15 marzo - merita pieno, e pubblico, riconoscimento per la sua chiarezza ed esattività.

Dire che in materia di rendimento energetico degli edifici siamo in una situazione caotica, è poco. La verità è che siamo in una situazione da Stato criminogeno, che sarebbe irrisolvibile tollerare.

A provarlo, basta quel capolavoro di ipocrisia che è dato dalla cosiddetta "clausola di cedevolezza" di cui al decreto legislativo n. 192/2005, "clausola" che stabilisce che "nel dettare la normativa di attivazione (delle disposizioni sul rendimento energetico) le regioni e le province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dal (presente) decreto e dalla (stessa) direttiva 2002/91/CE" (vincoli e principi che nessuno ha indicato e indica).

Confedilizia crede che mettere ordine nella materia sia un problema prioritario dell'agenda del nuovo Governo.

Vocaboli di questa Italia

Il nuovo "affido"

Finora, ciascuno di noi ha sempre saputo questo: che si parla di "affido" (parola - peraltro - non registrata dai Vocabolari della nostra lingua) come sinonimo - tecnico, abbreviato - di "affidamento" (dell'istituto, quindi, tramite il quale un ente pubblico assegna, in custodia o in consegna, un minore ad una determinata persona, o a una comunità).

Ma da qualche tempo, non è più così. C'è un "affido" tutto speciale, un nuovo "affido". È l'atto con il quale persone varie (per lo più, per quel che risulta, stranieri) "affidano" ad altri - dietro compenso - un immobile di proprietà pubblica (per ora?), dopo aver con la forza rimosso le opere provvisorie che dovevano impedire l'accesso all'immobile stesso (per evitarne, appunto, l'abusiva occupazione). Ma tant'è: ora, non si tratta più di "occupazioni abusive". C'è l'"affido", e ne parlano con chiarezza - e fierezza, magari - anche alla tv.

Bell'Italia davvero. Buonismo e tolleranza colpevoli, portano a questo. A Milano, le case occupate abusivamente sono più di 5mila. E poi, parlano di costruire nuove case popolari (che faranno immancabilmente la stessa fine). Non c'è da meravigliarsi, anzi. Occupazioni abusive ed "affidi" fanno proprio il gioco di politici vari e sindacalisti (oltre che di costruttori, ma questi fanno solo il loro mestiere...) che vogliono costruire e costruire - alla faccia dei Verdi, che su questo tacciono - per avere poi, nel settore, un loro pascolo - solo elettorale? - privilegiato. Bell'Italia davvero, torniamo a dire. E politici e sindacalisti fanno anche finta di essere convinti che occorra davvero costruire nuove case, invece che aiutare i privati a recuperare immobili che versano in stato non idoneo, per poterli poi affittare. No, meglio gridare alla speculazione degli alloggi sfitti (che, invece, sono solo inidonei ad essere locati), aumentare ai proprietari l'Ici (così ci si mette ancor più al sicuro: gli interessati avranno meno soldi per recuperare i loro immobili) e naturalmente costruire, e costruire ancora. Una ragione - i sostenitori del costruire ad oltranza - l'avranno di certo...E non è neanche difficile da indovinare.

c.s.f.

Risparmio energetico, successo del convegno di Piacenza

È stato un convegno di grande importanza - anche per l'originalità dell'approccio al tema - quello svoltosi a Piacenza, con amplissima presenza di pubblico di professionisti e di proprietari, sul tema "Risparmio energetico: certificazioni e agevolazioni. Compravendite, locazioni. Il ruolo degli amministratori condominiali". Per la prima volta, infatti, una materia di così stringente attualità è stata affrontata a tutto tondo, con il triplice punto di vista con il quale la stanno gestendo, nella quotidiana attività di assistenza agli iscritti, anche le Associazioni territoriali della Confedilizia: quello delle possibilità di risparmio, per l'appunto, energetico, conseguente a scelte volontariamente operate dai proprietari; quello delle agevolazioni fiscali ottenibili da parte dei proprietari che scelgano di eseguire determinati interventi di riqualificazione energetica degli edifici; quello degli obblighi imposti dalla legge, con particolare riferimento a quelli relativi alla certificazione energetica.



Sopra, il Presidente confederale apre i lavori del convegno. Al tavolo con lui il prof. Angiolini e il prof. Maglia. Nelle due foto sotto, due scorci del numerosissimo pubblico che ha affollato la Sala convegni

Dopo un saluto introduttivo del Presidente confederale, che ha rimarcato soprattutto le difficoltà nelle quali si trovano i cittadini nel dover interpretare una normativa che risente fortemente dell'intreccio di competenze di Stato e Regioni, hanno svolto relazioni giuristi e tecnici del settore. Sono intervenuti Vittorio Angiolini ("Rendimento energetico negli edifici e relative certificazioni: competenze statali e regionali"), Stefano Maglia ("Dalle leggi 308/82 e 10/91 ai giorni nostri: il cammino delle norme sul risparmio energetico negli edifici"), Antonio Nucera ("Gli obblighi di certificazione in relazione alle compravendite e alle locazioni"), Andrea Sillani ("I vantaggi legati alla certificazione e alla diagnosi energetica"), Michele Vigne ("Il risparmio energetico come opportunità"), Carlo del Torre ("Risparmio energetico e condominio: le maggioranze previste in assemblea per i relativi interventi"), Roberto de Salvo ("Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico").

Ad illustrare il ruolo degli amministratori condominiali sul tema del risparmio energetico sono stati Tommaso Mongiovì, Presidente dell'Agiai (l'associazione dei geometri amministratori immobiliari convenzionata con la Confedilizia) e Diego Russello, Presidente di Gesticond (l'associazione nazionale di amministratori immobiliari aderente alla Confedilizia).

Hanno concluso il convegno le risposte ai numerosi quesiti pratici formulati dai partecipanti.

NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Decreto Bersani impianti, la Confedilizia (da sola) si fa sentire (e ottiene)

Un decreto del Ministero dello sviluppo economico pubblicato in Gazzetta Ufficiale a metà marzo (il n. 37 del 22.1.08) ha creato sin da subito fortissime preoccupazioni nei proprietari di casa (per via degli obblighi previsti in tema di garanzie da fornirsi in caso di compravendita e locazione di immobili) così come ha creato notevoli dubbi interpretativi negli osservatori.

La decisa posizione assunta dalla Confedilizia - che aveva dato indicazione alle proprie Associazioni territoriali di soprassedere dal fornire assistenza per la stipula di contratti di locazione prima che il Ministero dello sviluppo economico avesse risposto ad alcune richieste di chiarimento formulate dalla stessa Confederazione - ha fatto sì che la nostra organizzazione abbia ottenuto dal Ministero chiarimenti puntuali e che nello stesso tempo sono venuti incontro alle esigenze dei proprietari che devono locare i propri immobili, consentendo alle Associazioni di riprendere l'assistenza per la stipula di nuovi contratti (comunque non applicandosi le nuove regole per gli impianti - a giudizio del nostro Ufficio legale - ai rinnovi taciti). La documentazione relativa è stata posta a disposizione degli interessati sul sito confederale.

Le istruzioni conseguenti ai chiarimenti ottenuti sono già state tempestivamente trasmesse alle Associazioni territoriali, alle quali i soci sono invitati a rivolgersi.

Sul decreto Bersani la Confedilizia, ancora una volta, ha ottenuto un grande risultato, che dimostra come i proprietari di casa si difendano realmente non già con rituali annunci di fantomatici ricorsi, ma attraverso una azione seria, decisa, concreta e tempestiva.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Le Entrate sul trust misto

Un trust costituito allo scopo di assistere economicamente il disponente stesso e, dopo la sua morte, i suoi discendenti in linea retta, legittimi o legittimati, è da considerarsi "misto" e, quindi, sia "opaco" (senza beneficiari individuati) che "trasparente" (con beneficiari individuati). Ne consegue che, rispettivamente, il reddito accantonato sarà tassato direttamente in capo al trust, mentre il reddito spettante al disponente-beneficiario (e, dopo la sua morte, agli eredi) sarà tassato in capo a quest'ultimo.

È il parere espresso dall'Agenzia delle entrate nella Circolare n. 81/E del 7.3.08.

Dal sito di Assotrusters (www.assotrusters.it) è possibile scaricare sia il testo della Circolare sia un commento alla stessa.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Piovesan Presidente

È Mario Piovesan (in ossequio al criterio di rotazione tra le Organizzazioni componenti), il nuovo Presidente della Cassa Portieri. Piovesan succede al dott. Renzo Gardella, che svolgerà ora il ruolo di Vicepresidente e al quale sono andati i ringraziamenti del nuovo Presidente per l'attività svolta. Lo ha deciso l'assemblea dell'Ente, che ha inoltre eletto componenti del Comitato esecutivo l'arch. Giovanni de Lutio, la dott.ssa Teresa Benvenuto, il dott. Manlio Mazziotta e Parmenio Stroppa.

È stato rinnovato anche il Collegio dei Revisori dei conti, che vede ora quale Presidente il dott. Dario dal Verme e quali componenti effettivi il dott. Gastone Malaguti ed il dott. Francesco Fazio.

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Incontro con Cobaty Italia

Incontro di Aspesi a Milano con il Cobaty Italia, emanazione nazionale del Cobaty di Bruxelles, organizzazione internazionale delle professioni immobiliari.

Il Presidente, avv. Federico Filippo Oriana, ha illustrato finalità e iniziative sia dell'Aspesi che del Fire-Forum Interassociativo Real Estate. È seguito un confronto condotto dal Presidente del Cobaty Italia, arch. Giovanni Bottini, al quale hanno partecipato i membri presenti e il Consigliere incaricato di Aspesi per i rapporti istituzionali, dr. Paolo Manzoni.

Seminario di aggiornamento

Si è svolto il secondo di una serie di seminari di aggiornamento in materia immobiliare, organizzati da Aspesi in collaborazione con lo Studio legale Valente & Partners con lo scopo di informare periodicamente gli associati sulle problematiche più attuali nelle aree del mercato immobiliare, del diritto civile, dell'urbanistica e della fiscalità.

Dopo l'introduzione del Presidente Oriana, la relazione del dott. Claudio Lossa, Vicepresidente Fimaa e consigliere Aspesi, sull'andamento del mercato immobiliare a Milano e in Lombardia. Sono seguite le relazioni del dott. Andrea Zoppi, su temi di fiscalità immobiliare, come il trattamento fiscale in capo all'utilizzatore dell'immobile in leasing e la deducibilità degli interessi passivi afferenti ad immobili in patrimonio; del dott. Stefano Dalosso, su argomenti di attualità immobiliare quali le interpretazioni in tema di garanzia fidejussoria sugli acconti del promittente acquirente; dell'avv. Luigi Deci, in materia urbanistica.

Anche questa seconda edizione del Seminario di aggiornamento ha registrato un particolare successo sia in termini di presenze che di partecipazione al dibattito.



UIPI

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

L'Uipi alla settimana europea dell'energia sostenibile

Una rappresentanza dell'Uipi ha partecipato alla Settimana europea dell'energia sostenibile organizzata dalla Commissione europea e tenutasi a Bruxelles. Di particolare interesse è stato il confronto fra i rappresentanti degli Stati Ue e delle varie organizzazioni imprenditoriali e dei proprietari immobiliari sullo stato di applicazione della direttiva sul risparmio energetico in edilizia.

In questa occasione l'Uipi era rappresentata dal Presidente Stratos Paradias, dal Vicepresidente Michele Vigne, dal Segretario generale Beatrice Laloux e dai rappresentanti di organizzazioni aderenti Kai Warnecke, Tom Simecek e Ulla Johansson.

Il Presidente Paradias, nel suo intervento, ha fatto presente che i milioni di piccoli e medi proprietari d'Europa, che l'Uipi rappresenta, non sono aziende che possono assorbire i notevoli costi derivanti dagli interventi previsti per gli edifici esistenti. Per tale ragione sono necessarie misure concrete di assistenza per i proprietari, sia a livello europeo che di ogni singola Nazione.

Al 25° congresso dell'associazione greca soddisfazione per l'abolizione della tassa di successione

La Federazione ellenica della proprietà immobiliare (Pomida) ha invitato i membri dell'Uipi a partecipare alla cerimonia di apertura del suo 25° Congresso ad Atene. Al Congresso erano presenti autorità, stampa e televisioni, oltre a 700 delegati di Pomida provenienti da Atene e dalle principali città della Grecia nonché delegazioni delle associazioni nazionali dei proprietari immobiliari di Germania, Italia, Austria, Francia, Belgio, Slovenia e Albania. La delegazione italiana era composta dal Vicepresidente Uipi Michele Vigne e dal Presidente dell'Associazione di Venezia Luca Segalin.

Dopo l'intervento del presidente Stratos Paradias è intervenuto il Ministro dell'economia Georgios Alogoskoufis, che ha illustrato ai presenti la legge di riforma della tassazione immobiliare di recente approvata.

L'Associazione greca non ha solo celebrato il suo 25° anniversario, ma soprattutto una grande vittoria della proprietà immobiliare in campo fiscale, posto che con una legge appena approvata è stata fra l'altro abolita l'imposta su successioni e donazioni, indipendentemente dalle dimensioni della proprietà trasferita.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Vittoria al Tar sulla verifica degli impianti

Il Tribunale amministrativo regionale della Sicilia (sede di Catania) ha accolto il ricorso presentato da Assoutenti avverso il regolamento provinciale sul controllo di rendimento di combustione e dello stato di esercizio e manutenzione degli impianti termici.

I motivi di impugnazione riguardavano il sistema di verifiche e le modalità di affidamento dell'attività.



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Su Internet filmati di utilità pratica

Collegandosi al sito Internet dell'Agiai (www.agiai.it) è possibile visionare diversi filmati dedicati ad argomenti di varia natura, che hanno formato oggetto di incontri e convegni organizzati dall'associazione. I documenti si riferiscono fra l'altro alle norme tributarie di interesse degli amministratori di condominio, alle disposizioni in materia di sicurezza degli impianti, al problema della contabilizzazione del calore negli edifici.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Terreni edificabili, Iva e Registro

La cessione di un terreno edificabile da parte di una fondazione onlus, che ha anche la qualifica di impresa agricola, è soggetta a Iva se l'area è utilizzata di fatto come bene strumentale all'attività agricola, svolta dall'ente in via accessoria. Se a vendere il terreno è invece un'impresa familiare di tre fratelli, ciascuno dei quali, detiene un terzo dell'area, è soggetta a Iva solo la cessione della quota appartenente all'unico fratello con qualifica di imprenditore, mentre la vendita dei restanti due terzi è soggetta a imposta proporzionale di registro. L'impresa familiare si considera infatti, *ex lege*, come impresa individuale, in cui vi è un solo soggetto titolare della stessa, che soddisfa, come tale, il presupposto soggettivo per l'applicazione dell'Iva.

Questo il parere espresso dall'Agenzia delle entrate nella Risoluzione n. 106/E del 20.5.'08.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Risarcita l'attesa della casa

La Cassazione rilancia l'importanza del diritto alla casa popolare ampliando la tutela dei cittadini ai quali viene assegnato un alloggio. Se l'attesa per prenderne possesso si allunga a causa dell'inerzia del Comune questo deve risarcire anche i danni morali oltre a quelli patrimoniali. Non solo. Non è d'ostacolo al ristoro il fatto che il cittadino in questi casi, sia titolare di un interesse legittimo.

È quanto ha stabilito la Corte di cassazione che, con la sentenza 4539 del 22 febbraio 2008, ha respinto il ricorso del Comune di Atessa che non si era attivato correttamente e in tempo per liberare una casa popolare illegittimamente occupata e darla al legittimo assegnatario che aspettava da oltre dieci anni. Quello vantato dal cittadino, spiega in diversi punti della motivazione la Suprema corte, è un interesse legittimo, ma non per questo può essere liberamente calpestato. C'è di più. "Il disagio psichico sofferto dall'uomo negli oltre dieci anni di attesa va risarcito". E questo perché il danno morale sofferto è andato a intaccare interessi costituzionalmente protetti.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Regolarizzazione lavoro irregolare: prorroga al 30 settembre

Con il D.L. n. 248 del 31 dicembre 2007 (art. 7, co.2), è stato prorogato al 30 settembre 2008 il termine per regolarizzare i rapporti di lavoro irregolari.

Si ricorda 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 le organizzazioni sindacali aderenti alle Associazioni nazionali;
- dovrà essere versata una somma pari a due terzi di quanto dovuto a titolo di contributi e premi, senza alcun addebito ai lavoratori.

L'istanza di regolarizzazione non può riguardare lavoratori già "emersi", anche se a seguito di accertamento ispettivo, cioè coloro per i quali la comunicazione di assunzione o la registrazione nei libri obbligatori è già stata effettuata (circolare n. 17299 del 27 dicembre 2007).



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Archivi familiari, tesoro da difendere

L'ultimo numero (n. 66) de *le Dimore storiche* pubblica, fra l'altro (ed oltre all'apprezzato editoriale del Direttore Guglielmo de' Giovanni-Centelles e ad un documentato intervento programmatico del Presidente Aldo Pezzana Capranica del Grillo) uno studio del Direttore Generale per i Beni librari del Ministero per i Beni e le Attività culturali Maurizio Fallace, dal titolo "Gli archivi familiari, tesoro da difendere". Sommario dell'articolo: "Castelli e palazzi conservano la documentazione delle funzioni di carattere pubblico esercitate nei secoli. Ma anche le residenze successive contengono carte indispensabili alla storia artistica e sociale delle città. Gli strumenti per una conservazione responsabile. Quando l'inventario è il primo passo".



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Chiarimenti per i sostituti di imposta (come il condominio)

La Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 15/E del 15.5.'08, fornisce alcune risposte a dubbi sollevati in relazione alle novità che la Finanziaria 2008 (cfr *Cn* gennaio '08) ha introdotto con riferimento agli obblighi dei sostituti di imposta (come il condominio).

La Circolare si occupa in particolare della dichiarazione annuale del contribuente sulla spettanza delle detrazioni nonché delle aliquote delle addizionali Irpef applicabili in caso di cessazione del rapporto di lavoro in corso d'anno.

La Circolare può essere richiesta, dagli amministratori interessati, alla Sede centrale della Confedilizia.



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

Bosso presidente

Si è riunito a Roma il Consiglio direttivo dell'Ebinprof, che ha provveduto al rinnovo delle cariche sociali. Il Consiglio direttivo ha chiamato a ricoprire la carica di Presidente l'avv. Pier Paolo Bosso (che, all'insediamento, ha ringraziato il Presidente uscente, dott. Dario Lupi, per la preziosa attività svolta) e quella di Vicepresidente Parmenio Stroppa. Come componenti del Comitato esecutivo sono stati eletti il rag. Luca Segalin, la dott.ssa Teresa Benvenuto, il dott. Manlio Mazziotta e la dott.ssa Rosetta Raso.

La dott.ssa Antonella Milici è stata, infine, designata Presidente del Collegio dei revisori dei Conti, di cui saranno componenti effettivi il dott. Dario dal Verme e il dott. Cosimo Ampolo.



Più comfort nella vacanza se allo scambio di casa si abbina lo scambio dell'auto

HomeLink Italia propone di abbinare allo scambio di casa (servizio che l'associazione garantisce da tempo) lo scambio dell'automobile. Con questa iniziativa - spiega Annalisa Rossi Pujatti, Presidente della sezione italiana dell'organizzazione internazionale - si integra il servizio che HomeLink fornisce agli associati, dando a questi ultimi modo di muoversi liberamente nella località di vacanza.

Informazioni e modulistica per poter procedere all'abbinamento dello scambio dell'automobile con lo scambio di casa sono presenti sul sito Internet dell'organizzazione (www.homelink.it).

Ricordiamo che è sempre in essere la convenzione che la Confedilizia ha stipulato con HomeLink Italia. La convenzione prevede una riduzione della quota di iscrizione annuale per l'utilizzo dei servizi dell'organizzazione per tutti gli iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia. Per ogni informazione è possibile rivolgersi - oltre che alla Sede centrale della Confedilizia - ai seguenti recapiti di Homelink Italia: tel. 0422.815575; email info@homelink.it.

Rendimento energetico: ambito di applicazione, immobili storici e altri particolari fabbricati

Torniamo sul tema del rendimento energetico nell'edilizia, per fare il punto sull'ambito di intervento del d.lgs. n. 192/05 e successive modificazioni e integrazioni.

La norma di interesse è l'art. 3, comma 1, del provvedimento in parola, che prevede, in particolare, che le prescrizioni sul contenimento dei consumi energetici si applicano "alla progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, di nuovi impianti installati in edifici esistenti, delle opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti con le modalità e le eccezioni previste ai commi 2 e 3". Tali disposizioni, a loro volta, stabiliscono - nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, e per quanto riguarda i requisiti minimi prestazionali - un'applicazione graduale delle norme contenute nel d.lgs. n. 192/05 in relazione al tipo di intervento da effettuare. Più specificatamente: "a) una applicazione integrale a tutto l'edificio nel caso di: 1) ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati; 2) demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati; b) una applicazione integrale, ma limitata al solo ampliamento dell'edificio nel caso che lo stesso ampliamento risulti volumetricamente superiore al 20 per cento dell'intero edificio esistente; c) una applicazione limitata al rispetto di specifici parametri, livelli prestazionali e prescrizioni, nel caso di interventi su edifici esistenti, quali: 1) ristrutturazioni totali o parziali, manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio e ampliamenti volumetrici all'interno di quanto già previsto alle lettere a) e b); 2) nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti; 3) sostituzione di generatori di calore".

Per espressa disposizione di legge restano, invece, esclusi dall'ambito di applicazione del d.lgs. 192/05: a) gli immobili qualificati come "beni culturali" dal d.lgs. n. 42/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) nonché le ville, i giardini e i parchi che, seppur non tutelati dalle disposizioni sui beni culturali, si distinguono "per la loro non comune bellezza" e, ancora, "i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale" (comprese le zone di interesse archeologico): que-

sto, peraltro, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe "una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici"; "b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; c-bis) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile".

Con riferimento agli immobili oggetto di vincolo culturale o paesaggistico appena citati, si impone, però, una sottolineatura: solo nel caso, infatti, in cui vengano eseguiti sugli stessi lavori edilizi o eventuali interventi sugli impianti, il rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nel decreto in commento (che impongono specifiche modalità di esecuzione delle opere finalizzate al contenimento dei consumi) potrebbe recare "una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici". Un'alterazione del genere non è, invece, neppure configurabile nel caso di applicazione delle disposizioni in tema di certificazione energetica. Ciò, in quanto tale certificazione

non è altro che un documento redatto da un organismo terzo che attesta la prestazione energetica dell'edificio (vale a dire "la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio, compresi la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e l'illuminazione"). La "certificazione" è, cioè, uno strumento di informazione che non obbliga ad adeguare l'edificio ad alcuna prescrizione di legge e che dunque, come tale, non può essere causa di alcuna "alterazione" dello stesso.

Pertanto, per i predetti immobili vincolati, l'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica (e il correlativo obbligo di allegazione), ove richiesto, sussiste senza eccezioni di sorta. Come sussiste del resto - almeno parzialmente - per i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali sopra richiamati, laddove siano presenti nei loro locali altri impianti (diversi da quello di riscaldamento) o comunque qualora questi edifici siano solo in parte riscaldati "per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo".

Solo, dunque, per i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati la certificazione energetica non è mai dovuta.

ASTERISCO

Gettito e Consulta

Su 24 ore del 10 febbraio, articolo di Enrico De Mita (fratello del più noto politico) su un'ordinanza della Commissione tributaria di Piacenza. Il noto tributarista fa in sostanza capire che, a suo giudizio, la denuncia di incostituzionalità è fondata. Peraltro, - così chiudendo il suo articolo - aggiunge: "Ma è fortemente probabile che prevalgano le preoccupazioni del gettito".

Siamo esterrefatti, se capiamo bene. Cos'è, in confronto a queste osservazioni, la "notte del diritto"? La "notte del diritto" (costituzionale), non è proprio questa? È il risultato dello Stato predatore, dello Stato onnivoro. D'altra parte, è vero che la Corte costituzionale ha istituito un ufficio per valutare l'impatto delle proprie decisioni sul bilancio dello Stato? Ma cosa c'entra, questo, col giudizio di costituzionalità? E invece, pare che c'entri molto. Eccome.

Stato sovrano

Invocando la sua sovranità, lo Stato può porsi al di sopra di tutte le leggi che sono obbligatorie per i sudditi.

Max Nordau

Consigli per la sicurezza nelle case

La "Sezione sicurezza beni mobili" della Confedilizia - settore dell'organizzazione storica della proprietà immobiliare che si occupa della sicurezza nelle case - segnala alcuni consigli che possono essere proficuamente seguiti, in occasione delle prossime vacanze (o di prossimi "ponti"), quando si lascia l'abitazione di residenza per compiere viaggi.

Per prevenire furti e intrusioni si suggerisce di evitare di pubblicizzare troppo le assenze: se si ha una segreteria telefonica, è opportuno non registrare messaggi dal tono vacanziero, essendo preferibile un generico riferimento come "Momentaneamente non siamo in casa". In mancanza del portiere, è bene lasciare le chiavi di casa a un parente o a un amico, che passi di tanto in tanto a ritirare posta e giornali (il cui accumulo denota l'assenza dei destinatari) e a controllare che tutto proceda per il verso giusto. Anche l'accumulo di materiale pubblicitario nelle cassette postali è una spia dell'assenza del proprietario, ma la cosa si può impedire collocando sulle cassette un cartello con la scritta "È vietato lasciare materiale pubblicitario" (se nel condominio tutti sono d'accordo) oppure indicando il divieto sulle singole cassette (se vi sono differenti opinioni).



Specie negli immobili in condominio e sempre in mancanza di un portiere, bisogna stare attenti ai comportamenti di coloro che svolgono le pulizie degli stabili. Infatti, qualche pulitore ha l'abitudine di lasciare - dopo aver pulito - il tappetino sollevato in alto o appoggiato vicino alla porta d'ingresso dell'unità immobiliare: in assenza del proprietario, il fatto rappresenta un indizio che in casa non c'è nessuno. Se ci si accorge che l'addetto alle pulizie non ricolloca subito il tappetino davanti alla porta, è bene avvertirlo e chiedergli risolutamente di evitare tale comportamento, che rappresenta di per sé - come detto - un segnale utile ai ladri.

La "Sezione sicurezza beni mobili" della Confedilizia invita poi a prestare attenzione - ove già installati - ai nuovi contatori elettronici dell'Enel, che possono segnalare l'assenza dalla propria abitazione e rappresentare così un aiuto per chi progetta un furto. Infatti, due spie luminose, poste sul lato sinistro del contatore, indicano il prelievo di energia elettrica e - quando non c'è consumo da più di 20 minuti, ovvero quando ci si allontana da casa e si spongono diligentemente tutti gli elettrodomestici o si stacca il contatore - le due spie restano accese fin quando il consumo non riprende. Proprio per la presenza di queste spie, è bene mettere in protezione i nuovi contatori, per esempio collocandoli in armadietti a muro chiusi o in locali non accessibili ad estranei. Se questo non è possibile, si possono adottare altri accorgimenti, come lasciare accesa la spia luminosa del televisore che, avendo necessità di energia elettrica, impedisce - pur determinando un dispendio economico - che si accendano le due spie del contatore.

Leggi, diritti e libertà d'azione

Se si abolissero nove decimi delle leggi, dei regolamenti, degli uffici, delle autorità, degli atti e protocolli che oggi sono in vigore, la sicurezza delle persone e delle proprietà sarebbe come è ora; ogni individuo continuerebbe a trarre dai suoi diritti tutti i vantaggi veri che dà la civiltà, non perdendone una briciola e avrebbe al contempo il beneficio della sua libertà d'azione.

Max Nordau

Luce e gas, 58 euro in più (e le multiutility, ingrassano)

Da aprile, la bolletta della luce è più cara del 4,1 per cento e quella del gas del 4,2. Aumento medio per le famiglie italiane di 58 euro circa l'anno.

L'Autorità dell'energia (quella che ha posto l'assicurazione per la fornitura del gas - come su queste colonne ripetutamente denunciato - a carico degli utenti, invece che delle imprese) s'è affrettata a "spiegare" che "il 60 per cento delle bollette è influenzato dalle quotazioni del barile di greggio" (com'è noto, crescenti).

E va bene, sia pure così. Ma per l'altro 40 per cento, cosa ci dice l'ineffabile Autorità? Non si può proprio fare niente? No, non si può fare niente - dimenticavamo - perché questi servizi (e similari) sono in gran parte in mano alle cd. multiutility degli enti locali, che vivono (e ingrassano) in regime pressoché totalmente monopolistico (e, sostanzialmente, fissandosi da sé sole - per lo più - tariffe o prezzi che siano).

Ma sulle multiutility... non si può. I politici, non vogliono che si tocchino (vivono nello stesso sistema...). Le liberalizzazioni devono - all'evidenza - interessare altri settori, e solo altri settori (banche ecc.). Le associazioni consumatori, anche loro, dicono niente (anzi: dimenticavamo di dire che - se non andiamo errati - qualcuno di loro fa parte dell'Autorità anzidetta: di bene in meglio davvero!).

La lente sulla casa

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Le «commissioni» per gli sfratti alla Corte costituzionale

La storia delle locazioni, in Italia, è da sempre costellata da fatti (e misfatti) che altro risultato non hanno ottenuto che quello di ridurre al lumicino un istituto che in altri (e più avveduti) Paesi è invece sviluppato e (fiscalmente) tutelato, assicurando esso la mobilità sul territorio delle forze del lavoro, degli universitari, degli impiegati pubblici in particolare.

Subito nel secondo dopoguerra del secolo scorso, dunque, l'espedito di chi (come oggi) aveva una vista che non andava al di là del proprio naso, era quello di prorogare i contratti.

Dopo un monito della Corte costituzionale nel 1984, e una dichiarazione di incostituzionalità nel 1986, il legislatore, furbo in verità, cambiò però strada e - per dribblare la Consulta - scoprì l'espedito (all'evidente fine di ottenere pur sempre lo stesso risultato, e cioè di impedire che gli immobili locati ritornassero alla proprietà) di bloccare non più i contratti, ma le esecuzioni di rilascio, vale a dire gli sfratti.

Anche qua, due solenni moniti-diffida della Corte costituzionale, e precisamente nel 2003 e nel 2004, non sono valsi a impedire il continuo, reiterato utilizzo del citato espedito: dal 2004, ci sono stati altri sei blocchi e, attualmente, è in atto il ventiduesimo, considerato il solo periodo che ci separa dalla legge dell'equo canone, praticamente in ragione - in trent'anni - di quasi un blocco all'anno.

Vogliamo dire, quindi, che la Corte costituzionale, fin troppo paziente, è stata in fin dei conti totalmente ignorata. Ma qualcuno deve aver pensato che, forse, non era il caso di continuare. E dopo il blocco dei contratti e il blocco delle esecuzioni, ha scoperto il terzo espedito: il blocco amministrativo, tramite Commissioni prefettizie (abolite nel 1998 e ripristinate l'anno scorso, dalla legge numero 9 dell'8 febbraio).

Istituite da qualche prefetto (pochi in verità) nonostante autorevoli pareri (Avvocatura distrettuale dello Stato di Firenze e Direzione Affari legali Presidenza del Consiglio) che hanno da esse preso le debite distanze, le Commissioni in questione - però - sono ora (su ricorso della Confedilizia, e solo della Confedilizia, come al solito) state spedite alla Corte costituzionale dal Tribunale amministrativo regionale della Lombardia. Che ha potuto invocare un intervento della stessa Consulta (sentenza numero 321 del 1998) nel quale si sottolineava come il differimento degli sfratti incida «sul principio costituzionale della tutela giurisdizionale delle situazioni soggettive». Parole precise, ma che - ciò nonostante - si è tentato ancora una volta di aggirare. Non saremmo in Italia, se no.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 29.3.'08

Uomini liberi e ribellione

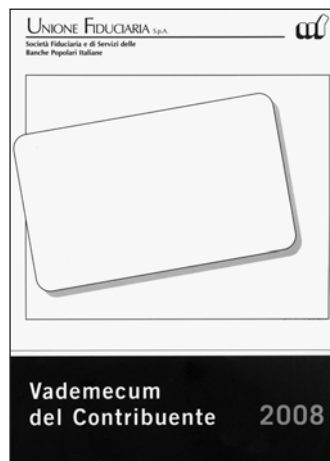
Gli uomini liberi hanno sempre sentito che la più primitiva di tutte le forme di sudditanza, l'imposta, era insopportabile in quanto manifestazione di schiavitù personale e vi si sono ribellati costantemente.

Max Nordau

Risparmio energetico, controllare le leggi regionali presso le Associazioni

Come più volte fatto presente su *Confedilizia notizie* (cfr., da ultimo, *Cn mar.* '08), la normativa sul risparmio energetico e sulle relative certificazioni soffre di un intreccio di competenze fra Stato e Regioni che determina la necessità di approfondimenti accurati per poter giungere a stabilire quali siano le regole effettivamente vigenti nelle singole Regioni, stante la facoltà a queste ultime attribuita di regolamentare in modo autonomo taluni aspetti della materia.

Invitiamo pertanto i soci - prima di accettare consigli da pretesi esperti - a rivolgersi alle Associazioni territoriali della Confedilizia al fine di verificare i reali obblighi vigenti, oltre che per valutare insieme i vantaggi in termini di risparmio di eventuali interventi volontari nonché verificare l'applicabilità delle relative agevolazioni fiscali.



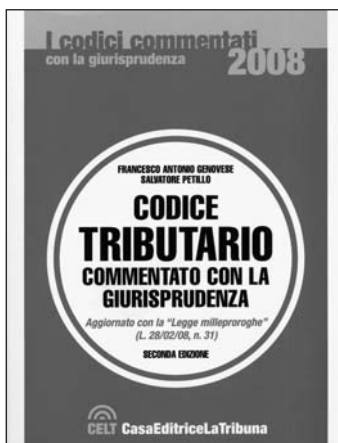
Il *Vademecum del contribuente* anno 2008 dell'Unione fiduciaria. Contiene ogni notizia relativa agli adempimenti fiscali per gli immobili. Informazioni in merito presso la Confedilizia centrale

Dall'Agenzia del territorio valori immobili e canoni del 2° semestre 2007

Sul sito internet dell'Agenzia del territorio (www.agenzia-territorio.it) è possibile visionare valori immobiliari e canoni rilevati in tutti i Comuni italiani dall'Osservatorio del mercato immobiliare della stessa Agenzia per il secondo semestre del 2007.

La banca dati è consultabile anche con riferimento ai due precedenti semestri.

SEGNALIAMO



RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

**Per gli affitti non abitativi, niente liberalizzazioni...
Basta coi Consorzi di bonifica
Colf, infinite complicazioni
Comuni ricchi (di seconde case...)
Tariffe caldaie, esose**

LE LETTERE DEL MESE

CATASTO

La legge è saltata

MI CHIEDO perché nei vari resoconti – tutti flogovernativi – dei media sui provvedimenti bloccati con la caduta del governo e con le elezioni anticipate, si ometta sempre di ricordare che è caduto il disegno di legge istitutivo del catasto patrimoniale. La Confedilizia l'aveva definito "un incubo per i proprietari di casa", costretti a pagare tasse sul valore del bene posseduto a prescindere dal reddito ottenuto.

Ruggero Poll, Milano

da *il Resto del Carlino* 6.3.'08

NUOVO GOVERNO

La riforma del catasto

Tra i primi impegni che il nuovo Parlamento dovrà assumere, mi auguro che possa rientrare l'eliminazione dell'incostituzionale Catasto su base patrimoniale che tante, motivate preoccupazioni ha suscitato nei proprietari.

La tassazione della casa deve fondarsi sul principio che si debbano pagare imposte sui redditi effettivamente percepiti.

Carletto Palombi

da *il Resto del Carlino* 7.5.'08

Dati catastali non dovuti

In merito alle «dichiarazioni dati catastali identificativi dell'immobile» che Italgas, Enel e altre aziende di servizi stanno inviando nelle case per conoscere i dati catastali dell'immobile, devo precisare che tale richiesta, come stabilito dalla Legge 311/04 art. 1 commi 332 e 333, è rivolta all'emersione di attività economiche non denunciate e che tali dichiarazioni devono essere rilasciate in fase di stipula del contratto. Per i contratti in essere la legge specifica: «le medesime informazioni sono acquisite dai predetti soggetti (aziende erogatrici del servizio) solo in occasione del rinnovo ovvero della modificazione del contratto stesso».

Allora perché le case sono invase da richieste illegali? In attesa che Enel, Italgas, Agenzia delle Entrate ecc. chiariscano la cosa, cosa fanno le associazioni dei consumatori?

RICCARDO FORNENGO, TORINO

da *La Stampa* 7.5.'08

Ruggero Mainati, di Roma, così scrive al *Tempo* (27/1): "Sono passati trent'anni dalla legge, maldestramente definita dell'equo canone che volle inserirsi nella libertà contrattuale e nei dinamismi del mercato. Ebbene, quella legge è ancora in vigore per tutti gli affitti non abitativi. A parlare di privatizzazioni, di liberalizzazioni, di lenzuolate, tutti sono buoni: se si tratta di passare ai fatti, tutti si fermano. Sarà mai possibile superare, una buona volta, le rigidità, le assurdità, i vincoli, i formalismi, i dirigismi di quella legge vecchia e sclerotica?"

Da Chieti, questa lettera di Sabino Di Tizio al *Giornale* (29/1): "La nuova legge finanziaria autorizza la soppressione dei consorzi di bonifica. Era ora. Adesso c'è solo da augurarsi che all'abrogazione di tali carrozoni non si frappongano coloro che ci campano 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 «contributi» (in realtà nuove imposte) i proprietari immobiliari, soprattutto quelli non agricoli che con la bonifica non c'entrano proprio".

Chiarissimo quanto scrive Paolo Frattini all'*Avvenire* (26/2): "Ho visto la pagina di pubblicità dell'Inps che invita a mettere in regola le colf, spiegando che la procedura è molto semplice. La mia recente esperienza è diversa. Per un piccolo contratto di 4 ore settimanali, ho dovuto passare alcune serate a studiare istruzioni e questo nonostante io parta mediamente avvantaggiato: anche per lavoro ho a che fare con materie del personale e posso confrontarmi anche col consulente del lavoro. Nell'ottica della semplificazione per le colf è stata aggiunta una terza comunicazione (al Centro per l'impiego), a quelle ad Inps ed Inail, in essere da vari anni. Le istruzioni non sono in nessun caso chiare perché i moduli e le procedure da utilizzare sono mischiate a quelle delle altre tipologie di assunzioni e datori di lavoro e non sono aggiornate. In questa confusione anche il personale agli sportelli e ai numeri verdi non dà risposte univoche. L'evasione è generalmente alta, ma con una tal «semplicità» sembra evidente il motivo del ridotto numero di contratti regolari..."

Sull'Ici così Caio Russo di Udine scrive al *Messaggero Veneto* (29/2): "L'articolo 53 della Costituzione italiana recita così: «Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva». Il sistema tributario è informato a criteri di progressività. Questo per ribadire che l'Ici sulla prima casa è iniqua, va abolita completamente, mentre su quelle successive si applica solo se produce reddito. Quando non è abitata, infatti, non può essere tassata. Meglio agire sulle aliquote Irpef, una tassa a mio avviso equa. Infatti, il cittadino versa nelle casse comunali secondo la propria capacità reddituale e non presunta, come invece accade nel caso dell'Ici".

Giovanni Bertei di La Spezia indirizza questa lettera al *Giornale* (9/3): "I Comuni italiani, grazie al governo di centrosinistra, lavorano alla revisione degli estimi catastali e rivalutano gli immobili a prezzi di mercato. Il governo Prodi si appresta a presentare un nuovo conto agli italiani, con un'Ici triplicata".

Dell'Ici seconda casa si occupa Marco Bonioli di Milano con questa lettera al *Corriere della Sera* (11/5): "Perché si vuole creare un privilegio ai ricchi Comuni di villeggiatura

Tartassati dai Comuni sulle seconde case

Mentre i due partiti concorrenti si sgoiano a promettere di ridurre o sopprimere l'Ici sulla prima casa, centinaia di Comuni approvano delibere con le quali fano crescere le aliquote per le seconde case a disposizione, per quelle date in affitto, perfino per i negozi chiusi (in quanto non trovano un negoziante che li voglia). Non si vuole capire che l'Ici è un'imposta patrimoniale, ossia riprovevole, perché colpisce il possesso di un immobile anche se non rende alcun reddito, anzi addirittura se produce solo perdite. Il problema non è di quanto ridurre le aliquote dell'Ici, bensì di sopprimere l'idea in sé.

Arturo Valenti
Pescara

da *Liberomercato* 27.5.'08

solo perché hanno più seconde case (più Ici) di quanti siano i residenti? Le spese dei Comuni dovrebbero essere ripartite per millesimi o in proporzione all'alloggio occupato, come per le spese condominiali: che si sia proprietari o meno, le spese di gestione le pagano tutti senza distinzioni".

La Stampa (18/3) pubblica questa lettera firmata "segue la firma": "Nella mia abitazione ho installato una caldaia a gas sottoposta a controllo annuale. La ditta preposta mi chiede 150 euro per una pulizia che, sinceramente, potrei fare io stesso in pochi minuti, ma ovviamente non potrei certificarla non essendo abilitato. A me sembra una spesa eccessiva: è possibile porre rimedio? È ammessa la pulizia biennale? Qualcuno controlla queste tariffe esose? «O dobbiamo solo pagare e tacere secondo la moda del tempo?»".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

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

DALLE RIVISTE...

**Prelazione e vendita di quota di immobile
Crollo di edifici, responsabilità dei progettisti e dei costruttori
Finanziaria 2008, le più importanti novità per gli immobili
Lavori in casa, quale titolo abilitativo?**

Il Nuovo Diritto (n. 19/07) pubblica uno studio approfondito (dottrinale e giurisprudenziale) sul conferimento ad una società commerciale dell'incarico di amministrare un condominio.

Edgardo Barbeta e Viviana Lucchesi trattano della tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti degli immobili da costruire in un articolo su *La Proprietà Edilizia* (nn. 4-5/07).

"Non spetta al conduttore il diritto di prelazione nel caso di vendita di una quota dell'immobile": è il titolo dello studio di Maurizio De Tilla pubblicato dalla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 6/07).

Articolo del Presidente confederale ("Affitto, la via d'uscita") su *NoiGeometri* (nn. 5-6/07).

Su *Giurisprudenza di merito* (n. 2/08) Vincenzo Musacchio tratta, in un'accurata nota a sentenza, della responsabilità penale dei costruttori e dei progettisti nelle ipotesi di crollo di edifici.

Dei provvedimenti cautelari del Sindaco in materia ambientale si occupa Nicola Centofanti su *Nuova Rassegna* (n. 2/08).

Andrea Giorgis scrive su *Questione Giustizia* (n. 6/07) del diritto costituzionale all'abitazione e dei presupposti per una immediata applicazione giurisprudenziale.

Chiudiamo con *Consulente immobiliare*. Che nel suo n. 808 pubblica una nota della Confedilizia sulle novità più importanti per la casa contenute nella Finanziaria 2008. E nel suo numero 810 un altro contributo della Confedilizia ("Lavori in casa, quale titolo abilitativo?").

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Ai lettori

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

UN'ALTRA VITTORIA

Il Consiglio di Stato conferma: no al libretto casa

Il Consiglio di Stato ha confermato - respingendo l'appello del Comune di Roma - la sentenza del Tar del Lazio che aveva dichiarato illegittima la delibera del Comune di Roma istitutiva del fascicolo del fabbricato. Come si ricorderà (cfr. *Cn* dic. '06), il Tar aveva fra l'altro rilevato come il libretto non possa "legittimamente essere il duplicato dei dati già acquisiti o esistenti presso la P.A. e che sono richiesti sol perché essa non è in grado di ordinarli e valutarli correttamente" e che "è illegittima l'imposizione di oneri complessi e di peso eccessivo, per tutti i tipi di edifici e senza una minima discriminazione tra loro", aggiungendo altresì che la legge "non ammette interventi ed opere generalizzate sugli edifici di qualunque genere, età e condizione, sicché gli accertamenti, al fine d'evitare oneri eccessivi e senza riguardo al loro peso sulle condizioni economiche dei proprietari, devono esser suggeriti solo in caso d'evidente, in-differibile ed inevitabile necessità, se del caso con graduazione dei rimedi da realizzare".

Nel confermare l'illegittimità della delibera del Comune di Roma, il Consiglio di Stato rileva fra l'altro che la stessa è fondata su "generiche affermazioni di rischio per l'intero territorio comunale sulla base di non meglio precisate indagini tecniche e sulla intervenuta ricompressione del territorio del Comune tra quelli suscettibili di rischio sismico".

La sentenza del Consiglio di Stato è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*.

Il libretto casa sparisce anche dalle norme tecniche per le costruzioni

Le nuove norme tecniche per le costruzioni approvate con decreto del Ministero delle infrastrutture 14.2.'08 (cfr. *Cn* mar. '08) si occupano - come quelle prima vigenti - anche delle costruzioni esistenti, in relazione alle quali vengono definiti i criteri generali per la valutazione della sicurezza nonché per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo degli interventi sulle stesse.

Al proposito, è da segnalare che nella nuova edizione di dette norme tecniche, è scomparso - come Confedilizia aveva richiesto - il riferimento al fascicolo del fabbricato, presente invece in quelle approvate con d.m. 14.9.'05.

ARCHITETTI

Il fascicolo del fabbricato non è una risposta concreta

LiberoMercato ha dato notizia (20 febbraio, pag. 9) della proposta, lanciata nel corso del congresso nazionale degli architetti, del "fascicolo del fabbricato". Sarebbe bene ricordare che il fascicolo del fabbricato, oltre che costituire un pesante onere su tutti indistintamente i proprietari di casa, non recherebbe alcuna concreta risposta alla domanda di sicurezza conclamata. Infatti non serve procedere a visite generalizzate e prive di approfondimenti su tutti gli immobili indiscriminatamente e affrettatamente, con finalità solo burocratiche, così come del tutto priva di esiti in tema di sicurezza risulta l'introduzione di norme che impongano la mera conservazione di elementi e documentazioni già in possesso - per legge - di amministrazioni comunali o comunque pubbliche. Altrettanto, sarebbe bene che gli architetti ricordassero che la giustizia, sia costituzionale sia amministrativa, ha del resto sempre con regolarità frustrato i tentativi d'istituire un simile libretto casa.

Confedilizia

da *LiberoMercato* 27.2.'08

ATTENZIONE

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

Evado perché il forfait sugli affitti è troppo basso

Sono un evasore fiscale come migliaia di italiani nella mia situazione e continuerò a esserlo sino a quando questo o quel governo seguiranno a vessarmi con le loro ingiustizie e a tassarmi sui ricavi e non sull'utile netto. Mi spiego: ho lavorato una vita in proprio; rinunciando a molto ho investito i miei guadagni in piccoli immobili: pensavo così di crearmi una pensione. Invece ora, tassato sull'intero canone d'affitto, con solo una franchigia del 15%, mi portano via quasi tutto il canone percepito. Quel 15% non compensa minimamente le mille spese che un immobile comporta. Alcune voci: registrazione annuale dei contratti, spese condominiali non imputabili all'inquilino, Ici, tassazione su rendita catastale se l'immobile è vuoto (quindi senza reddito, una vera follia), spese straordinarie condominiali (rimborsi solo per il 40% in dieci anni), esose parcelle di studi legali per ottenere uno sfratto causa morosità e altre spese nell'attesa di ottenere la liberazione dei locali. E neppure vengono prese in considerazione le spese condominiali, che un proprietario di immobile deve comunque sostenere. Non si comprende perché tutte le aziende, le attività commerciali, possono detrarre dalle dichiarazioni fiscali tutte le spese mentre i proprietari di immobili, persone fisiche, devono subire l'affronto di una deduzione forfettaria del 15%. La detrazione giusta dovrebbe essere del 50%. Per questo l'evasione fiscale è l'unico modo per sopravvivere.

Francesco Nemo, Milano

da *Il Mondo* n. 49, 7.12.'07

GIURISPRUDENZA CASA

Cortile comune a più fabbricati, disciplina

“Quando un cortile è comune a due corpi di fabbrica e manca una disciplina contrattuale vincolante per i comproprietari al riguardo, il relativo uso è assoggettato alle norme sulla comunione in generale, e in particolare alla disciplina di cui all’art. 1102, primo comma, cod.civ., in base al quale ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune, sempre che non ne alteri la destinazione e non ne impedisca il pari uso agli altri comunisti”. È il principio stabilito dalla Cassazione (sent. n. 4386/07, inedita) che, facendo applicazione dello stesso, ha conseguentemente stabilito che l’apertura di finestre su area di proprietà comune ed indivisa tra le parti costituisce “opera inidonea all’esercizio di un diritto di servitù di veduta, sia per il principio *nemini res sua servit*, sia per la considerazione che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, ben sono fruibili a tale scopo dai condòmini, cui spetta anche la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in tema di luci e vedute, a tutela dei proprietari dei fondi confinanti di proprietà esclusiva”.

Uso della cosa comune, chiarimento della Cassazione

Importante (sia pure indiretto) chiarimento del concetto d’uso della cosa comune da parte della Cassazione (sent. n. 4386/07, inedita). “Nel regime giuridico della comunione di edifici - ha detto la Suprema Corte - l’uso particolare che il comproprietario faccia del cortile comune, interrando nel sottosuolo una centrale termica del proprio impianto di riscaldamento, non è estraneo alla destinazione normale di tale area, a condizione che si verifichi in concreto che, per le dimensioni del manufatto in rapporto a quelle del sottosuolo o per altre eventuali ragioni di fatto, tale uso non alteri l’utilizzazione del cortile praticata dagli altri condòmini, né escluda per gli stessi la possibilità di fare del cortile un medesimo e analogo uso particolare”.

Scale condominiali e negozi su strada

“Le scale, essendo elementi strutturali necessari alla edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura, conservano la qualità di parti comuni, così come indicato nell’art. 1117 cod.civ., anche relativamente ai condòmini proprietari di negozi con accesso alla strada, in assenza di titolo contrario, poichè anche tali condòmini ne fruiscono quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell’edificio”. Lo ha stabilito la Cassazione, con una sentenza (n. 15444/07) che nella fattispecie ha confermato la sentenza d’appello che aveva ritenuto nullo l’accordo avente ad oggetto la cessione del diritto reale d’uso del pianerottolo del quarto piano di un edificio e della sovrastante scala a chiocciola, in quanto privo del necessario consenso di tutti i condòmini ed in particolare di quello dei proprietari dei negozi siti al piano terreno e con accesso alla strada.

Convocazione assemblea condominiale, argomento nei termini essenziali

“In tema di convocazione dell’assemblea condominiale, per una partecipazione informata dei condòmini, al fine della conseguente validità della delibera adottata, è sufficiente che nell’avviso gli argomenti posti all’ordine del giorno siano indicati nei termini essenziali per essere comprensibili, senza necessità di prefigurare lo sviluppo della discussione e il risultato dell’esame dei singoli punti da parte dell’assemblea”. Lo ha stabilito la Cassazione, in una sentenza (n. 21298/07) con la quale ha confermato l’assunto del giudice di merito secondo cui la formula “presentazione degli elaborati” relativi al progetto di risanamento e ristrutturazione del condominio non potesse che comprendere anche il riferimento alla decisione circa l’approvazione o meno degli stessi.

Suolo dell’edificio condominiale e diritto dei condòmini

“Il principio generale dettato dall’articolo 840 cod. civ., secondo cui “la proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino”, non può trovare applicazione in materia condominiale, ove - se il contrario non risulta dal titolo - “il suolo su cui sorge l’edificio”, per il disposto dell’art. 1117 cod. civ., “è oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani”. È il principio fissato dalla Cassazione (sent. n. 5086/06), la quale ha conseguentemente stabilito che, per poter effettuare qualsiasi scavo finalizzato al maggior godimento della propria unità immobiliare, il proprietario esclusivo del piano più basso del condominio deve avere o un titolo attributivo della proprietà esclusiva del sottosuolo oppure il consenso unanime di tutti i condòmini.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

RECENSIONI

Thomas Jefferson, *I dilemmi della democrazia americana*, a cura di Alberto Giordano, pref. di Dino Cofrancesco, Città del silenzio ed., pp. 182.

Una selezione di scritti del padre della *Dichiarazione d’indipendenza* americana, e terzo presidente degli Stati Uniti, dedicati a questioni legate alle riforme istituzionali, alla schiavitù, ai partiti, ai rapporti con i nativi americani, alla libertà religiosa, alla politica internazionale.

Oreste Ferrari, *Catalogo documentazione e tutela dei beni culturali*, a cura di Claudio Gamba, Jacobelli ed., pp. 308.

Restauro e catalogo dei beni culturali sono i temi intorno ai quali ruotano sia gli scritti scelti dello storico dell’arte Oreste Ferrari, sia i numerosi interventi di uno specifico *forum* sulla catalogazione, a cura dell’Associazione Bianchi Bandinelli.

Giorgio Ferrari, *Cuba senza Castro*, Boroli ed., pp. 176.

Un’inchiesta, condotta direttamente in Cuba, sul regime castrista e sui possibili sviluppi successivi alla cessione del potere da parte del dittatore.

Non profit, a cura di Antonio Montemurro, experta ed., pp. XII + 478.

Aspetti civilistici e fiscali di onlus, associazioni, fondazioni, consorzi e trust, con abbondanza di schede di sintesi e di modulistica e riferimenti a svariati aspetti, come la tutela del diritto d’autore per le opere prodotte nell’ambito del “non profit”.

Privatizzare Asm, Istituto Bruno Leoni ed., pp. 90.

Una denuncia del neo-statalismo municipale, operata con abbondanza di dati non solo storici: perché converrebbe a Brescia privatizzare la propria grande municipalizzata.

Enrico Cuccia in Africa Orientale Italiana (1936-1937), a cura di Margherita Martelli e Maria Procino, pref. di Paolo Simoncelli, FrancoAngeli ed., pp. 202 + 1 Cd-rom.

Il carteggio scambiato dal futuro *dominus* della finanza italiana, a quell’epoca funzionario del Sottosegretariato scambi e valute in missione nell’Etiopia da pochi mesi italiana, con il suo superiore in patria: è un utile strumento per la storia economica e coloniale.

Carlo Petrini, *Buono pulito e giusto*, Einaudi ed., pp. X + 266.

Il fondatore del movimento Slow Food descrive la gastronomia com’egli la vede: un atto di piacere ma anche un atto agricolo, che dovrebbe essere compiuto anche con fini di reputata “giustizia sociale”, per edificare una “nuova gastronomia”.

UN PO’ DI LINGUA

Badante: una parola formata correttamente

La parola *badante*, pur essendo stata creata seguendo un procedimento “tutto normale, tutto corretto”, “lì per lì è piaciuta poco, poi si è totalmente metabolizzata”. Così rileva uno dei più noti storici della lingua italiana, Gian Luigi Beccaria, nel suo libro *Per difesa e per amore. La lingua italiana oggi* (Garzanti ed., pp. 25-26). Beccaria annota che c’è chi continua a pronunciare la voce *badante* “con un pizzico di ironia”, perché, essendo “poco tecnocratica” e dunque non intrisa di burocrazia, “sembra una parola alla buona”. I motivi di ripulsa esulano dalla linguistica: non piacciono la malattia e la vecchiaia, ma “la parola è entrata nel circolo, e ora si usa correntemente”. È una voce come tante, annota Beccaria, “né bella né brutta”. Tuttavia Beccaria la trova preferibile a voci come *assistente*, *aiutante*, *sorvegliante*, *governante*, che avrebbero determinato confusione: “un nome nuovo per una nuova figura professionale”.

Agevolato il mutuo per terminare la costruzione

In caso di donazione da padre a figlio di un immobile da adibire ad abitazione principale e di stipula di un mutuo ipotecario da parte del neoproprietario per completarne la costruzione, è possibile detrarre - nella misura del 19% dell'ammontare complessivo non superiore a 2.582,28 euro - gli interessi passivi pagati in dipendenza del finanziamento perché risultano soddisfatte le due condizioni temporali richieste dalla normativa: i lavori di completamento del fabbricato sono iniziati nei sei mesi successivi alla stipula del mutuo e il trasferimento di residenza è avvenuto entro un semestre dal termine dei lavori.

In questi termini l'Agenzia delle entrate, nella Risoluzione n. 73/E del 3.3.'08.

RECENSIONI

Irene Fosi, *La giustizia del papa*, Laterza ed., pp. X + 234.

Un'indagine, derivata da ampi scavi negli archivi giudiziari, su sùditi e tribunali, sia laici sia ecclesiastici, nello Stato Pontificio in età moderna: un quadro variegato di vicende individuali e di motivi esemplari.

Geronimo, *La politica del cuore*, Cairo ed., pp. 238.

Paolo Cirino Pomicino, politico di lungo corso, rievoca (forse non molto organicamente, ma certo con vivacità) "segreti e bugie della Seconda Repubblica", in condominio fra partiti, istituzioni, finanza, molto in Italia ma un po' anche in Europa.

Fondazioni, politiche immobiliari e investimenti nello sviluppo locale, a cura di Antonio Rigon e Francesco Sbeti, Fondazione di Venezia Marsilio ed., pp. 194 con ill..

Una ricognizione sugli investimenti in immobili non strumentali compiuti dalle fondazioni bancarie, con specifiche schede per decine di fondazioni ed analisi della funzione svolta in ambito locale.

Estensione modello unico informatico catastale

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio 14.02.'08, in forza del quale il servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale è esteso, a livello nazionale e con esclusione delle province di Trento e Bolzano, a tutte le tipologie di atti di aggiornamento geometrico (Pregeo), ad eccezione di quelli esenti da tributi.

La lente sulla casa

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Cedolare secca, sarà questa la volta buona?

In occasione della tornata elettorale in corso, la proprietà edilizia chiede alle forze politiche chiarezza, fra le altre cose, relativamente alla tassazione dei redditi da locazione. Sul punto registriamo - a parte improbabili, ma sempre possibili, sviste delle quali daremmo eventualmente atto volentieri - le seguenti posizioni programmatiche. Partito democratico: «Tassare il reddito da affitto non ad aliquota marginale, ma ad aliquota fissa» (aliquota che Veltroni ha poi precisato alla Confedilizia nel 20%). Popolo della libertà: «Graduale e progressiva tassazione separata dei redditi da locazione». Udc: «Istituzione di una cedolare secca del 20% sugli affitti per favorire l'emersione dei contratti illegali ed il ripristino della redditività dei canoni di locazione».

Constatiamo dunque, su questo aspetto (ormai da anni prospettato, e proposto, dalla Confedilizia), una favorevole convergenza: completa (perché precisa nella misura dell'aliquota, oltre che nella necessità di ridare redditività alla locazione) nell'Udc; netta nel Partito democratico (che ha pure precisato - come visto, e sia pure in un secondo momento - la misura dell'aliquota), altrettanto netta (ma con duplice sottolineatura di una sua graduale attuazione: a valorizzare, inizialmente, i «contratti agevolati» - come li chiama esattamente la legge - e cioè i canoni fiscalmente agevolati perché stabiliti dagli accordi Confedilizia, sindacati e inquilini) nel Popolo della libertà.

Per scaramanzia, e solo per scaramanzia, ricordiamo che Prodi prospettò la stessa cosa, ma non ebbe seguito. Nella scorsa legislatura, e nonostante l'acclarata disponibilità delle necessarie risorse finanziarie, la cedolare secca - pur generalmente considerata in modo favorevole, anche ai fini di un forte recupero di contratti alla legalità e, quindi, di un recupero di canoni all'imposizione erariale - non trovò attuazione essenzialmente per un ottocentesco spirito antiproprietario che caratterizzò su questo problema i sindacati - dobbiamo dirlo - sia confederali che di settore. Per il dopo 13 aprile - in una situazione che non dovrebbe, comunque vadano le cose, essere più condizionata da forze politiche estremistiche, che pure si oppose decisa alla programmata cedolare - la proprietà edilizia spera però che sia finalmente la volta buona.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 5.4.'08

Immobili all'asta, garantita la privacy del debitore

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Provvedimento 7.2.'08 con cui il Garante per la protezione dei dati personali "indica agli uffici giudiziari e ai professionisti delegati alle operazioni di vendita la necessità di non riportare, oltre che nell'avviso di vendita, nelle copie pubblicate delle ordinanze e delle relazioni di stima l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso".

Prigionieri di Stato

Noi ci sentiamo membri di una libera associazione per conseguire uno scopo comune; il fiscalismo invece non vede in noi che tanti prigionieri di Stato privi di diritti. Noi ci chiamiamo "cittadini" e il fiscalismo ci chiama "sudditi". Questi due appellativi rivelano tutto il contrasto fra due principi.

Max Nordau

BELL'ITALIA

Senza veterinario, niente sfratto?!!

«Se si possiedono animali lo sfratto non può essere eseguito senza la presenza del veterinario: infatti né le forze dell'ordine né il medico né l'ufficiale giudiziario hanno titolo per toccare o trasportare gli animali, che per nessuna ragione possono essere abbandonati da soli nell'appartamento».

Questo uno dei preziosi consigli agli inquilini presenti nel vademecum anti-sfratto pubblicato da un Municipio (l'ex Circoscrizione) del Comune di Roma. Lo stesso, non a caso, che ha proceduto a requisizioni (poi annullate dal Tar) di immobili privati liberi...

Consigli "preziosi" - naturalmente - perché pagati da noi, coi nostri soldi. Quanto validi, lasciamo giudicare da ciascuno (e, soprattutto, dal buonsenso, di ciascuno). In ogni caso - se vogliamo proprio sottolineare, e prendere per seri "consigli" del genere - ribadiamo quanto abbiamo già altre volte scritto: che i Comuni sono obbligati per legge a disporre di strutture di ricovero (dotate di relativi responsabili) degli animali domestici; e che gli Ufficiali giudiziari devono solo far capo a queste strutture, e a questi responsabili (se certi inquilini dimostrassero nel modo più sopra ipotizzato - e "consigliato" - il loro speciale amore per questi animali).

Le leggi sono solo per gli onesti

Le leggi gravano solo su coloro che non pensano minimamente di violarle; per coloro invece che non intendono piegarsi alla coazione, quale che sia, le leggi non sono mai state un ostacolo.

Max Nordau

Ici sugli immobili inagibili o inabitabili

Ai fini della riduzione d'imposta comunale sugli immobili pari al 50% per i fabbricati dichiarati inagibili e di fatto non utilizzati di cui all'art. 8 d.lg. n. 504 del 1992, tale stato deve esser attestato o con una perizia scaturita da esplicita richiesta del proprietario e redatta dall'ufficio tecnico comunale oppure da una dichiarazione presentata dal contribuente ai sensi dell'art. 11.4 gennaio 1968, n. 15; in ogni caso, deve trattarsi di un accertamento e di una prova tempestiva e preventiva, trattandosi di condizioni per l'applicazione dell'imposta in misura ridotta. Non può essere per questo preso in considerazione il tentativo del contribuente di sanare l'inosservanza di tale procedura con il deposito in giudizio di una perizia attestante il presupposto del regime in questione.

*Commissione Tributaria Regionale del Lazio - Roma - Sez. X -
10 ottobre 2007, n. 157 - Pres. Nicastro - Rel. Castello*

Nuovo locatore a seguito di vendita dell'immobile

Il legislatore distingue nettamente tra persone fisiche e persone giuridiche, in caso di cessione del contratto di locazione abitativa che comporta il subentro nella stessa posizione del dante causa; quindi, l'acquirente persona fisica non può invocare, per impedire il rinnovo alla prima scadenza, quale motivo di recesso, l'intenzione di adibire l'immobile a propria abitazione, perché non rientrante tra i fini istituzionali o statutari perseguiti dalla società venditrice e dovendo quest'ultima, in tal caso, mettere comunque a disposizione altro immobile idoneo al conduttore.

Corte di Appello di Roma - 31 ottobre 2007 - Pres. ed Est. Koverech

RINVIO CONTINUO, CONTINUA...

Delibere Ici entro il 31 maggio

Il Ministero dell'Interno - con decreto 20.3.'08 - ha differito al 31.5.'08 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2008 da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno e per quest'anno già prorogato al 31 marzo (cfr. *Cn* genn. '08)

Alla stessa data slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Ici e la tassa o tariffa sui rifiuti), compresa l'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi - sempre per effetto della stessa norma - anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 maggio, hanno effetto dall'1.1.'08.

Energia, fissati i criteri per l'applicazione delle tariffe agevolate

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.m. 28.12.'07, con il quale Ministero dello Sviluppo economico individua "i criteri per la definizione delle compensazioni della spesa sostenuta per la fornitura di energia elettrica per i clienti domestici economicamente disagiati", ai sensi dell'art. 1, comma 375, della Finanziaria 2006 (legge n. 266/05), nonché per "i clienti domestici in grave condizione di salute, tale da richiedere l'utilizzo di apparecchiature medico-terapeutiche necessarie per l'esistenza in vita e alimentate ad energia elettrica".

All'Autorità per l'energia elettrica e il gas è demandata la definizione delle modalità applicative del provvedimento.

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

16 Maggio 2008 - Venerdì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

31 Maggio 2008 - Sabato

Trasmissione dichiarazione sostituti d'imposta

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

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

Polizia e protezione

Non è vero che siano necessarie tutte le nostre prescrizioni di polizia per proteggere la nostra vita e la nostra proprietà; i cercatori d'oro nelle miniere dell'America Occidentale e dell'Australia si incaricarono da sé stessi della loro propria protezione, formando dei cosiddetti comitati di vigilanza e, senza alcuna pompa autoritaria, regnò fra di essi un ordine perfetto.

Max Nordau

Catasto ai Comuni; è reddituale o patrimoniale?

Se c'è qualcuno che crede che i Comuni - che hanno aumentato le tasse locali di oltre il 26% in cinque anni - vogliono gestire il Catasto per sole ragioni di equità, alzi la mano. E altrettanto faccia chi crede che il nostro Catasto rimanga un Catasto nazionale dato che si fanno salti mortali per cercare di riuscire a consegnarlo ai Comuni. Per ora, abbiamo visto l'esatto contrario delle solite petizioni di principio (non dimostrate) su equità, perequazione, giustizia e chi più ne ha più ne metta.

La verità è che il passato Governo voleva mettere a regime un Catasto patrimoniale perché i valori sono cresciuti e i redditi sono diminuiti: conveniva quindi censire solo i valori e poi ricondurli discrezionalmente a finti redditi, così da poter far leva, per continuare a sfamare la "bestia" della spesa pubblica, sia sulle aliquote che sulla base imponibile. Per questo abbiamo interpellato sul problema, come proprietà edilizia, tutti i candidati premier.

Governo e semplicità

Nessuna anarchia può volere una critica sensata, perché è inconcepibile, ma invece (una critica sensata dello stato attuale delle cose può volere) un'autarchia o un'oligarchia, il governo di sé stessi, il governo che governa meno, una grande semplificazione della macchina governativa, la soppressione di tutte le ruote inutili, l'emancipazione dell'individuo da ogni superflua coazione, le esigenze della cosa pubblica verso il cittadino limitate solo a ciò che è indispensabile al soddisfacimento dei suoi bisogni.

Max Nordau

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - MAGGIO 2008

Nessuna scadenza da segnalare per il mese di maggio.

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

Fiscalismo e conseguenze

Nello Stato odierno l'imposta è necessariamente odiosa, non solo perché è molto più gravosa del necessario, causa la cattiva Costituzione e l'eccessivo costo del sistema di governo, non solo perché l'organizzazione storica della società e alcune sciocche leggi rendono ingiuste certe imposte, ma soprattutto perché queste sono determinate dal fiscalismo e non da un ragionevole scopo politico. Il fiscalismo è sfruttamento del popolo elevato a sistema, per spremere le maggiori somme possibili, senza preoccuparsi dello scopo ragionevole dello Stato e delle conseguenze che subirà ogni cittadino.

Max Nordau

Sostenibilità ambientale: le iniziative ad Eire 2008

Per sensibilizzare gli operatori del settore immobiliare relativamente alle tematiche della sostenibilità ambientale e della certificazione energetica, saranno due le iniziative che si svolgeranno - dal 10-13 giugno Fiera di Milano, con la presenza anche della Confedilizia - nel corso dell'Expo Internazionale dedicato al Real Estate italiano e dell'area mediterranea (Eire 2008). Si tratta dell'Eco Real Estate Forum e di un'area espositiva dedicata alle imprese specializzate del settore. Il Forum affronterà in modo approfondito le tematiche sopra indicate e vedrà l'intervento, tra gli altri, del Presidente della U.S. Green Building Council, Richard Fedrizzi.

Per maggiori informazioni: www.italiarealestate.it.

Precisazione sugli obblighi di certificazione energetica per le locazioni

Per gli immobili preesistenti all'8 ottobre 2005 (e cioè per gli immobili costruiti o radicalmente ristrutturati in base a titolo richiesto entro tale data), l'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica previsto dalla normativa sul risparmio energetico, sorge solo in caso di compravendita (o di altro tipo di trasferimento a titolo oneroso) e non anche in caso di locazione. Con riferimento a qualunque tipo di contratto di locazione, infatti, tale certificazione deve essere messa a disposizione dell'inquilino (o a quest'ultimo consegnata) solo nel caso in cui l'intero immobile o le singole unità immobiliari siano "già dotati di attestato di certificazione energetica", secondo le scadenze previste per le varie tipologie di immobili.

È quanto è emerso dai lavori del convegno della Confedilizia in materia svoltosi a Piacenza, che hanno messo in luce altresì come tale precisazione - e salvo espresse deroghe di carattere regionale - sia valida sia nell'attuale periodo di applicazione dell'attestato di "qualificazione" energetica - previsto, in via transitoria, in assenza delle Linee guida nazionali, non ancora emanate - sia nel successivo periodo di applicazione, a regime, dell'attestato di "certificazione" energetica.

Assemblea confederale, ordine del giorno sulle elezioni

L'assemblea annuale della Confedilizia, riunitasi a Roma sotto la presidenza del Presidente confederale, ha fra l'altro approvato all'unanimità un ordine del giorno con il quale ha invitato i proprietari di casa - in vista delle elezioni politiche - a considerare attentamente i programmi elettorali dei vari candidati premier in ordine alla tutela della proprietà, "in particolare con riferimento ai loro impegni programmatici relativi alla erezione di un Catasto di natura reddituale, basato su redditi reali perché censiti sul territorio, presupposto indefettibile di una tassazione della casa giusta ed equa, ricondotta al (e non in contrasto col) costituzionale criterio reddituale al quale è uniformato l'intero nostro ordinamento tributario".

Nell'ordine del giorno approvato, l'assemblea confederale ha richiamato inoltre l'attenzione di tutti gli italiani sul fatto "che ogni impegno politico in ordine alla riforma e all'attenuazione della pressione fiscale sulla casa (e sulla locazione in ispecie) è fondato solo se accompagnato da un contestuale impegno a favore del Catasto reddituale e quindi di un Catasto credibile, che porti ad una base imponibile reale e non piegabile alle esigenze di cassa di un qualsivoglia Governo".

Le posizioni dei candidati premier sul problema sono state poste a disposizione di ogni interessato presso le oltre 200 sedi delle Confedilizie locali nonché sul sito Internet confederale, come da avviso pubblicato sui maggiori quotidiani nazionali.

Assoedilizia denuncia: in arrivo migliaia di avvisi

Casa, rendite super La Dia fa crescere i valori catastali

DI FRANCESCO CERISANO

Chi ha ristrutturato casa presentando la Dia rischia di dover pagare un caro prezzo. Perché la denuncia di inizio attività sta portando con sé come effetto immediato l'aumento dei valori catastali degli immobili che costituiscono la base per calcolare non solo l'Ici e l'Irpef, ma anche l'imposta di registro, le imposte ipocatastali e quella sulle successioni e donazioni.

Solo a Milano negli ultimi mesi l'Agenzia del territorio ha inviato ai proprietari di casa decine di migliaia di avvisi di accertamento con le nuove rendite catastali aggiornate. Gli aumenti medi sono stati del 20-30%. La denuncia arriva da Assoedilizia, l'associazione milanese della proprietà immobiliare, secondo cui gli aumenti non avrebbero risparmiato nessuno. Neppure coloro che non hanno realizzato chissà quali

grandi opere di trasformazione del proprio appartamento, ma magari hanno solo aperto un ripostiglio o creato un nuovo bagno. «Basta realizzare un nuovo servizio igienico, anche minuscolo, o una minima soppalcatura, o una modifica di destinazione, per trovarsi a dover pagare il 30% in più di tutte le imposte collegate al sistema dei valori catastali», denuncia il presidente di Assoedilizia, **Achille Colombo Clerici**. Che punta l'indice su quello che definisce un «meccanismo surrettizio» messo in atto dallo stato che incentiva con detrazioni, rispettivamente del 36 e del 55%, le opere di riqualificazione edilizia e quelle volte a realizzare il risparmio energetico e poi presenta il conto rincarando tutte le imposte sulla casa. «Per avere un'idea dell'ampiezza del fenomeno basti pensare», prosegue Colombo Clerici, «che le domande per detrarre dall'Irpef il 36% delle spese di ristruttura-

zione sono state oltre 3 milioni e di queste 600 mila solo in Lombardia». Il timore è che i comuni finiscano per avere mani libere sulle rendite. «I sindaci hanno subito tagli ai trasferimenti ben maggiori rispetto all'extragetto Ici che hanno incamerato grazie al riclassamento degli immobili ex rurali», conclude il presidente di Assoedilizia. «Non vorremmo che i comuni ora pensino di rifarsi mettendo le mani sulle rendite in modo da aumentare l'Ici. I comuni non devono avere mani libere sulle rendite, perché così facendo sarebbero contemporaneamente enti percettori e determinatori della base imponibile. Le rendite devono continuare a essere determinate da un ente neutrale come l'Agenzia del territorio».

Di fronte agli avvisi i contribuenti, che non ritengano congrue le nuove rendite, non hanno molte armi di tutela. L'unico rimedio è rappresentato dal ricorso alla commissione tributaria provinciale entro 60 giorni dalla ricezione dell'avviso. La strada della richiesta di riesame in autotutela non sospende il termine per l'impugnazione in Ctp.



A. Colombo Clerici

CONFEDILIZIA
ON LINE

IL SITO
CONTIENE
UNA PARTE
RISERVATA
AI SOCI

Password personali
richiedibili alle
Associazioni territoriali

SU INTERNET
www.confedilizia.it

BELL'ITALIA

Ici, più che una tassa una tangente

Pensionato di Ivrea si autodenuncia: «Non pagherò più l'Ici: non è una tassa, ma una tangente». Il Tribunale archivia e lui - non soddisfatto - scrive a Napolitano per sensibilizzare l'opinione pubblica contro il sistema politico dei «quaquaraqua».

(la Padania 26.2.'08)

«In attesa di Air France, Alitalia fa mille assunzioni»

La compagnia di bandiera perde un milione al giorno, ciò nonostante ha appena regolarizzato mille precari con contratti di apprendistato a tempo indeterminato.

(il Giornale 9.3.'08)

Italia, il Paese dove non si va mai in carcere

«Solo 67 criminali su 100mila adulti sono in prigione: è il numero più basso in Europa. Il 78,8% dei reati rimane senza un colpevole». Lo rivela uno studio del King's College di Londra che ha messo a confronto le cifre sui detenuti nei Paesi Ue e negli Usa.

(il Giornale 2.5.'08)

Case occupate, tangenti e bimbi in affitto

«Gli abusivi pagano il racket. E si servono di figli di altre famiglie per evitare lo sgombero»

(Corriere della Sera 29.2.'08)

Italia, il Paese delle leggi

Le Gazzette Ufficiali della Repubblica italiana pubblicate nell'anno 2007 - sommate assieme - pesano 125 kg e contano ben 74mila pagine. Se si unissero tutti i testi, poi, si arriverebbe alla lunghezza record di ben 675 km.

(Liberò 1.5.'08)

I mali della giustizia

Cinquantasei milioni di euro. È il conto salato che dal 2002 al 2007 è stato condannato a sborsare lo Stato - a titolo di indennizzo - per la lentezza dei processi civili e penali.

(ItaliaOggi 15.5.'08)

I mali della P.A.

«Trenta mesi di lotta per avere il numero civico nella mia casa». Lo denuncia una signora di Castiglione della Pescaia che, dopo essersi rivolta inutilmente agli uffici comunali e presentato due istanze raccomandate, ha dovuto chiedere l'intervento del difensore civico e, addirittura, inoltrare una diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 328 del codice penale per riuscire ad ottenere finalmente l'attribuzione della numerazione civica al fabbricato all'interno del quale possiede un appartamento.

(Il Tirreno 22.5.'08)

Non sanzionata la mancata risposta all'Istat

Esclusivamente «il formale rifiuto di fornire i dati richiesti» viene considerato violazione dell'obbligo di rispondere alle rilevazioni statistiche: solo in caso di tale rifiuto si possono applicare le sanzioni amministrative previste dall'art. 11 del d.lgs. n. 322/89 (da 206 a 2.065 € per le persone fisiche, da 516 a 5.164 € per enti e società). Tale la disposizione, valida per le rilevazioni svolte anche anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto e applicabile fino al 31.12.'08, che è contenuta nell'art. 44, co. 1, del d.l. n. 248/07 (cosiddetto milleproroghe) ed è rimasta immutata nella legge di conversione (51/08). Per l'elenco delle rilevazioni cui è obbligatorio rispondere cfr., da ultimo, Cn genn. '08.

Cosap, contenzioso al giudice ordinario

È costituzionalmente illegittima la norma (art 2, c. 2, d.lgs. n. 546/92) nella parte in cui devolve alla cognizione delle Commissioni tributarie, invece che a quella del giudice ordinario, le controversie relative alla debenza del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e cioè del canone che i Comuni dal 1998 possono istituire in alternativa alla tassa occupazione spazi e aree pubbliche (Tosap). Alla luce della consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione, secondo la quale il Cosap non costituisce obbligazione avente natura tributaria, non è ammissibile - in base ai principi costituzionali in materia di riparto della giurisdizione e delle competenze attribuite ed attribuibili ai giudici speciali - devolvere la cognizione delle controversie inerenti detto canone al giudice speciale tributario.

Lo ha deciso la Corte costituzionale, con sentenza n. 64 del 10.5.'08.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

L'intervista

**Parla il presidente dell'Associazione multiproprietari
«Troppe spese e qualità deludente
ora in molti vogliono rivendere»**



ROMA — «Qualcuno è rimasto insoddisfatto e per molti costa troppo». Anche secondo Pier Luigi Amerio, presidente dell'Ampic (associazione dei multiproprietari di Confedilizia) il settore non va più tanto bene.

I contratti di multiproprietà diminuiscono e i prezzi si abbassano: è un modello di vacanza che non piace più agli italiani?

«Non ho dati precisi, ma la sensazione è che effettivamente ci sia un calo della domanda. D'altra parte riceviamo una serie di richieste di occuparci della vendita delle multiproprietà, per almeno tre motivi: economici soprattutto, ma anche perché la formula non interessa più o ha deluso chi l'ha provata».

Quali sono i problemi più frequenti di chi va in vacanza in multiproprietà?

«Ci sono innanzitutto difficoltà di carattere economico, c'è un altissimo fenomeno di morosità nei pagamenti delle spese condominiali e delle spese di gestione della casa. Inoltre si è creata un po' di disaffezione perché le costruzioni a volte sono state fatte in economia e sono subentrati nuovi problemi e nuovi costi: per rifare l'impermeabilizzazione o per riparare l'ascensore servono grossi interventi di costruzione».

Ci sono problemi legali?

«Negli anni passati c'è stata qualche polemica: alcune società facevano i compromessi e poi fallivano e chi aveva già pagato un acconto doveva lasciare la casa o pagare un'altra volta. Ma in alcuni casi semplicemente i proprietari si sono convinti a cambiare perché hanno trovato altre formule per le vacanze».

È difficile rivendere la multiproprietà?

«Bisogna avere un rogito notarile, la garanzia di essere effettivamente proprietario. Solo così si può vendere, il compromesso da solo non basta».

(f.to.)

da la Repubblica 11.5.'08

Invenzioni ed interpretazioni

Tutte le teorie dello Stato guardiano del diritto, dello Stato considerato come un organismo vivente che contiene in sé la memoria degli interessi generali di un popolo, sono invenzioni di sofisti, la cui missione ed arte consiste nell'adornare il blocco dei duri fatti esistenti con ghirlande di graziose parole, di affabiargli cause e scopi propri a renderlo oggetto di venerazione per una massa sprovvista di senso critico e di attribuirgli interpretazioni vantaggiose per gli sfruttatori dello stato di cose esistente.

Max Nordau

La bussola della casa

zona	FERRARA		MASSA CARRARA		AGRIGENTO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.200	2.200	1.700	3.000	1.000	2.300
semicentro	1.000	1.650	1.100	1.850	700	1.550
periferia	700	1.400	800	1.650	650	1.150
	NOVARA		ASCOLI PICENO		SASSARI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.450	2.100	1.080	2.200	1.000	2.200
semicentro	1.180	1.900	900	2.000	950	1.900
periferia	850	1.250	780	1.650	800	1.300

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.

Factoring Re Factor punta a 100 milioni nel 2008

Giovanna Mancini

■ L'approdo del factoring nel mondo del mattone non segnerà forse una svolta vera e propria per questo settore finanziario - come avvenne per il leasing - ma le opportunità di sviluppo sembrano buone, almeno a giudicare dal primo anno di attività di **Re Factor**, realtà pioniera, in Italia, di questo tipo di servizio. Tra ottobre 2006 e dicembre 2007, la società milanese ha anticipato crediti per circa 60 milioni di euro e le previsioni per il 2008 parlano di oltre cento milioni di euro di richieste.

Il sistema ideato prevede che il proprietario di alcuni immobili (un privato o una società), ceda a **Re Factor** il 100% del credito derivante da canoni di affitto in essere. **Re Factor** anticipa al cliente l'80% di questo credito, mentre restituirà il restante 20% meno a mano che incasserà le rate dall'affittuario, al netto degli interessi e delle spese per i servizi aggiuntivi. «Uno schema semplice - dice il presidente Ferrario - che permette ai proprietari di avere liquidità immediata per valorizzare il proprio portafoglio di immobili, senza richiedere garanzie ipotecarie e senza ripercussioni fiscali».

La società finanzia soltanto contratti già avviati, per la durata media di 18-36 mesi e si rivolge a tutti i comparti, dal terziario al commerciale, dalla logistica all'alberghiero e da poco, grazie a un accordo sottoscritto con Confedilizia, anche al residenziale.

Finora il 90% delle erogazioni è andato a beneficio delle aziende ma, prosegue Ferrario, «la nostra intenzione è di espanderci nel settore abitativo». Per anni il presidente di **Re Factor** ha lavorato nell'immobiliare accorgendosi che c'era un vuoto a livello creditizio, perché per ottenere liquidità un proprietario era costretto a ipotecare gli edifici.

Ici: i coefficienti 2008 per gli immobili di impresa senza rendita

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.m. 10.5.'08, che ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati (art. 5, c. 5, d.lgs. n. 504/'92), ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno 2008.

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2008 = 1,04; per l'anno 2007 = 1,07; per l'anno 2006 = 1,10; per l'anno 2005 = 1,13; per l'anno 2004 = 1,20; per l'anno 2003 = 1,24; per l'anno 2002 = 1,28; per l'anno 2001 = 1,31; per l'anno 2000 = 1,36; per l'anno 1999 = 1,38; per l'anno 1998 = 1,40; per l'anno 1997 = 1,44; per l'anno 1996 = 1,48; per l'anno 1995 = 1,55; per l'anno 1994 = 1,57; per l'anno 1993 = 1,61; per l'anno 1992 = 1,62; per l'anno 1991 = 1,65; per l'anno 1990 = 1,73; per l'anno 1989 = 1,81; per l'anno 1988 = 1,89; per l'anno 1987 = 2,05; per l'anno 1986 = 2,20; per l'anno 1985 = 2,36; per l'anno 1984 = 2,52; per l'anno 1983 = 2,68; per l'anno 1982 e anni precedenti = 2,83.

È legittima la legge lombarda per gli alloggi popolari

La Corte costituzionale ha respinto l'eccezione di incostituzionalità della legge regionale della Lombardia che introduceva il criterio di cinque anni di residenza fra quelli necessari per ottenere un alloggio popolare. Il caso era stato sollevato dal Tar sulla base di un ricorso sostenuto dai sindacati Sunia, Sicut, Cgil e Cisl: "manifestamente inammissibile" la questione per alcune parti e "manifestamente infondata" per altre. "Ancora una volta - ha detto il governatore Roberto Formigoni - è uscita sconfitta l'opposizione strumentale e ideologica. Sulla casa abbiamo adottato una politica giusta, socialmente equa e innovativa".

Dal 30 aprile nuove regole per assegni e libretti di risparmio

In vista del 30.4.'09 - data di entrata in vigore delle nuove regole su assegni, libretti di risparmio e simili, già anticipate su *Cn* genn. '08 - si fornisce un quadro delle novità di maggiore interesse.

Nuovo plafond per assegni al portatore e denaro contante

A partire dal 30.4.'08, il plafond per trasferire denaro contante, libretti di risparmio ed assegni al portatore passa da euro 12.500,00 ad euro 5.000,00. Per trasferire importi pari o superiori ad euro 5.000,00, dovranno essere disposti esclusivamente bonifici bancari, postali, assegni bancari o circolari non trasferibili.

Operazioni unitarie

Le operazioni di importo pari o superiori ad euro 5.000,00 non potranno essere ripartite in operazioni di importo inferiore ad euro 5.000,00.

Per "operazione frazionata" si intende "una operazione unitaria sotto il profilo economico, di importo pari o superiore ai limiti stabiliti [...] posta in essere attraverso più operazioni, singolarmente inferiori ai predetti limiti, effettuate in momenti diversi e in un circoscritto periodo di tempo fissato in sette giorni ferma restando la sussistenza dell'operazione frazionata quando ricorrano elementi per ritenerla tale".

Novità relative agli assegni bancari e postali

Dal 30.4.'08, gli assegni bancari, circolari e postali, saranno rilasciati al richiedente (da banche ed uffici postali) con la "clausola di non trasferibilità".

Solo su richiesta scritta del richiedente, si potranno ottenere assegni bancari, postali, circolari e vaglia postali o cambiari liberamente trasferibili per importi inferiori ad euro 5.000,00 (previo pagamento dell'imposta di bollo di euro 1,50 per assegno).

Assegni emessi all'ordine del traente

Gli assegni bancari e postali, emessi all'ordine del traente ("all'ordine mio proprio", "a me stesso" e simili) dovranno essere girati esclusivamente ad una Banca o alle Poste per l'incasso (non potranno circolare "al portatore" e, dunque, essere girati ad un soggetto diverso dal traente).

Assegni trasferibili

Gli assegni trasferibili (importi inferiori ad euro 5.000,00) dovranno essere girati con la cosiddetta "girata piena": il beneficiario, a pena di nullità, dovrà apporre, sul retro dell'assegno, la propria firma, preceduta dal nome o dalla ragione sociale del nuovo prenditore, oltre al codice fiscale del girante (ad esempio: Mario Rossi gira a Luigi Bianchi un assegno bancario trasferibile di cui è beneficiario: sul retro dovrà scrivere "per me pagate a Luigi Bianchi" e far seguire tale girata dalla propria firma e dal codice fiscale).

Libretti di deposito al portatore

I libretti di deposito al portatore (bancari o postali) non potranno essere emessi per importi superiori ad euro 5.000,00.

I libretti in essere al 30.4.'08, per importi superiori ad euro 5.000,00, dovranno essere estinti entro il 30.4.'09 o ridotti per importi inferiori ad euro 5.000,00.

A partire dal 30.4.'08, il trasferimento dei libretti di deposito (bancari o postali) al portatore dovrà essere comunicato all'emittente (banca o ufficio postale) entro trenta giorni dal trasferimento.

La comunicazione dovrà riportare i dati identificativi del soggetto cessionario, oltre alla data del trasferimento del libretto.

Sanzioni

Sono previste sanzioni pecuniarie, dall'1 al 40% dell'importo trasferito, a carico dei trasgressori delle disposizioni previste dal d.lgs. n. 231/'07, che ha introdotto le novità.

RECENSIONI

Katia Mascia, *L'usucapione*, Halley ed., pp. 304.

La casistica giurisprudenziale di acquisto della proprietà di beni mobili e immobili e di altri diritti reali attraverso il decorso del tempo, esaminata e arricchita di uno specifico formulario.

Nicola Cacace, *L'informatico e la badante*, FrancoAngeli ed., pp. 128.

Consigli ai giovani per impegnarsi con serietà ad operare (vincendo le difficoltà) in una società in mutamento, nella quale l'attività maggiormente in espansione è quella della badante.

Massimo Cirri, Filippo Solibello, *Nostra eccellenza*, Chiarelettere ed., pp. 182.

Gli autori conducono, su Radiodue, la rubrica "Caterpillar", dalla quale nasce questo volume, ricco di casi curiosi di un'Italia insolita che, cercando di reagire da sé a mancanze e problemi, resta di solito ignorata.

Francesca Bottari, Fabio Pizzicannella, *I beni culturali e il paesaggio*, pref. di Antonio Paolucci, Zanichelli ed., pp. XVI + 352 con numerose ill..

Con dichiarati intenti didattici e divulgativi, viene spiegato nei suoi molteplici aspetti il patrimonio culturale italiano: sono ampiamente illustrati aspetti storici e problemi concreti odierni, soprattutto alla luce del codice dei beni culturali.

Leofranc Holford-Strevens, *Storia del tempo*, Codice ed., pp. XII + 161.

Un itinerario lungo, vivace e ricco di documenti, fra calendari, settimane, stagioni, attraverso i millenni e i continenti, chiarendo come civiltà diverse e momenti storici differenti abbiano suddiviso il tempo.

Luigino Bruni, *La ferita dell'altro*, Il Margine ed., pp. 216.

La crisi, che secondo l'autore le moderne società di mercato starebbero attraversando, sarebbe superabile con un autentico incontro fra i singoli, aprendosi alla gratuità e avvertendo sempre ciascuno la ferita sofferta da ciascun altro.

Christine Schröpf, Georg Gänswein, *Perché il Papa ha le scarpe rosse?*, Cantagalli ed., pp. 28.

Un simpatico volumetto, denso di illustrazioni e fotografie a colori, con argute domande poste da bambini al segretario particolare del pontefice, mons. Georg Gänswein, e le relative risposte.

Martina Saltamacchia, *Milano Un popolo e il suo Duomo*, Marietti 1820 ed., pp. 168.

Ampio saggio sulla Fabbrica del Duomo di Milano, cui diedero il concreto contributo molti donatori comuni, mossi da una fede sincera e spontanea. Molto varia e ricca l'iconografia, a colori.

DAL PARLAMENTO

Proposte che ci riguardano

Il senatore Mele (Sd) ha presentato un disegno di legge di riforma della normativa sulle locazioni ad uso abitativo e ad uso diverso dall'abitativo.

Disposizioni in materia di pianificazione e di governo del territorio e deleghe al Governo in materia di fiscalità urbanistica e immobiliare e per il riordino e il coordinamento della legislazione vigente: questi i contenuti di un disegno di legge presentato al Senato dal Gruppo della Sinistra democratica.

Il senatore Grassi (Rif. com.) ha depositato un disegno di legge volto ad introdurre norme relative ai consumatori nel settore edile.

IN G.U.

Edilizia a canone speciale, ripartiti i fondi per il 2007

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 49 del 27.2.'08, il d.p.c.m. 21.11.'07 che - in attuazione dell'art. 3, commi da 108 a 115, della Finanziaria 2004 - ripartisce, per l'anno 2007, tra le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano i fondi per l'edilizia a canone speciale (cfr. Cn. gen. '04)

Valori di fabbisogno di energia primaria e di trasmittanza termica

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18.5.'08, il decreto del Ministro dello Sviluppo economico 11.5.'08 recante "Attuazione dell'articolo 1, comma 24, lettera a), della legge 24 dicembre 2007, n. 244, per la definizione dei valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo e di trasmittanza termica ai fini dell'applicazione dei commi 344 e 345 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296". Si tratta di indicazioni necessarie ai fini dell'applicazione della detrazione Irpef del 55% sugli interventi di risparmio energetico.

Friuli-Venezia Giulia, attuazione norme Catasto e libro fondiario

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 44 del 21.2.'08 il d.lgs. 28.1.'08, n. 29, recante "Norme di attuazione dello statuto speciale della regione autonoma Friuli-Venezia Giulia in materia di catasto e libro fondiario", regolante fra l'altro le funzioni amministrative in materia di Catasto terreni e di Catasto edilizio urbano.

Titoli di studio comunitari ed extracomunitari

Il S.O. n. 56 della G.U. n. 60 del 11.5.'08 dà conto dei "Riconoscimenti di titoli di studio comunitari ed extracomunitari abilitanti all'esercizio di attività professionali nel territorio nazionale, emanati da amministrazioni diverse".

Citazioni



Le frasi di Max Nordau riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Burocrati e parassiti. Scritti sulla realtà del governo, della democrazia parlamentare e dello sfruttamento burocratico*, a cura di Alessandro Vitale, ed. Leonardo Facco.

Spese e controlli

Là dove un governo sarà così semplice che i suoi scopi non siano mai un mistero per i cittadini e tutti i suoi atti possano essere sorvegliati e tutte le sue tendenze possano venire determinate dall'insieme dei cittadini stessi, là ognuno troverà che l'imposta è un contributo a cui corrisponde un esatto equivalente; saprà, per così dire, cosa acquista per ogni centesimo di contributo.

Max Nordau

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	Data pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione settembre	2006 - settembre	2007	1,6 %	1,200 %
Variazione ottobre	2006 - ottobre	2007	2,0 %	1,500 %
Variazione novembre	2006 - novembre	2007	2,3 %	1,725 %
Variazione dicembre	2006 - dicembre	2007	2,6 %	1,950 %
Variazione gennaio	2007 - gennaio	2008	2,9 %	2,175 %
Variazione febbraio	2007 - febbraio	2008	2,9 %	2,175 %
VARIAZIONE BIENNALE	Data pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione settembre	2005 - settembre	2007	3,6 %	2,700 %
Variazione ottobre	2005 - ottobre	2007	3,7 %	2,775 %
Variazione novembre	2005 - novembre	2007	4,1 %	3,075 %
Variazione dicembre	2005 - dicembre	2007	4,4 %	3,300 %
Variazione gennaio	2006 - gennaio	2008	4,4 %	3,300 %
Variazione febbraio	2006 - febbraio	2008	4,4 %	3,300 %

AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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	Data pubblicato dall'ISTAT			75%
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 %	
Variazione febbraio	2007 - febbraio	2008	3,1 %	

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



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

Anno 18
Numero 4

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia

00187 - Roma - Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489 (r.a.)
Fax. 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
l'8 aprile 2008

Il numero di marzo 2008
è stato postalizzato il 18.3.2008