



RINNOVATO IL CONTRATTO PORTIERI

L'accordo fra Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil valido fino al 2010

È stato rinnovato – con validità fino al 31 dicembre 2010 – il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, che da più di cinquant'anni la Confedilizia stipula – per la proprietà edilizia – con i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uil-tucs-Uil.

L'accordo sottoscritto – che riguarda i portieri, gli addetti alle pulizie e gli altri dipendenti dei proprietari di fabbricati – prosegue un percorso da tempo intrapreso dalle parti sociali e finalizzato a migliorare gli istituti contrattuali già presenti (come ad esempio l'indennità di malattia e la "reperibilità") oltre che a potenziare le nuove emergenti figure professionali dei lavoratori del settore, quali gli addetti alla vigilanza o a mansioni accessorie a quelle del portiere.

Circa l'istituto della "reperibilità", in particolare, sono state meglio definite le modalità di assolvimento del servizio da parte del portiere chiamato ad intervenire in situazioni di emergenza.

Da registrarsi pure un miglioramento delle prestazioni di assistenza integrativa sanitaria fornite dalla Cassa portieri costituita fra le Parti sociali.

Anche gli elementi economici sono stati adeguati, con decorrenza dalle buste paga del mese di aprile e con aggiornamenti distribuiti per l'intera durata del Contratto. Pertanto, a decorrere dal mese di aprile non è più prevista la corresponsione dell'indennità di vacanza contrattuale. Per la definitiva copertura del periodo di vacanza contrattuale, è previsto il pagamento – con la busta paga di maggio – di un importo *una tantum* indicato in Contratto.

Il testo integrale del nuovo Ccnl è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

All'interno

- | | |
|--|--|
| ● ELEZIONI E NUOVO GOVERNO (pag. 2) | ● Per rilanciare il mercato, cedolare del 20% (20) |
| ● Catasto, urgono decisioni (7) | ● Abolire il privilegio esecutivo dei Consorzi di bonifica (21) |
| ● I TEMI DEL CONVEGNO DI SETTEMBRE DEL COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA (7) | ● Interventi edilizi, tabella riepilogativa (21) |
| ● Tabella delle maggioranze assembleari (8) | ● Sicurezza impianti, le risposte a Confedilizia (23) |
| ● Forfetizzazione oneri condominiali, sì o no? (9) | ● Risparmio energetico tra legislazione e Stato criminogeno (24) |
| ● Depositi cauzionali "dormienti", adempimenti da effettuare (11) | ● Agevolazioni fiscali nelle erogazioni liberali. Le regole dettate dal Ministero (25) |
| ● TUTTO SULL'ICI ACCONTO ENTRO IL 16 GIUGNO (14) | ● Estimi senza appello, il Governo si nasconde (28) |

Il Presidente a Venezia



Il Presidente confederale (foto sopra, durante l'intervento) ha partecipato all'Assemblea dei soci (foto sotto, un aspetto della sala) dell'Associazione territoriale di Venezia, aperta da una relazione del Presidente Luca Segalin. Durante la riunione (svoltasi nell'aula magna dell'Istituto universitario di architettura) il presidente di Soles Spa, Roberto Zago, ha illustrato il "Progetto Rialto", "un'alternativa per i palazzi veneziani e il problema dell'acqua alta". I lavori (ai quali ha partecipato anche l'Assessore alle Politiche abitative del Comune di Venezia) sono stati coordinati da Stefano Cera, Segretario generale dell'Ape. Presente anche il Presidente della Confedilizia Veneto e Vicepresidente nazionale Vigne, unitamente al dott. Tusan, Vicepresidente nazionale.

Il fotovoltaico "sicuro", dispositivo ENEA

La crescente diffusione di installazioni fotovoltaiche ha portato con sé, anche, l'espansione del fenomeno dei furti di pannelli, dovuti al valore economico della loro componente tecnologica. I furti vengono principalmente compiuti nelle zone isolate (periferiche o residenziali) delle città, ovvero nelle località di villeggiatura; posti nei quali i malintenzionati possono agire indisturbati.

Per contrastare questo crescente fenomeno, l'Enea ha ideato un dispositivo antifurto che non consente l'utilizzo indebito dei pannelli (denominato Pv-Guardian). Ai moduli viene applicato un dispositivo Gps (Global Position System) - che è parte integrante del pannello e impossibile da rimuovere se non rompendo il modulo - che inibisce il funzionamento in caso di spostamento non autorizzato. Inoltre, il dispositivo può far rilevare le coordinate geografiche di un'eventuale nuova installazione.

Per maggiori informazioni sull'argomento è possibile consultare il sito internet dell'Ente all'indirizzo: www.enea.it.

Un governo che rende schiava la sua gente con leggi fiscali palesemente ingiuste e con pratiche applicative dispotiche perde ogni capacità di persuasione per ciò che concerne l'ottemperanza, e non può darsi se i contribuenti ricorrono a ogni espediente per proteggersi.

Charles Adams

Responsabilità per ritardo nella consegna di un postacelere

Tribunale di Napoli, 18 ottobre 2007
Est. Russo - S.I.D.A. s.a.s. c. Poste Italiane s.p.a.

Poste Italiane s.p.a. è responsabile contrattualmente per il ritardo nella consegna di un plico inviato per posta celere ed è tenuta al risarcimento del danno se è fornita la prova della sussistenza del ritardo, dell'effettivo contenuto del plico e del danno patito.

Elezioni e nuovo Governo

Le elezioni hanno segnato una chiara sconfitta delle forze politiche portatrici di una cultura anti-proprietaria. Hanno segnato, al pari, la sconfitta di chi non considera l'inciviltà di un'imposizione patrimoniale, che erode il patrimonio medesimo, soprattutto quando esso non produce reddito (com'è - anche - nel caso di locazioni regolari). Ancora, le elezioni hanno sottolineato la necessità di una profonda riflessione sul fatto che i servizi locali (oltre che gli sperperi - a iosa - degli enti locali, di ogni colore o quasi) siano mantenuti essenzialmente a carico di una categoria ben individuata, quella di condomini e proprietari di casa in genere, in luogo di gravare sulla fiscalità generale, come sarebbe equo e civile (e il discorso vale - pari pari - anche per i Consorzi di bonifica, là dove facciamo qualcosa di buono e utile alla collettività, e non ai soli propri amministratori, dirigenti, dipendenti).

Le forze politiche uscite vincitrici dalla consultazione elettorale hanno assunto, con Confedilizia, l'impegno di introdurre la cedolare secca sui redditi da locazione e - altresì - un Catasto di natura reddituale, basato sul censimento sul territorio dei reali redditi (e non dei valori, come ha cercato di fare il passato Governo, fra le critiche dell'attuale maggioranza).

Sul primo tema, occorre dare un segnale forte al più presto (a cominciare dai contratti agevolati, con canone - cioè - stabilito dalle organizzazioni locali della Confedilizia e dei sindacati inquilini), anche a distinguersi da Prodi (che la cedolare l'aveva promessa, ma in due anni di governo non l'ha introdotta).

Anche sul secondo tema occorre procedere al più presto (riconsiderando - nonostante i condizionamenti di fatto che il passato Governo ha cercato fino all'ultimo di porre - anche l'avvio del trasferimento del Catasto ai Comuni, trasferimento - mai condiviso dai Governi di centrodestra - sul quale è ancora attesa la sentenza del Tar Lazio relativa al ricorso in merito della Confedilizia). L'elettorato - come ha dichiarato il Presidente confederale all'Ansa (lancio del 14.4) - ha premiato la scelta chiara ed inequivoca del *Popolo della libertà* per un Catasto reddituale (che tassi, cioè, le case sulla base non di quanto valgono, ma di quanto rendono, coerentemente con l'intero nostro sistema impositivo), e bisogna tenerne conto.

Le due misure - coordinate e connesse - consentiranno il rilancio dell'affitto, anche attraverso la ristrutturazione degli immobili attualmente non utilizzabili per la locazione (invece che attraverso lo spreco del territorio e di mezzi economici, per la costruzione di nuove case). Il Paese chiede mobilità (specie delle forze del lavoro, oltre che degli studenti), e solo la locazione può dargliela.

de Tilla presidente Associazione europea enti

Maurizio de Tilla, presidente Adepp, è stato eletto presidente dell'Associazione europea degli enti di previdenza dei professionisti.

Vivissimi rallegramenti dalla Confedilizia.

Guidi presidente giovani Confindustria

Federica Guidi è il nuovo presidente dei giovani imprenditori di Confindustria.

La Confedilizia esprime sensi di vivo augurio oltre che di felicitazione.

Casa, boom di nuove costruzioni

Nel 2007 c'è stata una crescita dell'11,1% delle unità immobiliari (820.391 in più). Il dato emerge da un'anticipazione del rapporto annuale dell'Agenzia del territorio, secondo cui, nonostante il calo delle compravendite dell'ultimo anno e mezzo, in Italia si continua a costruire. L'area geografica trainante è stata il Centro, con un incremento del 14,4% seguita dal Mezzogiorno, in aumento del 13%. Al Nord la crescita è stata invece più contenuta (+9%). La distribuzione invece ha prevalso nelle regioni settentrionali (53%), seguite da Sud (27%) e Centro (20%).

BELL'ITALIA

"Carrozze del silenzio" sui treni

Da diversi anni le Ferrovie parlano di istituire "carrozze del silenzio", destinate a quei numerosi viaggiatori che vorrebbero starsene in treno senza gli squilli insistenti dei cellulari e senza chiacchiere continue, per poter tranquillamente leggere o guardare il paesaggio o soltanto riposare. L'ultima notizia è del gennaio scorso: il ministro dei trasporti assicura che le Ferrovie stavano studiando la situazione. Ormai dovrebbero avere finito lo studio e potrebbero passare all'attuazione concreta.

Nando Bruschi
Lodi

FISCO A TUTT'OCCHI

Risarcimenti danni all'Anagrafe tributaria

Entro il 30 aprile scorso chi ha erogato (in base a contratti di assicurazione di qualsiasi ramo) somme di danaro ai danneggiati, ha dovuto comunicare all'Anagrafe tributaria i dati 2007 relativi alle liquidazioni.

L'adempimento – introdotto dall'articolo 35, comma 27, del decreto legge 223/06 (legge 248/06), che ha integrato l'articolo 7 del Dpr 605/73 – ha trovato attuazione con il provvedimento 2007/9649 del 19 gennaio 2007.

BELL'ITALIA

L'Agenzia ha già deciso: Catasto patrimoniale

Era inutile fare le elezioni. L'Agenzia del territorio ha già deciso, il Catasto sarà patrimoniale (alla faccia delle contrarie dichiarazioni – anche – di Berlusconi e Fini).

Nell'Allegato 1 del Piano dell'Agenzia (pudicamente – o cautelativamente – definito "bozza") datato 9.4.'08 – proprio alla vigilia, dunque, della consultazione elettorale, quando erano già note le dichiarazioni dei candidati premier in materia di Catasto – è testualmente scritto questo: "Poiché il nuovo sistema estimale catastale farà riferimento ai valori aggiornati di mercato, risulterà, essenziale ecc. ecc."

Bella l'Italia, bella davvero. Decide l'Agenzia, non il Parlamento.

G.U.

Milleproroghe 2007

Il S.O. (n. 64) alla G.U. n. 66 del 18.3.'08 ripubblica il testo del decreto legge 31.12.'07 n. 248 (cosiddetto Milleproroghe) coordinato con la legge di conversione 28.2.'08 n. 31, recante "Proroga di termini previsti da disposizioni legislative e disposizioni urgenti in materia finanziaria", corredato delle relative note.

ATTENZIONE-IMPORTANTE

Approvato il Testo unico sulla sicurezza sul lavoro, obblighi del committente

È stato approvato definitivamente il decreto legislativo che dà attuazione all'art. 1, l. n. 123 del 3.8.'07, "per il riassetto e la riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro, mediante il riordino e il coordinamento delle medesime in un unico testo normativo".

Il provvedimento è formato da 303 articoli e 52 allegati e tra le novità di interesse segnaliamo, in particolare, la prevista responsabilità del committente (cioè del "soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata": pensiamo, ad esempio, al condominio in occasione di lavori di ristrutturazione dello stabile) per l'inosservanza di determinati obblighi in tema di "salute e sicurezza nei cantieri temporanei e mobili" anche – paradossalmente – nel caso in cui questi abbia conferito l'incarico della progettazione o del controllo dell'esecuzione dell'opera, al responsabile dei lavori (operazione, questa, che finora, giustamente, lo esonerava da qualsiasi responsabilità in materia). I predetti obblighi introdotti dal passato Governo a carico del committente (per la cui eliminazione la Confedilizia si attiverà) sono quelli di cui agli articoli 90, 92, comma 1, lettera e), e 99 del precitato Decreto legislativo, attinente alla verifica degli adempimenti generali di sicurezza, dell'obbligo del committente di adottare dei provvedimenti nel caso che il coordinatore in fase di esecuzione gli segnali delle inadempienze da parte delle imprese esecutrici e dell'obbligo della trasmissione della notifica preliminare.

Restano confermati, invece, i soli obblighi di informazione e formazione previsti dal d.lgs 626/'94 (abrogato dal provvedimento in parola) a carico del datore di lavoro nei confronti dei lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del Contratto collettivo nazionale dei proprietari di fabbricati nonché la totale esclusione dell'applicazione della normativa per il lavoro domestico.

IMMOBILI & FISCO
MECCANISMI DI SGRAVIO

Per sbloccare il settore è necessario attenuare le imposte sull'affitto e i costi per i trasferimenti: solo così si possono accrescere offerta abitativa e mobilità

Casa, ridurre l'Ici non è risolutivo

di Stefano Micossi

menti sono elevatissime, oltre che complicati da tanti impignoramenti. Invece, i redditi da locazione sono medi-

Ogni imposta che cade, si apre una speranza. Questo, si sa. E quindi, non possiamo che applaudire all'abolizione dell'Ici (se effettuata – naturalmente – senza discriminazioni, come speriamo avvenga nel momento in cui chiudiamo in tipografia questo numero di Cn e cioè prima di avere contezza di una formale decisione al proposito). Ma questo non ci deve esimere – e non ci esime – dal condividere appieno quanto scritto nel prezioso articolo di cui al titolo sopraportato (24 Ore, 11.4.'08). In esso, giustamente si fa notare che in Italia "i redditi da locazione sono colpiti con l'imposta progressiva sui redditi personali (Irpef), tipicamente con aliquota elevata; inoltre, le detrazioni previste per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ridotte, rendendo conveniente non farsi fatturare le spese. Tali condizioni comprimono il rendimento della locazione" (gravata – si aggiunge – da "un'imposta annua di registro intorno al 2% dell'importo del contratto"). Nell'articolo si auspica l'accettazione della proposta di Confedilizia per una cedolare secca sui redditi da locazione (che si auspica nella misura del 18%, "come nella media europea"), l'ampliamento della possibilità di dedurre dal reddito dei proprietari le spese di manutenzione e la riduzione dell'imposta di registro "a un diritto in cifra fissa". "La scarsità dell'offerta di case per la locazione – conclude il documentato, e chiaro, articolo – è un problema importante, che condiziona pesantemente la mobilità delle persone e la flessibilità della nostra economia".

IMPORTANTE

La Cassazione sulla responsabilità dei singoli condòmini per le obbligazioni del condominio

Risolvendo un contrasto di giurisprudenza rispetto alla responsabilità solidale o "pro quota" dei condòmini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione – con la sentenza n. 9148 dell'8.4.'08 – hanno ritenuto legittimo, facendo propria la tesi minoritaria, il principio della parziarietà, ossia della ripartizione tra i condòmini delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio in proporzione alle rispettive quote. In particolare, la Corte ha sottolineato che: l'obbligazione, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di denaro; la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e l'art. 1123 del codice civile non distingue il profilo esterno da quello interno; l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote.

IL TESTO INTEGRALE DELLA SENTENZA (che rafforza la tesi – proposta, e sempre sostenuta, dalla Confedilizia – della necessità di attribuire capacità giuridica al condominio) È CONSULTABILE SUL SITO INTERNET CONFEDERALE.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Negozi fiduciari e imposta su successioni e donazioni

Con la Circolare n. 28 del 27.3.'08, l'Agenzia delle entrate torna ad affrontare le problematiche applicative della nuova imposta sulle successioni e donazioni.

Attraverso la distinzione tra un modello di fiducia "germanistico" e un modello di fiducia "romanistico", la Circolare chiarisce l'inquadramento nell'ambito applicativo della nuova imposta sulle successioni e donazioni dei negozi fiduciari aventi ad oggetto beni immobili: ad assumere rilievo sotto il profilo fiscale è il prodursi di un effetto reale, consistente nel trasferimento, a titolo gratuito, del bene immobile dalla sfera giuridica del fiduciante a quella del fiduciario.

Questo nuovo orientamento dell'Agenzia potrebbe avere una qualche rilevanza applicativa in materia di trusts.

Per il testo integrale della Circolare si rimanda al sito di Assotrusts (www.assotrusts.it).

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

A Bruxelles riunione del Comitato direttivo

Il Comitato direttivo dell'Epfi si è riunito presso gli uffici della Federazione a Bruxelles, sotto la presidenza di Liz Peace.

I componenti del Comitato, dopo aver deliberato l'approvazione del bilancio consuntivo del 2007 e di quello preventivo per l'anno 2008, hanno ascoltato il rapporto del Direttore generale, MacBrien, sull'iter di revisione della Direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia e sullo stato d'avanzamento della proposta di Direttiva sul risparmio idrico negli edifici. La Federazione è attivamente impegnata sui due fronti, unitamente ad altre organizzazioni (Elo, Rics e TegoVa), al fine di giungere ad una posizione comune, a tutela degli interessi della proprietà, da illustrare con una relazione alla Commissione europea.

In chiusura dei lavori il Vicepresidente Per-Ake Eriksson ha illustrato le attività che sta svolgendo la commissione per la promozione dell'Eu-Reit.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

La vendita entro 5 anni dell'immobile genera plusvalenza anche per i residenti all'estero

La vendita di un appartamento da parte di un cittadino italiano residente all'estero, intervenuta entro il quinquennio dall'acquisto, produce plusvalenza imponibile ai fini Irpef. La circostanza che il proprietario risieda all'estero, infatti, non consente di considerare l'immobile posseduto in Italia quale abitazione principale, salvo che non sia stato adibito a dimora abituale dei familiari.

Così l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 136/E dell'8.4.'08.



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

L'Anbba al World Travel Market di Londra

Dal 10 al 13 novembre 2008, l'Anbba sarà presente al World Travel Market, la fiera internazionale sull'industria turistica che si svolge ogni anno a Londra.

Per maggiori informazioni sull'evento: www.anbba.it.

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

No al "valore normale"

"Noi dell'Aspesi pensiamo che tra tutte le cose introdotte dal Governo Prodi nel settore, con una fiscalità depressiva e non di sviluppo, la più grave sia il cosiddetto «valore normale»".

Così – in una intervista a *Newspages Reale Estate* – il Presidente dell'Aspesi, Oriana, che aggiunge: "Non sappiamo più come poter operare e investire con una norma che fissa prezzi minimi dall'alto con decreto. Se fosse solo una specie di sostanziale *minimum tax* – come ad esempio il deprecato regime delle società di comodo – sarebbe un sistema negativo, irrazionale, ma almeno lascerebbe la possibilità di adeguarsi. Quello che salta all'occhio, anche ai fini dell'interesse del fisco, è che il regime del "valore normale" non permette la possibilità di adeguamento".



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La detrazione per la mediazione non vale solo per la compravendita

La Finanziaria 2007 ha introdotto la possibilità di detrarre dall'Irpef il 19% dei compensi, in misura non superiore a 1.000 euro, pagati a soggetti di intermediazione immobiliare per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale (cfr. Cn genn. '07).

Nella Circolare n. 34/E del 4.4.'08, l'Agenzia delle entrate esprime l'avviso che l'agevolazione spetti anche per l'acquisto di diritti reali diversi dalla piena proprietà, come l'usufrutto, a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale. Inoltre, poiché l'agevolazione è subordinata alla condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale, secondo le Entrate il beneficio viene meno se l'acquisto dell'immobile non è stato concluso.



Scambio Casa Internazionale

(CONVENZIONATA
CONFEDILIZIA)

Quasi 800 gli iscritti

Le modalità di funzionamento del servizio "scambio di casa" sono piuttosto semplici: è sufficiente iscriversi pagando la quota richiesta, descrivere nel dettaglio la propria abitazione, magari avvalendosi anche di immagini, e la zona di residenza. Poi occorre contattare gli altri iscritti per accordarsi sui tempi e la durata dello scambio. Si tratta di una formula nata nei paesi anglosassoni ma che è sempre più apprezzata da utenti italiani.

"Ho iniziato nel '95 e allora potevo contare solo su poco più di 100 iscritti – ha ricordato a 24 Ore Annalisa Rossi Pujatti, responsabile per l'Italia di Homelink, società che opera nel settore dal lontano 1953 –. Ora le iscrizioni hanno raggiunto quasi quota 800".

Per usufruire di questa opportunità non occorre avere una casa da sogno, né sono importanti le dimensioni o l'ubicazione. È sufficiente pagare la quota di iscrizione annuale (120 euro) per poter entrare in contatto con gli altri iscritti e scegliere la meta che più interessa. Oltretutto, la formula permette di acquisire una serie di informazioni che solitamente non sono disponibili in una normale agenzia; i negozi più indicati dove fare shopping, i ristoranti più economici o quelli dove si mangia meglio, le attrazioni turistiche di luoghi poco frequentati dal turismo di massa.

L'unico requisito realmente indispensabile, in fondo, è una certa apertura mentale. "L'utente del servizio è un viaggiatore che ha la curiosità di vedere come si vive altrove – ha dichiarato ancora Rossi Pujatti – e questa esperienza permette di scoprire aspetti che difficilmente si conoscerebbero pernottando in albergo". E se possono esserci inconvenienti ("I reclami più comuni riguardano le condizioni di pulizia in cui vengono lasciate le case"), esiste anche una contromisura: "Gli utenti che subiscono due reclami vengono cancellati dal servizio".



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assegnatario che si allontana

L'assegnatario di edilizia economica e popolare che si allontana di casa per più mesi, anche per motivi di lavoro, senza l'autorizzazione dell'ente interessato, perde il diritto alla conservazione dell'assegnazione.

Lo ha stabilito la Cassazione, con la sentenza n. 8519/08.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea a Torino

L'Assemblea annuale dei soci Adsi si terrà il 7 giugno a Torino (Cn febbraio '08).

La Confedilizia sarà rappresentata dal Presidente confederale.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Importanti sentenze della Corte d'appello di Brescia

Una volta locato l'intero fondo rustico dall'unico proprietario originario, il vincolo di unitarietà permane a carico degli eredi comproprietari fino alla scadenza del contratto, oltre il quale ciascuno di essi può liberamente disporre della quota indivisa, che pur essendo caratterizzata dalla mancanza di corrispondenza ad una parte individuata del bene, può essere oggetto di negozi autonomi giuridici.

(C.A. Brescia, Pres. Dessì, Rel. Marchetti, 14.4.'08, n. 355/08)

È costante principio di diritto che la modifica di una clausola contrattuale intervenuta nel corso di un rapporto di locazione (come quella riguardante il termine di scadenza previsto in origine) non costituisca elemento univoco e sufficiente a far ritenere che le parti abbiano voluto procedere alla sostituzione dell'intero contratto, in quanto risultando identico l'oggetto dell'affitto lo stesso non è idoneo a dimostrare l'animus novandi.

(C.A. Brescia, Pres. Dessì, Rel. Marchetti, 14.4.'08, n. 357/08)



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

Borse di studio, cerimonia per la consegna

Anche quest'anno si è svolta a Roma, nella prestigiosa sede della biblioteca del Cnel (il Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro), la cerimonia per la consegna delle borse di studio che l'Ebinprof ha messo a disposizione dei figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati (quali, ad esempio, i portieri).

Si trattava, in particolare, di 105 borse di studio – per un valore complessivo di 250.000 euro – riservate a neolaureati, studenti universitari e studenti di scuole superiori che si sono particolarmente distinti nell'anno scolastico/accademico 2006/2007 (cfr. Cn ott. '07).

Sono intervenuti alla cerimonia – oltre al Presidente e al Vicepresidente di Ebinprof, Bosso e Stroppa – il Presidente del Cnel, Marzano (che ha sottolineato ai partecipanti come “studio ed istruzione siano un investimento per la vita” e come sia giusto riconoscere i meriti dei migliori studenti) e il Vicepresidente Acocella.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Vacanze estive

È necessario ricordare – in vista delle vacanze estive – che l'art. 18 del Contratto collettivo del settore domestico prevede il diritto, per ogni lavoratore, a godere di un periodo di ferie di 26 giorni lavorativi “indipendentemente dalla durata dell'orario di lavoro”. Il datore di lavoro, “compatibilmente con le proprie esigenze e con quelle del lavoratore”, deve fissare il periodo di ferie (salvo diverso accordo) da giugno a settembre.

Il diritto alle ferie, recita l'articolo, è irrinunciabile, e le stesse possono essere frazionate in non più di due periodi all'anno purché concordati tra le parti.

Il Contratto collettivo, inoltre, prevede la possibilità che i lavoratori di cittadinanza non italiana – su richiesta degli stessi e previo accordo col datore di lavoro – possano cumulare le ferie per non più di un biennio e poi godersi tutte insieme.

Risparmio energetico e detrazione 55%, decreti Economia e Sviluppo economico

In relazione alla detrazione Irpef del 55% per gli interventi finalizzati al risparmio energetico, sono stati emanati due decreti ministeriali: uno del Ministero dell'economia e delle finanze (7.4.'08) e uno del Ministero dello sviluppo economico (11.3.'08).

Il provvedimento del Ministero dell'economia modifica il precedente d.m. 19.2.'07 aggiornando i requisiti da rispettare per fruire della detrazione. In particolare, si prevede che per le spese sostenute a partire dal periodo di imposta in corso al 31.12.'08, comprese quelle riguardanti la prosecuzione di lavori iniziati nel 2007, la documentazione richiesta debba essere inviata all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori, per via telematica (attraverso il sito www.acs.enea.it). Qualora la complessità dei lavori non trovi adeguata descrizione negli schemi disponibili sul sito Internet dell'Enea, la documentazione potrà essere inviata tramite raccomandata.

Il decreto del Ministero dello sviluppo economico provvede invece alla definizione dei valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale e di trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio (pareti, tetti, solai, finestre).

La bussola della casa

zona	AOSTA		TERAMO		REGGIO CALABRIA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	850	2.800	850	2.500	800	1.600
semicentro	800	2.200	750	1.650	650	1.150
periferia	600	1.940	600	1.200	500	920
	BIELLA		PISA		TRAPANI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	750	2.100	1.900	3.000	480	1.000
semicentro	700	1.500	1.650	2.500	650	1.200
periferia	550	1.080	1.200	1.950	450	950

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.

Lo Stato non paga il Registro per la locazione

In un contratto di locazione in cui una delle due parti è lo Stato, obbligata in via esclusiva al pagamento dell'intera imposta di registro è l'altra parte, fermo restando che l'obbligo di registrare il contratto ricade su entrambe le parti contraenti.

La circostanza (ben nota) è stata ribadita dall'Agenzia delle entrate con Risoluzione n. 159/E del 17.4.'08, in applicazione di una specifica norma del Testo unico dell'imposta di registro, derogatoria rispetto a quella della legge n. 392/78 che prevede che le spese di registrazione del contratto siano a carico di locatore e conduttore in parti eguali, nonché di altra norma dello stesso Testo unico, che sancisce l'obbligo solidale al pagamento dell'imposta per entrambe le parti contraenti.

GIURISPRUDENZA CASA

Requisizione beni privati, punto fermo

Il Consiglio di Stato ha in una sua decisione (n. 10/07) puntualmente fissato (una volta per tutte, speriamo, in presenza di continui abusi, perpetrati nella connivente tolleranza anche di competenti autorità) i limiti del potere di requisizione attribuito dalla legge pure ai Sindaci. "Il Sindaco - hanno detto i supremi giudici amministrativi - può adottare i provvedimenti di requisizione di beni privati per grave necessità pubblica - ai sensi dell'art. 7 L. n. 2248/1865 All. E - solo se sono presenti eccezionali motivi di assoluta necessità e urgenza tali da non consentire l'intervento del prefetto. Il che non si verifica se le situazioni di carenza abitativa sussistono da diverso tempo, o qualora si voglia provvedere alla sistemazione di famiglia rimasta senza tetto in conseguenza di sfratto, o quando la situazione di emergenza sia rivolta a ovviare all'inerzia, protrattasi nel tempo, della stessa amministrazione pubblica, la quale, con la requisizione di alloggi, intende invece ovviare a endemiche carenze abitative".

Contratti di locazione e disposizioni imperative

"Le irregolarità accertate dalla P.A. (nella specie la USL), che hanno comportato la dichiarazione di inagibilità dell'immobile locato per uso non abitativo, determinano la nullità del contratto stesso per impossibilità dell'oggetto, ai sensi degli artt. 1346-1418 cod. civ., nel caso in cui, pur preesistenti alla data di conclusione del contratto e note (o conoscibili) al conduttore, si riferiscano a requisiti imposti da norme inderogabili, come le prescrizioni attinenti alla sicurezza degli edifici (soprattutto se, come nella specie, addebiti a scuola), atteso che una presunta accettazione da parte del conduttore, con la conclusione del contratto, delle particolari caratteristiche dell'immobile, è del tutto irrilevante, non potendo le parti derogare con i loro accordi alle norme imperative". Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 22886/07, inedita.

Rete servizi condominiale, nuovi allacci

"In tema di condominio, l'allaccio di nuove utenze ad una rete non costituisce di per sé una modifica della stessa, perché una rete di servizi - sia fognaria, elettrica, idrica o di altro tipo - è per sua natura suscettibile di accogliere nuove utenze. È pertanto onere del condominio, che ne voglia negare l'autorizzazione, dimostrare che, nel caso particolare, l'allaccio di una sola nuova utenza incide sulla funzionalità dell'impianto, non potendo opporsi che il divieto all'allaccio sia finalizzato ad impedire un mutamento di destinazione della unità immobiliare". Così ha stabilito la Cassazione (sent. n. 21832/07, inedita), conseguentemente annullando la delibera assembleare con cui il condominio aveva negato a un condòmino l'autorizzazione ad allacciare il proprio immobile, destinato a magazzino, alla rete idrica, fognante e citofonica.

Danni a un condòmino e scelta dell'appaltatore

"Il condòmino che abbia riportato danni alle parti di proprietà esclusiva dall'esecuzione di lavori condominiali può ottenere dal condominio il relativo risarcimento "per errore nella scelta dell'appaltatore" (c.d. culpa in eligendo) solo provando che al momento della scelta l'impresa appaltatrice presentava caratteristiche tali da evidenziarne l'assoluta inidoneità a compiere l'opera oggetto di appalto". Lo ha stabilito la Cassazione, nella sentenza n. 25173/07.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Alloggi a canone sostenibile, stanziati nuovi fondi

È stato emanato dal Ministro delle infrastrutture il decreto 26.3/08 recante il "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile".

Tale provvedimento è finalizzato "ad incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile, nonché a migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale in quei quartieri caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo" e prevede, in particolare, il recupero o la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale mediante iniziative attivate tanto da operatori pubblici (Comuni ed ex IACP comunque denominati) che da operatori privati (imprese, cooperative, fondazioni ecc.) da destinare "sia alle fasce sociali in possesso dei requisiti per l'accesso al sistema dell'edilizia residenziale pubblica che a categorie di cittadini che superano i limiti di accesso all'edilizia residenziale pubblica ma che si trovano comunque in condizioni di disagio abitativo".

Le risorse a disposizione per attuare detto programma ammontano a circa 280 milioni di euro (cifra a cui andranno ad aggiungersi le previste quote di cofinanziamento regionale e comunale, fino a raggiungere quota 364 milioni) e sono ripartite tra le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano nella misura di cui all'allegato dello stesso decreto.

Tassazione su base catastale possibile per tutte le pertinenze

La facoltà - introdotta dalla Finanziaria 2006 - di applicare le imposte di registro, ipotecaria e catastale per le cessioni a persone fisiche di immobili abitativi e relative pertinenze, sul valore catastale degli stessi anziché sul prezzo pattuito, è applicabile per qualsiasi pertinenza dell'immobile compravenduto, anche se costituita da un terreno agricolo. Ai fini fiscali, infatti, non esiste una autonoma nozione di pertinenza, diversa da quella definita dal codice civile. Né la norma interessata pone restrizioni in ordine alla tipologia o al numero di pertinenze. Uniche condizioni sono che nell'atto di cessione si dia evidenza del vincolo pertinenziale (che rende il bene servente una proiezione del bene principale) e che l'immobile pertinenziale sia suscettibile di valutazione automatica e, quindi, che sia dotato di una propria rendita catastale.

Queste le indicazioni fornite dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 149/E dell'11.4.08.

Ma sulle Poste, non si può...

Le Poste italiane sono un settore liberalizzato in teoria, nella pratica è il fanalino di coda. Su 6,2 miliardi di pezzi recapitati nel 2005, Poste Italiane ne produrrebbe 3,95 miliardi (64%) in mercati ancora riservati e 2,25 miliardi (36%) in mercati legalmente aperti alla concorrenza. Ma qui 1,25 miliardi di pezzi riguardano stampe editoriali in abbonamento postale per le quali solo utilizzando Poste Italiane si usufruisce di un contributo statale che abbatta le tariffe mediamente del 60%. L'area del mercato mail legalmente aperta alla concorrenza è di fatto totalmente preclusa.

Dice che chi si meraviglia di questa situazione di non concorrenza, è un ingenuo. Non ci si meraviglia più, infatti, se si sa che Poste Italiane Spa è partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze per il 65 per cento e per il restante 35 per cento (tanto per stare ancor più sul sicuro) dalla Cassa Depositi e Prestiti Spa.

Quella delle Poste, è una liberalizzazione all'italiana, dunque. E lo Stato, deve liberalizzare in casa propria? La liberalizzazione va bene per gli altri...

da La Cronaca 13.3.08

Come gli onnipresenti scribe dei faraoni che ficcavano il naso ovunque, spiavano e registravano tutto in silenzio, il codice fiscale e il computer si faranno beffe della libertà e della riservatezza.

Charles Adams

Posta prioritaria soltanto per fare cassa

Mercoledì 30 gennaio ho inviato una normale lettera di corrispondenza a Milano. A tutt'oggi non è ancora arrivata. Avendo reso tutto la posta "prioritaria" solo per fare cassa, era inevitabile che diventasse routine quanto sopra. Oltre la beffa anche il danno! Italia, vai avanti così....

Luciano Micheletti
Padova

da Il Gazzettino 13.2.08

EDITORIALE

Corrado Sforza Fogliani*

Catasto, urgono decisioni

Nell'agenda obbligatoria del Governo rientra il problema del Catasto (quale Catasto, e da chi gestito).

Il primo aspetto, è stato dalla Confedilizia segnalato a tutti i candidati premier avanti la consultazione elettorale: la scelta per un Catasto reddituale come mezzo per pervenire ad una fiscalità immobiliare che meriti rispetto e si possa moralmente esigere venga osservata, è stata fatta propria - a chiare lettere, e non a caso - dalle forze politiche riuscite vincitrici. Passi in questo senso vanno dunque compiuti con immediatezza, in modo che si abbia - subito - un chiaro segnale nel senso di un fisco giusto e vieppiù condiviso. Se l'Agenzia del territorio frapponesse ostacoli (dovute a vecchie incrostazioni, a neghittosità o incapacità, a impostazioni mentali antiproprietarie o ad altro), è auspicabile siano senza indugio adottati - con fermezza - i necessari provvedimenti. In fin dei conti, per il censimento sul territorio dei reali redditi (perché siano essi - anche se diminuiti - ad essere tassati, e non - solo perché sono cresciuti - i valori, così come voleva fare il passato Governo) l'Agenzia del territorio non è indispensabile. Possono farlo strutture che credono in quel che fanno (e che sanno fare), assumendosene le relative responsabilità. L'Agenzia del territorio (nella sua attuale fisionomia, perlome-

no) di tanto sembra non volerne sapere: non per niente ha (pervicacemente) fornito argomenti a chi non ha finora voluto un controllo giurisdizionale di merito sugli estimi. Una situazione paradossale, che - in un Paese civile - porterebbe alla gogna chi solo osasse sostenere il perpetrarsi di una vergogna del genere (altro che Stato di diritto...).

Il secondo aspetto (stabilire da chi deve essere gestito il Catasto) presuppone un fecondo (e senza preconcetti, e condizionamenti) esame approfondito di ogni relativa criticità. Ma il principio ispiratore di base non può che essere uno solo: non si può - nonostante inqualificabili accelerazioni, negli ultimi tempi e in piena zona Cesarini, da parte del passato Governo - affidare ai Comuni (i principali tassatori degli immobili, oggi) il compito - per di più, senza efficaci controlli, come visto - di stabilire la base imponibile del loro più sostanzioso tributo.

Sull'obiettivo, l'Agenzia del territorio potrà anche essere d'accordo, ma questo accordo avrà comunque poco peso. Perché inficiato, agli occhi dei più, di corporativismo, siccome non palesemente giustificato con l'argomento che tutti sanno, e tutti (in segreto) apprezzano. Quello, di cui s'è detto, relativo alla fissazione della base imponibile.

*presidente
Confedilizia

da La Cronaca 26.4.'08

18° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 13 settembre 2008

Le obbligazioni del locatore ed i vizi del bene locato

Introduzione e principi generali

RELAZIONE DI BASE: **cons. dott. ANTONIO MAZZEO RINALDI**

1. Consegna del bene locato, obblighi manutentivi e garanzia di pacifico godimento: contenuti e limiti delle obbligazioni. 2. Vizi originari e sopravvenuti. 3. Il contenuto delle obbligazioni tra norme codicistiche e legislazione speciale locatizia. 4. Le azioni esperibili dal conduttore: risoluzione e riduzione del corrispettivo, risarcimento del danno.

Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

1. Consegna del bene e regolarità edilizia ed urbanistica: permesso di costruire e agibilità.
2. Consegna del bene e certificazioni impiantistiche anche in relazione all'art. 1580 c.c..
3. Consegna del bene e certificazioni energetiche.
4. Modifiche ed adeguamenti del bene locato a normative sopravvenute all'inizio del rapporto: in genere ed in riferimento alle locazioni ad uso diverso.
5. Clausole limitative della responsabilità: i limiti di validità e le nullità della legislazione speciale. Applicabilità delle norme per la tutela del consumatore.
6. Omesse manutenzioni e vizi sopravvenuti: distinzioni ed azioni esperibili.
7. Contenuti e limiti della garanzia di pacifico godimento. Azioni dirette del conduttore verso i terzi e responsabilità del locatore.
8. Limiti legali e contrattuali al concorso tra responsabilità contrattuale ed extracontrattuale.

Condominio e privacy

Introduzione e principi generali

RELAZIONE DI BASE: **avv. DANIELA BARIGAZZI**

1. Nozioni generali. 2. La normativa. 3. Principi generali. 4. I soggetti. 5. Ambito oggettivo di applicazione. 6. Il trattamento dei dati. 7. La notificazione del trattamento. 8. L'informativa e il consenso. 9. Le misure di sicurezza. 10. Il Documento Programmatico della Sicurezza. 11. I mezzi di tutela dell'interessato.

Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

1. Diritti ed obblighi dell'amministratore e dei condòmini in relazione ai rapporti con i fornitori del condominio, con i dipendenti del condominio e con i dipendenti e i collaboratori dell'amministratore.
2. Diritti ed obblighi dell'amministratore e dei condòmini in relazione ai rapporti con i condòmini e con i condòmini morosi, al conto corrente condominiale, alle cassette postali ed alla corrispondenza.
3. Diritti ed obblighi delle parti e dell'amministratore in caso di trasferimento della proprietà esclusiva relativamente al regolamento condominiale, alla titolarità delle proprietà, alle caratteristiche e qualità dei beni e degli impianti comuni e delle proprietà esclusive; in particolare nei casi di decesso di un condòmino e di trattative per la compravendita.
4. La videosorveglianza delle parti comuni. Principi generali, casi non soggetti al Codice, delibere e maggioranze, informativa, responsabilità del trattamento, conservazione delle riprese. Videosorveglianza operata dai singoli condòmini. Interferenza nella vita privata ed atti emulativi.
5. La tutela della privacy nel supercondominio.
6. Privacy e multiproprietà: titolarità del trattamento, comunicazione dei dati.

Informazioni presso tutte le Confedilizie locali

Tabella delle maggioranze assembleari (C.c., art. 1136)

AVVERTENZA

Nella tabella viene usato il termine "condòmini" per fare riferimento ai partecipanti al condominio, mentre viene usato il termine "interventuti" per far riferimento ai partecipanti all'assemblea.

ARGOMENTO	QUORUM COSTITUTIVI		QUORUM DELIBERATIVI	
	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)
Amministratore: compenso	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Amministratore: nomina, riconferma e revoca	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (magg. int. e 1/3 cond.) (*)	500 (idem)
Antenne satellitari (D.L. n. 5/01)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	1/3 condòmini (idem)	334 (idem)
Ascensore: superamento delle barriere architettoniche (L. n. 13/89)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Costituzione o trasferimento dei diritti reali	unanimità (idem)	1000 (idem)	unanimità (idem)	1000 (idem)
Deliberazioni che non richiedono maggioranze espressamente previste dalla legge	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Impianto di riscaldamento: rinuncia al servizio	unanimità (idem)	1000 (idem)	unanimità (idem)	1000 (idem)
Impianto di riscaldamento: trasformazione per contenimento energetico (L. n. 10/91)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (maggioranza quote millesimali condòmini)	maggioranza intervenuti (**) (idem)	maggioranza quote millesimali condòmini (idem)
Innovazioni: gravose o voluttuarie (***)	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (idem)	maggioranza condòmini (idem)	667 (idem)
Innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino	unanimità (idem)	1000 (idem)	unanimità (idem)	1000 (idem)
Innovazioni: uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (idem)	maggioranza condòmini (idem)	667 (idem)
Interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari (L. n. 179/92)	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (500)	maggioranza condòmini (idem)	500 (idem)
Interventi volti al contenimento del consumo energetico (L. n. 10/91)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (maggioranza quote millesimali condòmini)	maggioranza intervenuti (**) (idem)	maggioranza quote millesimali condòmini (idem)
Liti attive e passive su materie esorbitanti le attribuzioni dell'amministratore	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (magg. int. e 1/3 cond.) (*)	500 (idem)
Locazioni ultranovennali	unanimità (idem)	1000 (idem)	unanimità (idem)	1000 (idem)
Manutenzione ordinaria	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Manutenzione straordinaria: riparazioni di notevole entità	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (magg. int. e 1/3 cond.) (*)	500 (idem)
Parcheggi sotterranei o siti al piano terreno: realizzazione (L. n. 122/89)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Perimento inferiore a 3/4: ricostruzione edificio	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (magg. int. e 1/3 cond.) (*)	500 (idem)
Perimento totale (superiore a 3/4): ricostruzione edificio	unanimità (idem)	1000 (idem)	unanimità (idem)	1000 (idem)
Portierato: soppressione, istituzione o modificazione del servizio	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (idem)	maggioranza condòmini (idem) (****)	667 (idem)
Regolamento: approvazione e modifiche	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Regolamento contrattuale: modifiche comportanti variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre dei condòmini sulle proprietà esclusive	unanimità (idem)	1000 (idem)	unanimità (idem)	1000 (idem)
Rendiconto annuale	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Residui attivi: impiego	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Scioglimento: divisione in parti con caratteristiche di edifici autonomi (Att. c.c., art. 61)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Scioglimento: modifiche allo stato attuale dell'edificio per rendere possibile la divisione in parti autonome (Att. c.c., art. 62, c. 2)	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (idem)	maggioranza condòmini (idem)	667 (idem)
Sopraelevazione: autorizzazione in caso di divieto	unanimità (idem)	1000 (idem)	unanimità (idem)	1000 (idem)
Spese: ripartizione	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Tabelle millesimali: formazione o modifica	unanimità (idem)	1000 (idem)	unanimità (idem)	1000 (idem)
Vendita o cessione di beni	unanimità (idem)	1000 (idem)	unanimità (idem)	1000 (idem)

(*) Si vedano, in tal senso, Cass. civ. 26 aprile 1994, n. 3952 e Cass. civ. 9 febbraio 1980, n. 901.

(**) Questa è l'interpretazione prevalente, ma la dottrina non è unanime: per alcuni sarebbe necessaria la maggioranza dei condòmini, per altri sarebbe sufficiente la sola maggioranza delle quote dei partecipanti al condominio, per altri ancora - a seguito delle modifiche recate dal d.lgs. 311/06 all'art. 26 della l. 10/91 - addirittura la "semplice" maggioranza delle quote (334 millesimi).

(***) Non partecipano alla spesa i dissenzienti.

(****) Così, Cass. civ. 29 aprile 1993, n. 5083. Nel senso, invece, di ritenere sufficiente la maggioranza di cui all'art. 1136, c. 2, c.c., per la soppressione del servizio di portierato previsto dal regolamento, v. Cass. civ., 29 marzo 1995, n. 3708.

DIRITTO & ROVESCIO

L'articolo sul giornale nazionale inizia così: «Il buon esempio lo ha dato il prefetto di Pavia **Ferdinando Buffoni**, ospitando una famiglia di rom arrivata negli appartamenti della prefettura direttamente dal centro di accoglienza allestito ad Albuzzano. Il prefetto ha sottolineato: «Tutti dobbiamo contribuire alla soluzione del problema». Il titolo del giornale era a cinque colonne e diceva: «Anche il prefetto ospita i rom nella sua casa». Bello, bellissimo. Quanti mesi li terrà, a pranzo e a cena, da lui? C'è spazio anche per altri, visto che il suo appartamento è immenso? Se invece fosse un mordi e fuggi non ci si può far belli, giusto per meritarsi un titolo di giornale e l'elogio (se ci sarà) da parte di qualche tartufone romano.

da ItaliaOggi 11.9.'07

DIRITTO & ROVESCIO

Si sono concluse le Notti bianche di Roma. Decine di eventi, centinaia di migliaia di partecipanti. Piazze e strade intasate di pedoni. Schiamazzi fino all'alba. Il mattino dopo (e per tutto il giorno) un tappeto di bottiglie vuote, lattine, coni di gelati, cartacce. Non solo a causa della maleducazione perché i cestini dei rifiuti erano pieni fino a rigurgitare. Insomma, a Roma, è tornato (e non solo nelle Notti bianche, però) il Basso impero. È un restauro filologico molto accurato voluto dal sindaco **Walter Veltroni**. La capitale è tornata sporca, inquinata e insicura. Un tempo i signori, di notte, uscivano con le torce e la scorta armata, fra strade trasformate in scoli di acque luride. Anche allora, divertimenti gratis per tutti.

da ItaliaOggi 13.9.'07

Le imposte ingiuste che fruttano bene sono dure a morire.

Charles Adams

DIRITTO & ROVESCIO

La mostra parmigiana del Mercanteinfiera ha utilizzato come testimonial il presentatore tv **Piero Chiambretti**, per l'occasione vestito da guardia rossa, che esibisce, festoso, il Libretto rosso di **Mao** e si stringe a un ieratico **Mao Tse Tung** che guarda lontano, verso l'avvenire, suppongo, e ha le sembianze di un nonno soddisfatto. Per capire il livello di intossicazione ideologica a senso unico che ancora affligge il nostro paese, va detto che questa pubblicità è stata accolta da tutti senza una piega, anche se **Mao** ha contribuito ad assassinare milioni di cinesi e il Libretto rosso è la bibbia marxista che ha causato immani deportazioni e lutti. Cosa sarebbe successo se **Chiambretti** si fosse vestito da SS abbracciato con **Adolf Hitler**?

da ItaliaOggi 12.9.'07

Variations culturali 2007 - Rettifiche d'ufficio

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Comunicato dell'Agenzia del territorio con allegato l'elenco dei Comuni per i quali sono state eseguite le rettifiche d'ufficio, in autotutela, degli aggiornamenti delle particelle per cui è stata accertata "la presenza di incongruenze nell'attribuzione delle qualità catastali e dei relativi redditi".

Tale elenco è consultabile, per i sessanta giorni successivi alla pubblicazione, presso ciascun Comune interessato, presso le sedi dei competenti uffici provinciali dell'Agenzia del territorio e sul sito web della stessa Agenzia (www.agenziaterritorio.gov.it).

I ricorsi avverso la variazione delle rendite agricole possono essere presentati entro il 16.8.'08 (120 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta del Comunicato).

Appalti, regolamento su responsabilità solidale tra appaltatore e subappaltatore

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto n. 74 del 25.2.'08, con cui il Ministro dell'economia e delle finanze ha disciplinato la responsabilità solidale tra appaltatore e subappaltatore in materia di versamento delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assicurativi obbligatori, in relazione ai contratti di appalto e subappalto di opere, forniture e servizi (cfr. *Cn* sett. '06).

Il provvedimento è stato emanato in attuazione dell'art. 35, commi da 28 a 34, della Manovra Bersani-Visco.

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/4/2008 al 31/12/2008 valori mensili in euro	
Portieri lett. A1	913,83
Portieri lett. A2	913,83
Portieri lett. A3	1.001,73
Portieri lett. A4	1.001,73
Portieri lett. A5	913,83
Portieri lett. A6	958,74
Portieri lett. A7	958,74
Portieri lett. A8	1.004,37
Portieri lett. A9	1.004,37
Manutentori specializzati lett. B1	1.117,12
Manutentori qualificati lett. B2	1.062,50
Assistenti bagnanti lett. B3	1.061,46
Manutentori spazi esterni lett. B4	988,40
Lavascala lett. B5	930,99
Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire	
Lavoratori lett. D1, D2, D3	1.062,32
Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.	
Retribuzione conglobata in vigore dall'1/4/2008 al 31/12/2008 valori mensili in euro	
Impiegati quadri lett. C1	1.645,38
Impiegati lett. C2	1.509,36
Impiegati concetto lett. C3	1.322,25
Impiegati ordine lett. C4	1.113,90
Impiegati ordine lett. C4 (al 1° impiego - primi 12 mesi)	954,26

Anche quest'anno si può dare all'Adsi il 5 per mille

Anche quest'anno è possibile tutelare e valorizzare il patrimonio storico-artistico a costo zero. L'Adsi è stata infatti ammessa anche per il 2008 fra i soggetti che possono beneficiare della destinazione da parte dei contribuenti del 5 per mille dell'Irpef.

Per dare all'Adsi la propria quota dell'Irpef, è necessario compilare lo spazio della dichiarazione dei redditi riservato a tale opzione, firmare nel riquadro relativo al "Sostegno delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, delle associazioni di promozione sociale e delle associazioni riconosciute che operano nei settori di cui all'art. 10, c. 1, lett. a), del D.Lgs. n. 460 del 1997" e scrivere il seguente codice fiscale: 80230750582.

IL PUNTO

La forfezzazione degli oneri condominiali

di Antonio Nucera

È legittima la forfezzazione degli oneri condominiali? È legittimo, cioè, pattuire tra proprietario e inquilino che gli oneri condominiali siano versati secondo un importo fisso mensile, o comunque periodico, senza tener conto del rendiconto predisposto ogni anno dall'amministratore?

Per rispondere compiutamente alla domanda occorre prendere l'avvio dall'art. 9, l. 392/'78, tuttora in vigore poiché non abrogato dall'art. 14, l. 431/'98, che individua le spese condominiali che, salvo patto contrario, sono a carico del conduttore. La giurisprudenza, in vigenza delle norme sull'equo canone, aveva ritenuto tale disposizione inderogabile in danno del conduttore, ritenendo altresì, pertanto, nulla, ai sensi dell'art. 79, l. n. 392/'78, qualsiasi pattuizione che avesse obbligato l'inquilino al pagamento degli oneri accessori in misura superiore a quella prevista dal predetto art. 9, ovvero in misura forfezzaria (cfr. Cass. sent. n. 3431 dell'8.3.'02).

Sennonché l'art. 79 è stato abrogato, limitatamente alle locazioni abitative, dal predetto art. 14, con la conseguenza che quanto fin qui esposto, allo stato, è ancora valido solo per le locazioni ad uso diverso dall'abitativo (con riferimento alle quali, quindi, una pattuizione che prevedesse la forfezzazione degli oneri accessori sarebbe da considerarsi sicuramente invalida). Per le locazioni ad uso abitativo invece, a seguito dell'entrata in vigore della legge 431/'98, la situazione è diversa (anche se, con riferimento alle locazioni regolate e cioè a quelle agevolate, transitorie e per studenti universitari, si deve necessariamente giungere – come si vedrà – alla medesima conclusione alla quale si è pervenuti per le locazioni ad uso diverso).

L'art. 13 di quest'ultima legge, infatti, che sostituisce – limitatamente alle locazioni abitative – il previgente art. 79, sanziona con la nullità solo i patti volti a derogare i limiti (minimi) di durata da essa previsti e quelli volti ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello contrattualmente stabilito (per i contratti liberi) ovvero a quello definito dagli accordi in sede locale (per i contratti regolamentati), e che

comunque sia "superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato".

Questo ha portato a ritenere derogabili una serie di norme non più munite del presidio testuale di invalidità e, in particolare, per quello che qui interessa, a ritenere legittima una regolamentazione relativa agli oneri accessori più favorevole al locatore rispetto a quella dettata dall'art. 9 della legge 392/'78 (cfr., fra gli altri, A. Mazzeo, *Le locazioni nella legislazione speciale*, 2002). Ciò però – si badi bene – solo con riferimento ai contratti liberi. In relazione invece ai contratti regolamentati, una pattuizione conclusa in difformità (sfavorevole al conduttore) al disposto di cui all'art. 4 del d.m. Infrastrutture 30.12.'02 – che prevede, per i contratti agevolati, transitori e per studenti universitari, l'adozione di un'apposita tabella di riparto per gli oneri accessori (allegata *sub G* allo stesso decreto), derogabile peraltro solo in casi tassativi (voci non previste e per la grande proprietà) – è stata considerata alla stregua di clausola volta ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello fissato negli accordi locali, e dunque nulla ai sensi dell'art. 13, l. 431/'98 (cfr., fra gli altri, F. Lazzaro e M. Di Marzio, *Le locazioni per uso abitativo*, 2007).

In definitiva – così tornando al quesito che ci siamo posti all'inizio – solo per i contratti liberi – oltre che, naturalmente, per i contratti regolati semplicemente dal codice civile (es.: locazioni turistiche, locazioni immobili con vincolo storico-artistico) per i quali lo stesso codice lascia nella piena disponibilità delle parti la regolamentazione degli oneri accessori – è da ritenersi legittima la possibilità, per il locatore e il conduttore, di accordarsi liberamente in ordine alle spese condominiali e dunque di prevedere un pagamento in misura forfezzaria delle stesse. Diversamente, per i contratti regolamentati e per quelli ad uso diverso dall'abitativo, una pattuizione volta a derogare (in senso sfavorevole al conduttore) rispettivamente all'art. 4 del citato d.m. 30.12.'02 e all'art. 9, l. 392/'78 è da considerarsi invalida. Il che non impedisce – a nostro avviso – in senso assoluto

SEGUE ALLA PAGINA SUCCESSIVA

La forfetizzazione...

CONTINUA DALLA PAGINA PRECEDENTE di prevedere, per questo genere di contratti, una forfetizzazione degli oneri accessori, ma tale previsione, per non essere affetta da nullità, dovrebbe essere in misura tale da risultare sempre inferiore (o pari), nel corso della locazione, all'importo di spettanza dell'inquilino che risulterebbe dall'adozione del riparto previsto dalla legge.

Si pone, infine, il problema se la forfetizzazione possa essere considerata un mezzo per aumentare surrettiziamente il canone "risultante dal contratto scritto e registrato" o comunque "contrattualmente stabilito": aumento - già ricordato - espressamente vietato rispettivamente dal comma 1 e dal comma 4, secondo periodo, dell'art. 13, l. 431/98; ma una recente, argomentata sentenza del Tribunale di Firenze dell'8.3.07 ha escluso che si possa ritenere che la forfetizzazione di cui trattasi possa costituire violazione dell'uno o dell'altro comma precitati.

La pronuncia di merito in parola - riprendendo quanto deciso dalla sentenza della Cassazione n. 16089 del 27.10.03, pubblicata in *Arch. loc.* 2004, pag. 456 - ha stabilito, infatti, che l'aumento di canone vietato dal predetto comma 1 deve intendersi in corso di contratto (il che non è - all'evidenza - in caso di clausola di forfetizzazione). Ma la stessa sentenza di merito ha anche escluso - sempre rifacendosi alla precitata sentenza della Cassazione - che la clausola di forfetizzazione sia vietata a tenore del secondo periodo del comma 2 precitato, evidenziando che quest'ultimo comma stabilisce - perché scatti il divieto - che deve trattarsi di aumento "in contrasto con le disposizioni" della l. 431/98 (il che - ancora una volta - non è nel caso della clausola di forfetizzazione, che non viene infatti espressamente vietata da alcuna norma della l. 431).

Da ultimo resta solo da dire che - a giudizio di alcuni osservatori - la clausola di forfetizzazione potrebbe essere inficiata da nullità nel caso in cui essa non trovasse proprio alcun riscontro in oneri reali, trattandosi in questo caso di pattuizione nulla perché priva di causa (fattispecie - questa della carenza di causa - nella quale sconfinerebbe di fatto una clausola che configurasse uno scostamento, costante nel tempo e di rilevante entità, della somma forfetizzata dagli oneri reali).

Antonio Nucera

La lente sulla casa

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

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

Con Bankimprese più dialogo credito-aziende

(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 disponibili ci sono 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.

Le imprese interessate possono attingere maggiori notizie presso la Segreteria generale della Confedilizia.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 26.4.08

La causa di forza maggiore salva le agevolazioni prima casa

Il mancato stabilimento - entro 18 mesi dall'acquisto - della residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" non determina per l'acquirente la decadenza dall'agevolazione se tale evento è dovuto ad una causa di forza maggiore (vale a dire a un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non poter essere evitato), sopraggiunta in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto di acquisto dell'immobile.

Così l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 140/E del 10.4.08.

Anche gli agrotecnici aggiornano gli atti catastali

Anche gli iscritti all'albo professionale degli agrotecnici e degli agrotecnici laureati sono competenti a redigere e a sottoscrivere gli atti di aggiornamento catastale. Lo rileva l'Agenzia del territorio - con la Circolare n. 3/T del 14.4.08 - precisando che la controversia sulle competenze è stata risolta dal legislatore con una norma contenuta nel cosiddetto decreto "Milleproroghe". Per consentire la presentazione in Catasto degli atti di aggiornamento da parte degli agrotecnici, è stata adeguata la procedura Pregeo.

BELL'ITALIA

Roma città occupata

"In un ospedale abbandonato come il Regina Elena. Oppure nel palazzo dell'Inpdap, in pieno centro, e persino in un ex cinema". Ecco alcuni luoghi dove abitano gli abusivi della capitale che, fra italiani e stranieri, sono più di 20mila.

(Panorama 17.4.08)

Il commento di Adam Smith, secondo cui in presenza di "un sospetto generale che molte spese non siano necessarie, e che si faccia un uso sbagliato delle entrate pubbliche" si evadrebbero le imposte e si presterà poco rispetto alle leggi fiscali, è vero oggi esattamente come lo era duecento anni fa, e come lo sarà tra duecento.

Charles Adams

Cartella di pagamento rinnovata

Indicazione del responsabile del procedimento di iscrizione a ruolo nonché di quello di emissione e notifica della cartella e - ancora - possibilità di chiedere direttamente al concessionario della riscossione la rateizzazione delle somme da versare.

Queste le principali novità del nuovo modello di cartella di pagamento approvato con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 22.4.08, che recepisce quanto previsto dal c.d. decreto "Milleproroghe" (cfr. Cn mar. '08).

Ai bamboccioni mancano pure gli appartamenti

di FEDERICO FILIPPO ORIANA*

«Mandate i bamboccioni fuori casa!», ha esortato il ministro dell'Economia Padoa-Schioppa. Giusto! Io sono padre di due adolescenti e l'idea che restino in casa a bighellonare (improbabile) fino a 40 anni e oltre non mi entusiasma. Ma per andare dove? Con la politica sul settore immobiliare-costruttivo messa in atto proprio dal suo dicastero le case a disposizione non ci sono più.

E ce ne saranno sempre meno perché il sistema riusciva già a coprire, sì e no, solo la metà del fabbisogno e il messaggio chiarissimo inviato – attraverso una quindicina di provvedimenti consecutivi, ivi inclusa la bozza di Finanziaria trasmessa in questi giorni al Parlamento – al mondo economico italiano e internazionale dal suo vice, l'onorevole Visco è stato: “investite in tutto (in cosa?), ma non nell'immobiliare”.

La misura più semplice per favorire gli affitti sarebbe stata la “cedolare secca” sui canoni di locazione – che figura, peraltro, nello stesso programma elettorale dell'Unione – perché avrebbe indotto gli investitori a tornare ad acquistare case per metterle a reddito, misura annunciata e poi revocata per motivi puramente ideologici come: “non si possono favorire i proprietari di case”, mentre ad essere favoriti sarebbero stati solo gli studenti, i precari e in genere chi non può permettersi di acquistare l'abitazione.

Si è preferito un meccanismo dirigista e arzigogolato di detassazioni parziali che avrà risultati nulli, sia perché gli studenti e i precari, come tutti sanno, non pagano tasse, sia perché il vero problema degli affitti in Italia è che le case non vengono messe sul mercato in numero sufficiente per motivi fiscali e di sicurezza dei proprietari.

Si è provato a forzarli con ogni genere di misura negli ultimi 30 anni (dall'equo canone alla graduazione delle aliquote Ici) con nessun risultato.

Ma la cultura di questi ambienti politico-ministeriali è sempre di forzare il mondo economico, mai di creare le convenienze a fare liberamente le cose che la politica desidera nell'interesse pubblico.

Io però un'idea l'avrei: dal caso del pregiudicato che era agli arresti domiciliari in una panchina ai giardinetti si potrebbe trarre spunto per sistemare fuori casa i “bamboccioni”, cioè i nostri figli, senza alcuna diminuzione di entrate dello Stato e con un sistema gratuito e anche molto ecologico perché all'aria aperta.

*Presidente Aspesi – Associazione Nazionale Società Immobiliari

da LiberoMercato 11.10.'07

RECENSIONI

Niccolò Capponi, *Lepanto* 1571, il Saggiatore ed., pp. 358, 16 tavv. f. t..

Attraverso una ricerca delle fonti sia europee sia turchie, l'Autore tratteggia lo scontro di Lepanto, con ricchezza di dati e di sfumature, di considerazioni e di eventi, di cose e di pensieri.

Novità su rapporti “dormienti” e depositi cauzionali Adempimenti da effettuare

Come già segnalato su *Confedilizia notizie* (sett. '07), con d.p.r. n. 116/'07 sono stati definiti “dormienti” i rapporti contrattuali – in particolare – di “deposito di somme di denaro, effettuato presso l'intermediario e con l'obbligo di rimborso” (ove per intermediario si intendono in particolar modo le banche, le assicurazioni e le poste) nonché di “deposito di strumenti finanziari in custodia ed amministrazione” in relazione ai quali non sia stata effettuata alcuna operazione o movimentazione ad iniziativa del titolare del rapporto e di terzi da questo delegati per il periodo di tempo di dieci anni decorrenti dalla data di libera disponibilità delle somme e degli strumenti finanziari interessati.

Rientrano nella fattispecie considerata dalla normativa i depositi cauzionali costituiti con libretto di deposito bancario, assicurativo o postale, che – quindi – devono essere immediatamente – o comunque entro il 17.8.'08 – movimentati (se per gli stessi si è già compiuto il decennio di dormienza), così come per quelli per i quali tale periodo non si sia ancora compiuto si dovrà procedere alla movimentazione volta a volta prima del decorso del decennio. Tanto, ad evitare che le somme gravate dai predetti strumenti debbano essere dagli intermediari predetti (banche ecc.) versati ad un apposito fondo nazionale costituito dalla Finanziaria 2006 (rimborso di risparmiatori portatori di titoli caduti in default ecc.).

Per i rapporti dormienti è previsto che gli intermediari dovessero dare – come hanno dato – avviso ai titolari degli stessi per eventualmente provocare da parte degli interessati una movimentazione che togliesse gli stessi dallo stato di dormienza come definito dalla normativa. Per i depositi cauzionali – costituiti in gran parte a mezzo di libretti al portatore – gli intermediari non hanno peraltro potuto dare avviso ai singoli portatori (siccome sconosciuti) e – secondo quanto stabilito – hanno invitato alla movimentazione tramite avvisi affissi agli Albi delle banche, che è peraltro facile immaginare siano sfuggiti all'attenzione dei più. In questa sede si segnala quindi la necessità di “movimentare” i depositi cauzionali di cui trattasi.

Nella fattispecie, deve peraltro considerarsi che sui depositi cauzionali nessuna movimentazione è di fatto possibile, per la funzione stessa di tali strumenti (destinata ad operare solo al termine dei contratti, molti dei quali ultradecennali per legge o per rinnovo tacito).

Per risolvere questo problema, la Confedilizia ha proposto al Ministero dell'economia e delle finanze che, in relazione ai libretti al portatore ed ai certificati di deposito utilizzati a fini cauzionali per i contratti di locazione, per evitare che gli stessi incorrano nella dormienza sia sufficiente che i portatori dei libretti o i titolari dei certificati, comunichino all'intermediario (come sopra identificato) interessato “la propria intenzione di voler mantenere (in essere) il rapporto in questione”. La procedura proposta dalla nostra Confederazione è stata accettata dal predetto Ministero con lettera indirizzata alla nostra Organizzazione dal Dipartimento del Tesoro dello stesso.

Tutti coloro che si trovino nella situazione sopra descritta sono invitati a prendere contatto con le Associazioni territoriali della Confedilizia, alle quali la Sede centrale ha fornito tutte le istruzioni di dettaglio al proposito (anche, e in particolare, sulle modalità individuate per effettuare validamente la comunicazione di cui s'è detto).

Libretti al portatore, cessioni e sanzioni

Richiamiamo tutte le informazioni fornite su *Cn* di aprile – oltre che su questo numero – in tema di libretti al portatore.

In particolare ricordiamo che la cessione dei libretti in questione (anche a familiari) deve ora – per effetto di una normativa approvata nel novembre dello scorso anno (cfr. *Cn* gennaio '08) – essere comunicata all'intermediario (banca ecc.) coi dati identificativi della persona a cui il libretto è stato ceduto e la data in cui la cessione è avvenuta.

Ricordiamo anche che qualora il saldo di un libretto sia pari o superiore a 5mila euro, può essere applicata una sanzione pecuniaria variabile dal 20 al 40% del saldo stesso. Dal canto suo, l'omessa regolarizzazione – entro il 30 giugno – di libretti aperti prima del 30 aprile scorso, così come l'omessa comunicazione di cessione (più sopra illustrata) può comportare una sanzione pecuniaria dal 10 al 20% del saldo del libretto.

Cambio di governo: chi ci perde, chi ci guadagna, chi spera

Lobby d'Italia Supermanager di aziende di Stato come Scaroni e Conti con amici nella nuova maggioranza. Gnudi e Mincato in difficoltà. È totovalzer delle nomine.

di ROBERTO SEGNETTI

Il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, può sperare di rimettere nel cassetto la dichiarazione di guerra. Dopo due anni di polemiche contro la riforma del catasto e per l'ulteriore abbassamento dell'Ici, la vittoria del centrodestra gli regala un governo più vicino alle sue posizioni. Il segretario della Confedilizia, Roberto Segnetti, ha una

mappa delle affinità elettive e si alternano i gruppi di interesse che vengono considerati, a torto o a ragione, più vicini alla linea dell'esecutivo. Il processo è rapido e coinvolge buona parte del ceto dirigente.

Prendete per esempio i manager delle grandi aziende dove lo Stato ha ancora un peso. Sono tutti o quasi in scadenza. Con il governo Prodi in discussione la loro

nella maggioranza che ha vinto le elezioni. Lo stesso si può dire di Flavio Cattaneo, oggi a capo della Terna, o di Massimo Sarmi, amministratore delle Poste Italiane. Per non parlare di Pier Francesco Guarguaglini, presidente della Finmeccanica, il manager che durante il passato governo di Silvio Berlusconi ha venduto agli Usa il nuovo elicottero presidenziale.

Diverso è il caso di altri manager di quelle stesse società o di altre aziende. Come Piero Gnudi, presidente dell'Enel e >

Quando il potere di spendere e quello di tassare sono nelle mani dello stesso organo politico non ci si può fidare né dei re né delle migliori istituzioni democratiche. Il concetto della separazione dei poteri, così fondamentale per il pensiero costituzionale americano, dovrebbe, innanzitutto, essere applicato nei campi della tassazione e delle spese di governo.

Charles Adams

CURIOSITÀ

“Qui sibi nomen imposuit” “Iohannes XXIII” e “Paulum VI”

“L'Osservatore romano” è un giornale speciale: è il quotidiano del Papa, ma non l'organo ufficiale della Santa Sede (se si esclude la rubrica “Nostre Informazioni”) e, tantomeno, dello Stato del Vaticano (Santa Sede e Stato Vaticano sono, come ben noto, entità – anche, e soprattutto, dal punto di vista del diritto internazionale – ben diverse).

Scorrendo, dunque, l'Osservatore alle pagine dedicate all'annuncio dell'elezione dei vari Pontefici (esposte al pubblico in una recente Mostra svoltasi a Roma, anche se non risulta che molti abbiano notato il particolare di cui *infra*) si poteva agevolmente rilevare che fino all'elezione di Papa Montini la formula usata dal quotidiano era quella dell'annuncio del nome del Cardinale eletto, seguito dalla dizione “qui sibi nomen imposuit” con il nome al nominativo (“qui sibi nomen imposuit Iohannes XXIII”). Le cose sono cambiate – come detto – con Papa Montini, per il quale l'Osservatore – e da allora è sempre stato così, per tutti i Papi a lui succeduti – usò, riferendosi quindi al caso di “nomen”, l'accusativo (“qui sibi nomen imposuit Paulum VI”). L'accusativo è stato dall'Osservatore romano usato anche per il Papa attuale (“qui sibi nomen imposuit Benedictum XVI”). In questo, anzi, il quotidiano del Papa ha rettificato il Cardinale Protodiacono che – nell'annuncio dalla loggia di San Pietro – aveva usato, come si ricorderà, il genitivo (Benedicti).

c.s.f.

Ascoltare una conversazione esplicita sull'evasione fiscale non è più difficile come un tempo. Una volta tale argomento apparteneva alla stessa categoria del sesso, qualcosa di cui la gente per bene non parlava.

Charles Adams

Come districarsi tra Osservatori e ricerche. Si dimentica spesso che l'immobiliare non è la Borsa e le case non sono commodities

Il mattone italiano soffre l'overdose di report

di Evelina Marchesini

questo settore immobiliare, tra anniversari di crisi dei

Ma il mercato immobiliare non è la Borsa. Le case non sono le azioni dell'

chimera. A ciò si peso che hanno la vita e di ac

Segnaliamo agli amici lettori (e operatori dell'immobiliare) questo eloquente titolo di un apprezzato articolo dell'esperta Evelina Marchesini comparso su *24 Ore* (Casi & Case, 26.4.'08). Tratta di un fenomeno sul quale più volte si è richiamata l'attenzione da queste colonne, raccomandando di consultare sempre – oltre che i dati Fiaip – l'Osservatorio della nostra organizzazione (con valori periodicamente pubblicati anche su *Cn*)

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GIUGNO/SETTEMBRE 2008

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi. Si ricorda che sulla base del vigente Ccnl il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni la-

vorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati fra le parti.

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

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GIUGNO 2008

3 Giugno 2008 - Martedì

Irpef - Presentazione Mod. 730 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2008 (redditi 2007) al Caf (Centro di assistenza fiscale), da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale ente.

16 Giugno 2008 - Lunedì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

Ici - Versamento acconto

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

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

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

30 Giugno 2008 - Lunedì

Irpef - Presentazione Mod. Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione, da parte

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

Ici - Presentazione dichiarazione

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

Presentazione Quadro AC

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

Rivalutazione terreni

Ultimo giorno per avvalersi della possibilità di rideterminare, ai fini del calcolo della plusvalenza, il valore di acquisto di terreni edificabili e con destinazione agricola, con riferimento ai terreni detenuti alla data dell'1.1.'08.

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

La «bolla» del posto auto

L'America prova a mettersi alle spalle la crisi dei mutui subprime, ma mentre si cerca di stabilizzare la questione delle case c'è una nuova bolla che rischia di scoppiare. A New York il prezzo di un posto auto condominiale è schizzato fino a 225mila dollari, un movimento inversamente proporzionale a quello degli appartamenti. Il costo medio di una casa negli Stati Uniti non arriva infatti ai 224mila dollari. Insomma nel pieno della crisi immobiliare il mondo del real estate ha trovato una via di fuga dorata. Gli agenti immobiliari di New York dicono che c'è una fila di 7-8 persone disposte a pagare 225mila dollari per avere il proprio box auto, ma i prezzi - dicono - potrebbero salire ancora. Uno dei motivi di questa folle corsa al rialzo dipende dalla nuova regolamentazione comunale che limita la costruzione di posti auto al 20% delle abitazioni. Insomma sono cresciute le insolvenze dei mutui, ma non è calato il bisogno di muoversi in macchina, neppure in una città come New York dove i mezzi pubblici funzionano più che bene e i taxi costano poco. Forse adesso gli americani dovrebbero preoccuparsi di non indebitarsi anche per parcheggiare la propria auto, a meno che qualcuno non abbia scoperto che guidare sia diventato più importante che dormire. (G.Bal.)

da **24ore** 20.10.'07

La macedonia nei ristoranti dei treni

Caro direttore, nei ristoranti dei treni - di servizio sempre più scadente - adesso la macedonia viene offerta con frutta non sbucciata. Fa il paio con quei baristi che gettano le arance intere nelle macchinette automatiche spremifrutta, per ricavarne succhi di arancia con buccia inclusa.

Non c'è nessuno preposto al controllo sull'igiene degli alimenti?

Antonello Soldi
(Crema)

da **La Cronaca** 19.10.'07

IMPORTANTE

Uso delle proprietà esclusive e disturbo, poteri dell'amministratore

Accade spesso che determinate attività svolte in locali di proprietà esclusiva, per il loro concreto atteggiarsi, rechino disturbo agli altri condòmini dello stabile e che, di conseguenza, l'amministratore di condominio sia chiamato ad attivarsi per far cessare gli abusi. Viene, però, da domandarsi: può l'amministratore intervenire sull'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale?

La giurisprudenza ha risposto positivamente al quesito, precisando tuttavia che tale uso deve integrare una violazione del regolamento di condominio, con conseguenze pregiudizievoli sui beni condominiali. Secondo la Cassazione, infatti, l'amministratore del condominio è legittimato a far valere in giudizio le norme regolamentari anche quando esse dettino prescrizioni che si riferiscano all'uso di cose di proprietà individuale, purché "incidano sulla disciplina e sui rapporti relativi alle cose comuni, cosicché la violazione di dette prescrizioni si risolva in un uso della cosa di proprietà individuale che si rifletta sulle cose comuni, ponendo in essere un uso abnorme delle stesse" (sent. n. 2499 dell'8.4.1983). Tale principio è stato ribadito, più recentemente, da altre due pronunce della Suprema Corte, sempre con la precisazione che le predette norme regolamentari devono essere "rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio" (sent. n. 8486 del 6.8.'99 e sent. n. 14735 del 26.6.'06).

Appare pacifico, dunque, che l'amministratore di condominio, ma solo laddove il regolamento contenga determinate prescrizioni riferibili all'uso delle proprietà esclusive la cui inosservanza comporti conseguenze negative sugli interessi condominiali, abbia titolo per attivarsi, e ciò senza necessità di alcuna previa delibera assembleare.

Più di vent'anni fa un inglese di nome Parkinson formulò un paio di aforismi sulle tasse e sulla burocrazia: "Le spese aumentano fino a raggiungere le entrate", cosa che significa che un governo spenderà tutto quello che riceverà; e "Il lavoro si espande fino ad occupare tutto il tempo disponibile". In altre parole, gli Stati (e i loro impiegati) sprecheranno, se verrà loro data l'opportunità di farlo, sia tempo sia denaro. Viceversa, se i loro portafogli saranno piccoli, i governi faranno economia, quindi l'evasione potrebbe, alla lunga, avere un *effetto benefico* sulla spesa pubblica.

Charles Adams

Imposte sul gasolio Per scaldarci spendiamo più di tutta Europa

■ ■ ■ **PIERGIORGIO LIBERATI**

■ ■ ■ Per scaldarci in Italia spendiamo il doppio dell'Inghilterra, quasi due volte rispetto alla Spagna e una volta e mezzo quello che si paga in Francia. Che le tasse italiane sui prodotti petroliferi siano le più alte in Europa, non è una novità. Ma con l'aumentare del prezzo del petrolio - e di conseguenza degli idrocarburi - il nostro Paese ha toccato un record negativo, che ogni giorno che passa pesa sempre più sulle nostre tasche. Basta sfogliare il Notiziario statistico dell'Unione Petrolifera di aprile, per rendersi conto che sul fronte del gasolio da riscaldamento, ad esempio, l'Italia ha in assoluto il prezzo più caro rispetto ai 27 Stati europei. Un litro costa ben 1,251 euro, rispetto al Regno Unito dove se ne spendono 0,696. Non solo. Scomponendo questo prezzo, si scopre che la componente fiscale vale il 50% del costo totale: 0,63 euro è il costo di produzione, mentre la componente fiscale è di 0,61.

LA COMPOSIZIONE DEL PREZZO

Gasolio da riscaldamento Euro al litro	Prezzo industriale	Componente fiscale	Prezzo al consumo
AUSTRIA	0,567	0,243	0,810
BELGIO	0,596	0,148	0,744
BULGARIA	0,562	0,480	1,042
CIPRO	0,613	0,128	0,741
DANIMARCA	0,650	0,521	1,171
ESTONIA	0,564	0,174	0,738
FINLANDIA	0,576	0,226	0,802
FRANCIA	0,616	0,188	0,804
GERMANIA	0,595	0,187	0,782
GRECIA	0,609	0,153	0,762
IRLANDA	0,701	0,154	0,855
LETTONIA	0,633	0,139	0,772
LITUANIA	0,588	0,131	0,719
LUSSEMBURGO	0,595	0,082	0,677
MALTA	0,613	0,014	0,627
OLANDA	0,686	0,375	1,061
POLONIA	0,576	0,207	0,783
PORTOGALLO	0,624	0,272	0,896
REGNO UNITO	0,534	0,162	0,696
REP.CECA	0,570	0,210	0,780
ROMANIA	0,476	0,391	0,867
SLOVACCHIA	0,610	0,142	0,752
SLOVENIA	0,529	0,170	0,699
SPAGNA	0,579	0,194	0,773
SVEZIA	0,592	0,638	1,230
UNGHERIA	0,631	0,528	1,159
ITALIA	0,639	0,612	1,251

Fonte: Unione Petrolifera

P&G/L

da **LiberoMercato** 22.4.'08

DIRITTO & ROVESCIO

Tommaso Padoa-Schioppa, ministro dell'economia, è un fine economista con irrefrenabili pulsioni al suicidio politico. Non a caso richiama un suo articolo intitolato «L'elogio delle tasse» pubblicato sul Corriere della Sera del 2004, per dire che non ha cambiato parere. Allora diceva, e tutt'oggi sottoscrive: «Il bello delle tasse è che sono un modo civilissimo ed efficiente per far fronte alle spese comuni. Sono tra le migliori espressioni di una pacifica convivenza fra le persone. Che non le si paghino volentieri è ovvio, ma parlare male delle tasse è al limite incivile». Il ministro elogia le tasse ma non tiene conto del colabrodo in cui spesso esse vengono poi versate, dissipandole. E dimentica il livello di pressione fiscale che oggi stritola gli onesti.

da ItaliaOggi 13.7.'07



Nell'ex Stato sovietico, per la maggioranza dei cittadini, il totalitarismo non si doveva al Kgb. Il principale strumento di controllo su tutti i cittadini, così come in America, derivava dai crimini fiscali.

Charles Adams

DIRITTO & ROVESCIO

Eugenia Marin, professoressa di piano in pensione, ha lavorato per 24 anni come dipendente. A seguito dei versamenti obbligatori versati durante la sua carriera, ha ottenuto una pensione netta pari a 647,58 euro al mese. In vista di una pensione che si annunciava risicata, la professoressa Marin ha sottoscritto, per 11 anni, i versamenti per una pensione integrativa che però, alla fine, è risultata essere di 32,42 euro. In base alle successive e recenti disposizioni fiscali spacciate a favore dei più deboli è stata effettuata la congiunzione fra le due pensioni per cui adesso prende 649,00 euro. Quindi gli 11 anni di contributi volontari rendono 1,42 euro al mese, pari a un etto di mortadella. Prosit.

da ItaliaOggi 12.10.'07

Dichiarazione Ici, approvato il modello

Con l'approvazione – con decreto 23.4.'08 – del nuovo modello per la dichiarazione Ici relativa al 2007, è stato previsto quali sono i casi, in concreto, in cui tale dichiarazione deve ancora essere presentata (cfr. Cn genn. '08, in cui si invocava un intervento chiarificatore rispetto ad una previsione normativa alquanto nebulosa).

Le istruzioni al modello rilevano dapprima, in via generale, che la dichiarazione dell'imposta comunale sugli immobili deve essere ora presentata nei casi in cui le modificazioni soggettive ed oggettive che danno luogo ad una diversa determinazione del tributo dovuto attengano a riduzioni di imposta e in quelli in cui tali modificazioni non sono immediatamente fruibili da parte dei Comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale. Successivamente, le istruzioni entrano nel dettaglio ed elencano le fattispecie interessate, che di seguito si riportano. Si tratta di numerosi casi, a dispetto della più volte annunciata abrogazione dell'obbligo dichiarativo.

- Quando gli immobili godono di riduzioni di imposta. Si tratta, in particolare, dei seguenti casi: a) fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati; b) terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale e dai medesimi condotti.
- Quando gli immobili sono stati oggetto di atti per i quali non è stato utilizzato il Modello unico informatico (Mui). Si tratta, in particolare, dei seguenti casi: a) immobili oggetto di atti notarili formati o autenticati prima dell'1.6.'07, per i quali è stato esteso l'utilizzo obbligatorio del Mui solo da tale data; b) immobili ubicati nei Comuni nei quali le funzioni amministrative statali in materia di Catasto sono state delegate alle Province autonome di Trento e Bolzano.
- Quando il Comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria. Mentre le prime due categorie erano, sia pure con poca chiarezza, previste dalla legge, questa è invece una categoria introdotta col decreto di approvazione del modello di dichiarazione. Si tratta, fra l'altro, dei seguenti casi, che le istruzioni al modello definiscono "fattispecie più significative":
 - l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria;
 - l'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
 - l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto ad oggetto un'area fabbricabile;
 - il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile o viceversa;
 - l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
 - l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia (non a proprietà indivisa) in via provvisoria;
 - l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio;
 - l'immobile è stato concesso in locazione dagli Istituti autonomi per le case popolari e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità;
 - l'immobile ha perso oppure acquistato il diritto all'esenzione o all'esclusione Ici;
 - l'immobile ha acquisito oppure perso la caratteristica della ruralità;
 - per il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in Catasto, ovvero iscritto ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, sono stati contabilizzati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
 - l'immobile, già censito in Catasto in una categoria del gruppo D, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, è stato oggetto di attribuzione di rendita d'ufficio;
 - l'immobile è stato oggetto in Catasto di dichiarazione di nuova costruzione ovvero di variazione per modifica strutturale oppure per cambio di destinazione d'uso;
 - è intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto;
 - è intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di enfiteusi o di superficie;
 - l'immobile è di interesse storico o artistico;
 - le parti comuni dell'edificio condominiale indicate all'art. 1117, primo comma, n. 2, del codice civile ("locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune") sono accatastate in via autonoma;
 - l'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale (multiproprietà);
 - l'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o scissione;
 - si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori);
 - l'immobile è stato oggetto di vendita ad asta giudiziaria;
 - l'immobile è stato oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa.

Con riferimento alle fattispecie sopra indicate, deve segnalarsi la scarsa chiarezza di talune indicazioni. Premesso che presupposto per qualsiasi ipotesi di obbligo dichiarativo è una modificazione soggettiva o oggettiva, risulta equivoca la previsione dell'obbligo in questione – ad esempio – nel caso in cui "l'immobile è di interesse storico o artistico" (e non – come ci si sarebbe potuto attendere – nel caso in cui sull'immobile sia posto un vincolo storico-artistico); espressione che, qualora fosse letteralmente intesa, determinerebbe la necessità di procedere a dichiarazione ogni anno, per il solo fatto che l'immobile "è" di interesse storico o artistico.

Pubblicate ulteriori modifiche al Codice dei Beni culturali

Sono state pubblicate in Gazzetta Ufficiale disposizioni integrative e modificative al Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Le modifiche sono contenute in due distinti decreti legislativi (il n. 62 e il n. 63 entrambi del 26.3.'08) e riguardano rispettivamente la prima parte del Codice, relativa al patrimonio, e la terza, concernente il paesaggio.

In particolare, il primo decreto prevede controlli più stringenti in caso di dismissione del patrimonio culturale immobiliare di proprietà pubblica nonché specifiche disposizioni in tema di circolazione internazionale dei beni appartenenti al patrimonio culturale.

Il secondo provvedimento, invece, assicura una maggiore presenza dello Stato nei compiti di salvaguardia del territorio. A tal fine viene riconosciuta efficacia vincolante (che degrada in obbligatoria in determinati casi) al parere della Soprintendenza in merito alle autorizzazioni paesaggistiche nonché nelle ipotesi di "tinteggiatura delle facciate dei fabbricati" che si trovano in zone protette e di installazione, nei pressi di beni paesaggistici, di "cartelli o altri mezzi pubblicitari".

IMPORTANTE

Entro il 16 giugno l'acconto Ici. Calcolo on line sul sito Confedilizia

Entro lunedì 16 giugno – salvo differenti termini stabiliti dal Comune – deve essere versata la prima rata (in acconto) dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2008.

La principale novità di quest'anno è data dalla prima applicazione della nuova detrazione prevista, dalla Finanziaria 2008, per le abitazioni principali diverse da quelle di categoria catastale A1, A8 e A9; ulteriore detrazione pari all'1,33 per mille della base imponibile (il valore catastale dell'immobile), fino ad un massimo di 200 euro. Novità che ha prodotto conseguenze – come più avanti specificato – anche ai fini delle modalità di versamento dell'imposta.

Calcolo dell'imposta e termini – L'imposta si determina applicando alla base imponibile le aliquote e le detrazioni stabilite – per le singole fattispecie – dal Comune. Le aliquote e le detrazioni in questione – unitamente alle relative delibere e agli eventuali regolamenti – possono essere reperite ai seguenti indirizzi Internet:

<http://www.finanze.it/dipartimentopolitichefiscali/ici/delibere/sceltaanno.htm>

<http://www.ancinc.it/ici/ici2000.asp>

Il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno è effettuato in due rate:

- la prima, appunto entro il 16 giugno, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2007;
- la seconda, dall'1 al 16 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, applicando aliquote e detrazioni del 2008 ed eseguendo il conguaglio con quanto versato a titolo di acconto.

È possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, entro il 16 giugno, ma in questo caso devono essere applicate aliquote e detrazioni valide per il 2008.

Modalità di pagamento – Il pagamento dell'imposta può essere effettuato con il modello F24 (presso le banche convenzionate; presso gli uffici postali; al concessionario della riscossione; per via telematica) o tramite conto corrente postale (presso gli uffici postali; presso le banche convenzionate; al concessionario della riscossione; tramite il servizio telematico gestito dalle Poste).

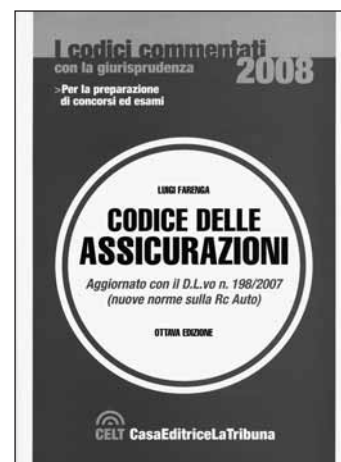
Con decreto 3.4.'08 è stato approvato il nuovo modello di bollettino di conto corrente postale, contenente alcune caselle aggiuntive che consentono di inserire l'importo dell'ulteriore detrazione per l'abitazione principale.

Quanto al modello F24, invece, con Risoluzione n. 154 del 15.4.'08, l'Agenzia delle entrate ha precisato che in tale modello l'importo dell'ulteriore detrazione per la prima casa deve essere indicato utilizzando il codice tributo 3900 denominato "ulteriore detrazione Ici per abitazione principale a carico del bilancio dello Stato, prevista dall'articolo 1, comma 5, della legge 24 dicembre 2007, n. 244". Il nuovo codice va indicato in corrispondenza delle somme indicate nella colonna "importi a credito compensati" della "Sezione Ici ed altri tributi locali" unitamente al codice catastale del Comune in cui si trova l'immobile adibito ad abitazione principale (e le eventuali pertinenze) nonché all'anno d'imposta cui si riferisce il versamento. Se però, per effetto della nuova detrazione, l'imposta non è dovuta, il modello F24 non deve essere compilato.

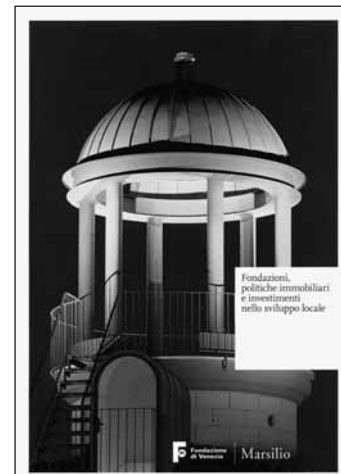
Ravvedimento – In caso di mancato versamento entro il 16 giugno, è possibile – se si paga entro 30 giorni dalla scadenza prevista – applicare la sanzione ridotta pari al 3,75% dell'imposta dovuta (la sanzione ordinaria è del 30%), più gli interessi. Se si paga entro un anno, si applica invece la sanzione del 6%. Trascorso un anno, il "ravvedimento" non è più possibile e la sanzione è pari al 30%.

Sul sito Internet della Confedilizia è possibile trovare – oltre ad una guida pratica al pagamento dell'Ici – un programma per il calcolo *on line* dell'imposta.

SEGNALIAMO



Fondazioni, politiche immobiliari



Qualificato volume sul tema di cui al titolo. Reca un importante studio del prof. Stefano Stanghellini dal titolo "Un nuovo protagonista della riqualificazione urbana: le fondazioni".

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

Nuova detrazione Ici prima casa, altre indicazioni dalle Finanze

Con la Risoluzione n. 11 del 10.4.'08, il Ministero dell'economia e delle finanze risponde ad alcuni quesiti a proposito della nuova detrazione Ici prevista dalla Finanziaria 2008 per l'abitazione principale (cfr. Cn genn. '08). Di seguito se ne riportano i contenuti.

- La detrazione in questione deve essere fruita fino a concorrenza del suo ammontare; tale circostanza impedisce, dunque, al contribuente di utilizzare l'eventuale eccedenza per il pagamento dell'Ici dovuta per altre tipologie di immobili o di richiederne il rimborso.
- Se il contribuente trasferisce la propria residenza nel corso dell'anno in un altro immobile, la detrazione deve essere calcolata sulla base imponibile di ciascuna unità immobiliare proporzionalmente ai periodi in cui si protrae la destinazione ad abitazione principale e comunque nel limite annuale di 200 euro complessivi, vale a dire di 16,67 euro per ogni mese, che costituisce il limite massimo mensile dell'ulteriore detrazione.
- Se il Comune ha previsto, oltre alla detrazione base di 103,29 euro, la riduzione al 50% dell'imposta dovuta per l'abitazione principale, l'ulteriore detrazione deve essere applicata solo dopo aver sottratto dall'ammontare dell'imposta lorda la detrazione di 103,29 euro e la riduzione al 50% dell'imposta.
- Il coniuge assegnatario, comproprietario della ex casa coniugale, non può quantificare le due detrazioni per l'abitazione principale commisurandole alla quota per la quale si verifica la destinazione ad abitazione principale, ma deve calcolarle in funzione della quota di possesso dell'immobile.

Riacquisto prima casa, niente credito di imposta in caso di donazione

Il credito di imposta previsto in caso di acquisto di una nuova prima casa entro un anno dalla vendita della vecchia prima casa, spetta solo se il nuovo atto sconta l'imposta di registro o l'Iva. Pertanto, nel caso in cui la riacquisizione avvenga attraverso una donazione che, in seguito alla reintroduzione dell'imposta sulle successioni e donazioni, è soggetta a quest'ultima imposta e non più al Registro, il diritto al credito d'imposta non matura. Per di più, se il primo immobile "agevolato" viene venduto quando ancora non sono trascorsi cinque anni e il riacquisto non avviene a titolo oneroso, i benefici goduti all'epoca decadono.

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 125/E del 3.4.'08.

LETTERE...

BOLLETTINO POSTALE
La commissione

Mi sono recato in Posta per il pagamento di un comunissimo bollettino postale, dell'importo di 36 euro. Come d'abitudine, ho pagato con il bancomat. Ebbene, ai 36 euro del versamento mi sono stati addebitati la classica tassa postale di 1 euro e, sorpresa, una commissione di 0,49 euro per aver pagato con il bancomat.

Luciano Casaccia
l.casaccia@libero.it

da Corriere della Sera 10.11.'07

Vittorio Emiliani
Comitato per la Bellezza

L'OTTIMO servizio che «Repubblica» ha dedicato alla espansione edilizia nel Comune di Bereguardo (Pv) fotografa bene il meccanismo infernale che sta devastando il paesaggio italiano: i Comuni ricevono meno denari dal centro e si rifanno con Ici e oneri di urbanizzazione, (che poi possono spendere, grazie alla sciagurata Finanziaria di qualche anno fa, per turare le falle del bilancio corrente). Prima, la legge Bucalossi glielo impediva.

In alcune Regioni, come la Toscana, i Comuni sono stati anche sub-delegati alla tutela del paesaggio e quindi decidono loro se incentivare (come fanno) l'edilizia o controllarla (come non fanno) a favore del paesaggio. Situazione che ha portato il consumo annuo di suolo a 244.000 ettari, contro mediamente 145.000 in Germania e addirittura sotto i 10.000 nel Regno Unito.

L'Italia dovrebbe fissare un «tetto» massimo di consumo dei suoli liberi (come in Germania e nel Regno Unito).

Siamo il solo Paese europeo a non preoccuparci di ciò, siamo il più devastato ed anche quello che dal paesaggio ricava grandissimi introiti turistici.

da la Repubblica 14.11.'07

Ritorna
il «Tamborrino»

Ecco, aggiornato nell'edizione 2008, il «classico» *Annuario immobiliare* di Francesco Tamborrino (Il Sole 24 Ore ed., due tomi, pp. 2.272 + 1 Cd rom), ampio come da consolidata tradizione. Si tratta di un esteso prontuario, che analizza un po' tutti i settori che hanno attinenza con gli immobili: dal condominio alla locazione, dai valori immobiliari ai portieri, dalle imposte alle utenze domestiche. Il ricorso a formulari, giurisprudenza, consigli, schede, glossario, serve ad aiutare qualsiasi operatore abbia un interesse.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

Colombi e necessità di pellicani
Inquilino che non paga e pensionato alla fame
Occupazioni abusive, mercato clandestino!
Libretto casa, chi paga le spese?

LE LETTERE DEL MESE

BONIFICA

Via i consorzi inutili

LA FINANZIARIA autorizza la soppressione dei consorzi di bonifica. Era ora. Auguriamoci che non si frapponga all'abolizione chi ci vive sopra, presidenti, direttori... I politici si decidano a dare un bel taglio a questi residui di altri tempi. Possono subentrare nelle funzioni altri enti, senza che vengano caricati di vessatori tributi i proprietari immobiliari, specie quelli non agricoli che con la bonifica non c'entrano.

Sabino Di Tizio, Chieti

da il Resto del Carlino 25.1.'08

Certificato di conformità:
una scure sul mercato

Dal 17 marzo, per l'allacciamento di un'utenza è da esibire il certificato di conformità dell'impianto. Pena: multe fino a 10mila euro. Impedendo ai notai di comprare-vendere abitazioni senza gli opportuni certificati questo costoso provvedimento rappresenterà un duro colpo per il mercato immobiliare.

Italo Lovrech
email

da LiberoMercato 17.4.'08

Se aboliamo l'Ici risparmiamo
pure sul personale in Comune

Mi riferisco all'articolo «Tagliamo l'Ici non i sindaci» (LiberoMercato del 19 aprile). L'eliminazione dell'Ici comporta tali risparmi: di personale alle Poste che incassano, di personale negli uffici comunali che devono spiegare ai cittadini quanto devono pagare, di tempo ai cittadini che debbono assentarsi dal lavoro per andare a pagare l'Ici.

Federica Gilardoni
email

da LiberoMercato 23.4.'08

rendono conto che sono circa 62.000 vecchie lire».

Dopo la vittoria di Confedilizia (che ha fatto per l'ennesima volta bocciare dal Consiglio di Stato il libretto casa di Roma - Cn aprile), A. Orefice (senza indirizzo) scrive testualmente al *Tempo* (12/4): «Vorrei sapere dall'ex Sindaco di Roma che fine hanno fatto i soldi spesi inutilmente per adempiere all'obbligo del «famigerato» Libretto del Fabbricato tanto insistentemente voluto con l'Ordinanza non legalmente riconosciuta dai tribunali. I pensionati d'annata che percepiscono la pensione in lire e hanno sopportato il salasso, di 250 euro in media. Il Comune di Roma si faccia carico di risolvere l'ingiustizia subita».

Sempre dal *Tempo* (17/4) questa lettera di Alessandro D'Angelo (e-mail): «Abolire l'Ici non è un regalo sociale», ma significa rispettare l'articolo 47 della Costituzione: La Repubblica incoraggia e tutela il risparmio in tutte le sue forme; disciplina, coordina e controlla l'esercizio del credito. Favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione, alla proprietà diretta coltivatrice e al diretto e indiretto investimento azionario nei grandi complessi produttivi del Paese».

Concludiamo con questa lettera di Domenico De Palo (e-mail) a *Libero* (19/4): «Eliminare l'Ici sulla prima casa «si può fare». La copertura? Basta ridurre con un bel decreto le spese del Quirinale, delle presidenze di Camera e Senato, gli stipendi di deputati e senatori, ministri e vice ministri di un modesto 10% e il gioco è fatto. Altro che misura impopolare. Dai, Presidente, si può fare».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Paolo Allegri (nessun indirizzo indicato) scrive questa interessante lettera alla *Stampa* (1/4): «Il problema dei colombi non è per nulla da sottovalutare, riempiono di guano e rovinano i monumenti, non mi stupisce più di tanto la reazione del lettore che ha letto il cartello di servizio di noleggio gatti antivoltati. Negli aeroporti hanno adottato i falchi per tenere lontano gli uccelli dalle piste. Forse la nostra città mal si addice ai rapaci, anche perché questi hanno unghie affilate e taglienti e posandosi sui monumenti possono fare gli stessi danni che fanno le loro vittime. Una soluzione la si può vedere nel video girato nel St James' Park di Londra (YouTube) nel quale ci sono alcuni pellicani che tranquillamente vagano su un prato frequentato da colombi. Ad un certo punto uno dei pellicani allunga il collo e con un guizzo cattura un colombo facendolo sparire nel suo capiente sacco. La scena si conclude con la deglutizione completa del pennuto e con la successiva siesta del pellicano a pancia piena. Pellicani ai Murazzi e nelle piazze cittadine? Perché no?».

Libero (5/4) pubblica un'illuminante lettera, firmata Romano Ballestrazzi di Alfonsine (Ravenna): «Ho dato in affitto un appartamento ammobiliato ad un giovane extracomunitario presentatomi dall'agenzia alla quale mi ero rivolto. Tale giovane mi è stato indicato come persona affidabile, in quanto in possesso di un regolare permesso di soggiorno e inserito in un lavoro. Ho pensato di mettere da parte le solite diffidenze e di dare fiducia ad un giovane che manifestava voglia di inserirsi nella nostra società. Purtroppo dopo alcuni mesi l'inquilino ha smesso di pagare. Dopo essermi consultato con un avvocato ho proceduto a dare lo sfratto. Passerà un anno prima di sperare di liberare l'appartamento. Intanto io dovrò sostenere le spese condominiali, le spese dell'avvocato e, considerata la mia scarsa pensione di 600 euro mensili e la mancata entrata dell'affitto che serviva ad integrarla, mi trovo in difficoltà. Peccato che i politici siano molto impegnati con la distribuzione degli appartamenti di Palazzo Marini (Libero del 20/3) per i deputati e non abbiano tempo di occuparsi di noi».

Dal *Corriere della Sera* (7/4) prendiamo un'altra illuminante lettera, firmata Ardengo Aleardi (indirizzo e-mail): «Leggo di una ventilata sanatoria per i reati connessi all'occupazione abusiva di abitazioni. Vorrei ricordare che, oltre al fatto che spesso le case non sono libere ma il suo occupante è malato in ospedale o in vacanza, c'è sempre una graduatoria da rispettare. Inoltre esiste un mercato clandestino di professionisti dell'occupazione abusiva che poi rivendono al maggior offerente il posto. Una sanatoria non può che incentivare questo malcostume».

Così si lamenta Alberto Arosio (indirizzo e-mail) sullo stesso quotidiano (10/4): «Ottenere la copia di una licenza edilizia presso il Comune di Missaglia costa 31 euro. Forse i Comuni non si

Comuni, famiglie
e l'abolizione dell'Ici

C'è chi protesta contro l'abolizione dell'Ici, sostenendo che sarebbe una rovina per le casse di molti comuni. L'Ici è un'imposta patrimoniale, tanto cara alle sinistre radicali, e come tale non è commisurata all'effettiva capacità contributiva. Penso invece che togliere l'Ici serva per dare una mano alle famiglie italiane e per responsabilizzare le giunte «spendaccione», pronte ad aumentare le rendite catastali o l'aliquota di fronte al primo investimento sprovvisto di copertura finanziaria.

Erminio Ottone e-mail

La tassa sulla prima casa è una delle più odiose e ingiuste che si possano immaginare.

da il Giornale 24.4.'08

DALLE RIVISTE...

Contribuenti minimi e amministratori (minori) di condominio Tabella maggioranze assembleari

Cessione immobili e nuove norme della finanziaria 2008

Esenzione Ici, requisito oggettivo

Delibere condominiali in materia di spese, nullità e annullabilità

La rivista dell'esecuzione forzata (n. 4/07) pubblica una nota a sentenza di Vito Amendolagine sulla natura "dichiarativa" dell'ordinanza di estinzione del processo esecutivo e la sua revocabilità in fase di reclamo per inosservanza dei presupposti indicati nell'art. 629, primo comma, cod.proc.civ..

L'argomento della nuova disciplina dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili è trattato da Ernesto Briganti su *Notariato* (n. 2/08).

Numerosi studi da segnalare - come sempre - sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 2/08), rivista diretta dal Presidente confederale, un cui articolo di aggiornamento sui problemi dell'immobiliare in genere apre anche questo numero. Rino Enne

tratta delle norme sui contribuenti minimi della Finanziaria 2008 con specifico riferimento agli amministratori (minori) di condominio mentre Paolo Scalettaris scrive dei problemi aperti della disciplina del condominio, Graziella Grassi delle spese per l'ascensore e Domenico Capra della rinnovazione tacita dei contratti di locazione.

Consulente immobiliare pubblica sul suo numero 811/08 un articolo del Presidente confederale sul nuovo blocco degli sfratti e sul successivo numero i chiarimenti del Ministero Sviluppo economico alla Confedilizia sul decreto sicurezza impianti e la Tabella mag-

gioranze assembleari elaborata dal nostro Ufficio legale.

La nuova (e bella) rivista di Pasquale Marino *fiscalitax* (n. 4/08) pubblica un approfondito studio di Maria Fiaschi e Stefano Cicala sulla cessione degli immobili alla luce della finanziaria 2008.

Il Segretario generale della Confedilizia Giorgio Spaziani Testa tratta sul *Corriere tributario* (n. 15/08) in modo approfondito della verifica del requisito oggettivo per l'esenzione Ici a favore degli enti non commerciali.

Della distinzione tra annullabilità e nullità delle delibere condominiali in materia di spese si occupa Nunzio Izzo su *Giustizia civile* (n. 12/07).

"La locazione conclusa dall'ente pubblico e il problema della sua rinnovazione tacita": è l'argomento di una nota a sentenza di Massimo Falabella su *Giurisprudenza di merito* (n. 4/08).

Chiudiamo con *Questione giustizia*. Che nel suo n. 1/08 approfondisce il problema del "diritto all'abitare" sotto i più vari aspetti, da quello prettamente giuridico a quello sociale.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Ai lettori

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

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

La riproduzione, anche parziale, di articoli di *Confedilizia notizie* è consentita purché venga citata la fonte.

La fotocopiatura anche di semplici parti di questo notiziario è riservata ai suoi destinatari, con obbligo - peraltro - di indicazione della fonte sulla fotocopia.

Il regime fiscale di ogni trust

Autore - Andrea Moja
Titolo - *Il trust nel diritto civile e tributario*

Casa editrice - Maggioli editore, Rimini, 2007, pp. 390

Prezzo - Euro 38

Argomento - L'art. 1, commi da 74 a 76 della legge finanziaria per il 2007, ha introdotto per la prima volta nell'ordinamento tributario di casa nostra alcune disposizioni in materia di trust. La versatilità dello strumento e le diverse tipologie che possono essere riconosciute dal nostro ordinamento obbligano a individuare di volta in volta il regime tributario più consono alle singole fattispecie. L'autore del testo in esame offre opportunamente la sua esperienza per individuare in via generale il trattamento tributario dell'istituto in esame, rispettando sempre le specificità dei singoli trust e all'uopo identificandone dapprima il relativo regime fiscale in tema di imposte dirette, per poi passare a quello relativo alle imposte indirette. Ma non solo gli aspetti fiscali del trust sono oggetto della trattazione. Partendo dall'analisi degli aspetti civili del trust e procedendo all'esame di dottrina giurisprudenza, prassi, normative straniere e circolari interpretative, Andrea Moja delinea, anche, i profili contrattualistici che l'atto costitutivo deve contenere commentandone le clausole più significative. Insieme al testo viene allegato un cd-rom con raccolta normativa e un pratico formulario.

Alcuni anni fa, in un talk show negli Stati Uniti, a due nuovi immigrati russi che avevano avuto molto successo e stavano guadagnando molto denaro vennero poste domande sulla loro nuova vita in Occidente e sulle libertà di cui ora godevano. Dopo aver espresso il loro apprezzamento per tutti questi aspetti della vita occidentale, iniziarono a parlare dell'Irs, ed affermarono che neanche in Russia esisteva chi poteva appropriarsi di oltre la metà di quello che avevi guadagnato. Il conduttore del talk show rimase ammutolito, non disse una sola parola e cambiò argomento.

Charles Adams

La lente sulla casa

CORRADO
SFORZA
FOGLIANI*

Catasto reddituale come garanzia

Nel '94, la Corte costituzionale ha detto questo: la finalità del catasto è quella «di fissare in valori obiettivi, rappresentati dalla c. d. rendita catastale, l'attitudine del bene a produrre reddito» (ove, in particolare, va posta attenzione all'espressione «valori obiettivi»); ha detto ancora che «nel momento in cui si abbandona il tradizionale ancoraggio al reddito ritraibile e si privilegia il valore di mercato del bene, si opera una scelta procedimentale alla quale non è logicamente estraneo il rischio di determinazione di rendite catastali tali da superare per loro misura il reddito effettivo, sicché imposte ordinarie, che a tali rendite si rifacessero, porterebbero a una sostanziale progressiva erosione del bene» (ove l'accento va posto sull'aspetto progressivamente espropriativo, sia pure

surrettiziamente, dell'imposizione patrimoniale). Su questa base, la Confedilizia ha chiesto ai candidati premier di esprimersi a proposito della loro scelta per un catasto patrimoniale (basato sui valori degli immobili, come proposto dal governo Prodi) o per un catasto reddituale (basato, cioè, sui redditi degli immobili; ma su redditi peraltro - perché questo è il punto, la vera discriminante - direttamente rilevati sul territorio, e non - invece - ricavati dai valori attraverso coefficienti stabiliti in sede governativa). Al censimento - zona catastale per zona catastale - dei redditi reali, si sono impegnati - con lettere inviate alla Confedilizia - sia Berlusconi e Fini (per il Pdl) che Casini (per l'Udc). Più articolata, invece, la risposta alla Confedilizia di Veltroni, che ha inviato uno scritto (consultabile nel suo te-

sto integrale, come gli altri, sul sito della proprietà immobiliare: www.confedilizia.it) nel quale è comunque tra l'altro detto che «un sistema catastale moderno e utile deve poter esprimere sia i redditi netti (le "rendite") ritraibili normalmente dall'immobile (per le imposte che colpiscono i redditi), sia i valori patrimoniali ritraibili dagli immobili in caso di vendita (imposta di registro, Iva, ipotecarie e catastali)». Risposte che gli elettori devono valutare, considerando questo: che ogni impegno per la riconduzione a equità della fiscalità sulla casa - in ogni suo aspetto, dall'Ici alle altre imposte - è senza senso, è fondato sul nulla, se non è accompagnato dall'impegno per un catasto veramente (e non formalmente) reddituale.

*presidente Confedilizia

da ItaliaOggi 25.2.'08

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi
colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza
locazione e condominio

Aggiornamento continuo
sulle decisioni rilevanti
dei Tribunali

Riscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

SU INTERNET
www.confedilizia.it

da il Giornale 12.4.'08

**La Confedilizia rivendica
per il condominio
la capacità giuridica**

Costi più chiari
Amministratori più autorevoli
Condominio più forte
nei confronti delle aziende
fornitrici di servizi

**CONFEDILIZIA
ON LINE**

**IL SITO
CONTIENE
UNA PARTE
RISERVATA
AI SOCI**

**Password personali
richiedibili alle
Associazioni territoriali**

**SU INTERNET
www.confedilizia.it**

La strada verso la servitù della gleba in Russia e a Roma fu simile. In entrambi i luoghi i contadini, eccessivamente tassati, finirono per accettare di essere servi di un grande proprietario terriero per evitare la schiavitù delle tasse. La schiavitù imposta dalla servitù della gleba era meno opprimente di quella del sistema fiscale.

Charles Adams

**CONDÒMINI,
ricorrete
agli amministratori
iscritti
al Registro nazionale
amministratori
della Confedilizia:**

amministratori
dalla parte
della proprietà

**www.confedilizia.it
TUTTO SUL BLOCCO
SFRATTI**

- dove si applica
- come si applica

Studi professionali e Iva immobile strumentale

Uno studio associato può detrarre l'Iva relativa all'acquisto di un immobile strumentale solo se è documentata la destinazione del bene all'esercizio dell'attività professionale. Qualora l'edificio sia iscritto nei pubblici registri a nome dei partecipanti e sia utilizzato come bene strumentale, è possibile anche l'ammortamento dei costi d'acquisto. In caso di cessione dell'immobile dopo dieci anni, termine di scadenza del periodo di osservazione fiscale, non va operata la rettifica della detrazione. Rileva invece, ai fini dell'imposta, la retrocessione dello stesso ai singoli associati nell'ipotesi di scioglimento dello studio. In quest'ultima ipotesi, sarà l'associazione a emettere fattura imponibile a Iva nei confronti dei propri associati.

Questi i chiarimenti contenuti nella Risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 48/E del 15.2.'08.

**Ipoteche frazionate e annotate su titoli cambiari,
modalità per comunicare le estinzioni**

Con Provvedimento 29.1.'08, l'Agenzia del territorio ha disciplinato le modalità di invio al Responsabile del Servizio di pubblicità immobiliare (già Conservatore Registri Immobiliari) – da parte delle banche, delle società finanziarie e degli enti di previdenza obbligatoria – delle comunicazioni relative all'estinzione delle obbligazioni derivanti sia da contratto di mutuo accollato a seguito di frazionamento sia da contratto di mutuo garantito da ipoteca annotata su titoli cambiari (cfr. Cn genn. '08).

In particolare, con riferimento ai mutui frazionati, sono state previste specifiche disposizioni dirette ad assicurare la riferibilità della comunicazione alla singola quota di mutuo estinta e ai relativi immobili, mentre con riferimento alle ipoteche cambiarie – al fine di evitare i rischi connessi alla circolazione di effetti solo apparentemente assistiti dalla garanzia ipotecaria – è stato previsto l'obbligo di consegnare al Responsabile del Servizio di pubblicità immobiliare tutti i titoli di credito, facendone menzione anche sul titolo cambiario.

L'invio di dette comunicazioni può essere effettuato esclusivamente con modalità telematiche.

Spremuti fino alla fine

Blitz di Pecoraro Scanio Torna la tassa sui rifiuti

*Nel nuovo Codice ambientale rispunta il tributo provinciale
cancellato da Matteoli. Stangata da 180 milioni sulle famiglie*

PIERGIOORGIO LIBERATI

CADONO LE ACCUSE DI MAFIA

Il blitz è contenuto al comma 4
del 2008

da **LiberoMercato** 23.2.'08

Affitto d'azienda e locazione di immobili tra Iva e Registro

La Manovra Bersani-Visco del 2006 – nel dettare il nuovo regime fiscale di compravendite e locazioni per i soggetti Iva – ha introdotto fra l'altro una disposizione finalizzata ad evitare comportamenti elusivi, volti a mascherare la locazione di immobili strumentali per sottrarsi all'obbligo di pagamento dell'imposta di registro dell'1%. Essa prevede che "le disposizioni in materia di imposte indirette previste per la locazione di fabbricati si applicano, se meno favorevoli, anche per l'affitto di aziende il cui valore complessivo sia costituito, per più del 50%, dal valore normale di fabbricati". Ora l'Agenzia delle entrate – con la Risoluzione n. 35/E del 6.2.'08 – esprime l'avviso che per verificare il risparmio d'imposta, occorre considerare l'incidenza dell'Iva e dell'imposta di registro in riferimento alla fattispecie concreta presa a esame.

Iva detraibile se l'immobile strumentale diventa abitativo

L'indetraibilità oggettiva dell'Iva non opera per gli interventi di ristrutturazione di immobili strumentali da destinare ad abitativi, perché solo a lavori ultimati avviene il cambio di destinazione e di classificazione catastale. La loro cessione è imponibile ai fini Iva solo se si realizza entro quattro anni dall'ultimazione degli interventi di recupero edilizio, altrimenti si considera esente dall'imposta.

Queste le risposte fornite a specifici quesiti dall'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 58/E del 21.2.'08.

I dipendenti statali non necessari erano le sanguisughe del sistema fiscale, e la Spagna – come Roma – aveva più sanguisughe che contribuenti.

Charles Adams

Presentato alla Camera il Regolamento multietnico Confedilizia

È stato presentato a Roma – presso Sala delle Colonne della Camera dei Deputati – il “Regolamento condominiale multietnico”, vale a dire la pubblicazione contenente la traduzione in sei lingue (inglese, francese, tedesco, spagnolo, arabo e cinese) del Regolamento condominiale tipo della Confedilizia, accompagnata dalla traduzione nelle stesse lingue di una illustrazione per domande e risposte della legge sulle locazioni.

L'evento ha costituito l'occasione per affrontare a largo raggio i problemi – e le opportunità – dell'immigrazione in Italia.

Ad aprire i lavori è stato il Presidente confederale, che ha sottolineato anzitutto che l'acquisto di immobili in proprietà da parte di immigrati costituisce il miglior modo di integrazione degli stessi nella nostra società (mentre risultati ben diversi – quando non addirittura, di ghettizzazione, spirituale e sociale – ottengono i programmi di edilizia economica e popolare).

“Le unità immobiliari vengono in gran parte acquistate in condominii – ha detto il Presidente, dopo aver fornito le cifre relative al fenomeno (un acquisto di casa su cinque è oggi compiuto da un immigrato) – e proprio per facilitare questo tipo di acquisti la Confedilizia propugna da tempo l'attribuzione al condominio della capacità giuridica, che darebbe piena fiducia ai nuovi acquirenti, e agli immigrati in specie, che non ricadano su di loro direttamente, spese inerenti parti comuni”. “La gran parte dei condominii – ha aggiunto – hanno già adottato il regolamento tipo della Confedilizia e altri possono adottarlo ora anche in forma parziale”.

È poi intervenuto – in rappresentanza della Comunità di S. Egidio – il prof. Paolo Morozzo della Rocca, il quale ha rilevato fra l'altro che abitare conoscendo le regole del vivere insieme agli altri condomini è la prima sfida del convivere in società. C'è infatti – ha aggiunto – una tendenza in aumento alla microconflittualità urbana che prescinde dal fattore immigratorio, ma che con quello inevitabilmente si incontra sul pianerottolo di casa o nel cortile condominiale.

È seguito l'intervento del prof. Franco Pittau, che ha illustrato alcuni dei dati contenuti nel Dossier Statistico Immigrazione Caritas/Migrantes, di cui è coordinatore. Di particolare interesse quelli relativi alle previsioni. Secondo l'ipotesi minima di aumento di 300 mi-

la unità l'anno – ha detto fra l'altro il prof. Pittau – tra appena 20 anni gli immigrati potrebbero essere in Italia 10 milioni o più, pari a un sesto della popolazione italiana. Quando si parla di una società multietnica – ha rilevato – non si parla di qualcosa di astratto ma di una realtà in atto, che rischia di superare la nostra capacità di comprendere e di decidere se l'atteggiamento di fronte all'immigrazione non verrà sorretto da motivazioni più forti.

L'intervento del Direttore dell'Elis (Educazione, Lavoro, Istruzione, Sport), Pierluigi Bartolomei, si è incentrato sul racconto dell'esperienza dell'associazione, che si dedica da anni all'organizzazione di corsi

formazione anche per immigrati.

Il punto di vista della politica è stato portato con i saluti dell'assessore alle politiche sociali del Comune di Roma, Raffaella Milano, e del responsabile immigrazione di Alleanza nazionale nonché assessore alla salute del Comune di Milano, Giampaolo Landi di Chiavenna.

Hanno chiuso la manifestazione le testimonianze del Presidente del Coram Cirelli, del consigliere Gesticond Gardella oltre che dell'amministratore Antonio Esposito, del Registro amministratori di Firenze, che tra i primi ha collaborato con la Confedilizia per l'individuazione delle linee del Regolamento multietnico.

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

Attenzione agli aumenti durante la locazione

■ Succede che proprietario e inquilino si accordino per «rinegoziare» il canone di locazione durante il corso del contratto, aumentando il canone a partire da una certa mensilità in poi. Ciò è frequente nelle locazioni commerciali, caratterizzate da lunga durata e da subentri dell'inquilino che rileva l'esercizio aziendale.

I proprietari devono stare ben attenti in tali frangenti, evitando di far le cose troppo facili ed evitando accordi verbali con l'inquilino confidando, magari, nei buoni rapporti esistenti in quel momento. La piena validità del patto di maggiorazione del canone, intervenuto nel corso del rapporto locativo, a suo tempo ammessa dalla Corte di Cassazione (con sentenza dell'11.11.1993, n. 11402), è stata poi contestata da numerose sentenze successive, tra cui la recente del 7.2.08, n. 2932 (in materia di locazioni non abitative).

Ogni patto volto non già ad aggiornare il canone legalmente dovuto (cioè quello pattuito, maggiorato dei cosiddetti aumenti Istat, se pre-

visti), ma a consentire veri e propri aumenti di canone, è considerato nullo in quanto diretto ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello di legge, senza che il conduttore possa, neanche nel corso del rapporto (e non soltanto in sede di conclusione del contratto) rinunciare al proprio diritto di non pagare aumenti non dovuti. Potrebbe poi chiedere la restituzione delle somme non dovute, anche dopo la riconsegna dell'immobile locato, entro il termine di decadenza di sei mesi.

Stessi divieti nelle locazioni abitative; sono ammissibili aumenti di canone solo se previsti concordemente dalle parti nel testo dei contratti a canale libero, in cui i contraenti godono di maggiore autonomia.

Per rinegoziare il canone in modo sicuro è bene farsi assistere, risolvendo opportunamente (cioè annullando) il contratto in corso (anche fiscalmente) e stipulandone uno nuovo.

Ha collaborato
PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da La Stampa 21.4.'08

SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

Una fidejussione bancaria
(che ti garantisce di più)
al posto del deposito cauzionale

INFORMAZIONI PRESSO
TUTTE LE CONFEDILIZIE
LOCALI
E PRESSO
TUTTI GLI SPORTELLI
DI BANCA INTESA/SAN PAOLO

I TAXI A ROMA COME LE SECONDE CASE...

TAXI

Il balzello di Termini ingiusto e pesante

Mi capita più volte al mese di venire a Roma in treno dal nord Italia. Da qualche settimana, se prendo il taxi, devo pagare il balzello di 2 euro imposto solo alla stazione Termini dove la certezza di trovare clienti non residenti è pressoché assoluta. Si tratta, né più né meno, del principio che regge le aliquote Ici della seconda casa: tartassare chi non è residente e non dispone dell'arma del voto amministrativo.

Venanzio Ferrero

da Il Tempo 14.4.'08

GRAZIE, BERSANI Taxi, due euro in più dalla stazione a casa

Fino a prima del Governo Prodi, per andare in taxi da Termini a casa mia pagavo 8 euro. Dopo la “liberalizzazione” di Bersani ne pago 10. Credo che quella di Bersani sia l'unica “liberalizzazione” al mondo che ha fatto aumentare i prezzi

Gianandrea Forti

da Il Tempo 15.4.'08

CONFEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

Per rilanciare il mercato cedolare del 20%

di **Corrado Sforza Fogliani ***

Itributi sugli immobili sono molti e molto gravosi. E il settore – non lo si sottoliena ma abbastanza – viene ordinariamente colpito sotto diversi profili. Quello del reddito, effettivo o virtuale, attraverso l'Irpef, l'Ires e le addizionali all'Irpef; quello relativo ai trasferimenti, con la pesantissima tassazione indiretta delle compravendite; quello legato ai servizi, con imposizioni che vanno dalla tassa o tariffa sui rifiuti ai contributi ai Consorzi di bonifica.

C'è poi la tassazione su base patrimoniale, costituita dall'Ici, un'imposta il cui gettito è in costante aumento, e a proposito della quale, negli ultimi anni, rispetto al mancato incremento del livello delle aliquote stabilite per la prima casa (ampiamente pubblicizzato dai Comuni), è da registrare una crescita continua di quelle fissate per gli altri immobili, a cominciare dalle seconde case. Il tutto aggravato ora dalla possibilità – concessa dalla Finanziaria 2007 e utile per tutti i casi in cui le aliquote siano già state fissate nella misura massima consentita dalla legge – di istituire la cosiddetta "imposta di scopo", che in realtà non è altro che una addizionale Ici.

È in questo quadro sconcertante che si è inserita nell'estate del 2006 la Manovra Bersani-Visco, che ha inflitto al settore immobiliare, con particolare riguardo ai soggetti Iva e con riferimento sia alle compravendite sia alle locazioni,

un aggravio di tassazione senza precedenti, con risultati gravemente punitivi.

La fiscalità immobiliare avrebbe bisogno di interventi decisi – in termini di riduzione del peso delle imposte e di semplificazione del quadro normativo – sotto ciascuno dei profili sopra richiamati. Ma vi sono due misure che si presentano come particolarmente urgenti.

La prima è l'introduzione della cosiddetta cedolare secca sugli affitti. Al fine di rilanciare il mercato delle locazioni, non può prescindere, infatti, dalla previsione di una tassazione separata dei redditi da locazione, una misura che sarebbe di certo capace di autofinanziarsi in gran parte, grazie all'ampliamento dell'offerta di immobili in locazione e all'emersione del sommerso (presente, come ovunque, anche nel settore immobiliare) che un regime fiscale più favorevole inevitabilmente determinerebbe. Un provvedimento che istituisse, per la proprietà diffusa, la cedolare secca sugli affitti, avrebbe – a parte gli effetti sui canoni – l'ulteriore vantaggio di garantire quella mobilità dei lavoratori sul territorio che un mercato delle locazioni asfittico – come è quello attuale, per l'eccessiva pressione fiscale gravante sullo stesso – sta da troppi anni negando. Ciò, senza dimenticare che l'affitto rappresenta l'unica reale via di uscita per tutte quelle famiglie che in Italia incontrano sempre maggiori difficoltà

LA «BERSANI-VISCO»

Le misure varate nel 2006 hanno aggravato la situazione, con particolare riguardo ai soggetti Iva

FINANZIARIA 2007

La manovra dello scorso anno ha introdotto la «tassa di scopo», che di fatto è un'addizionale Ici

nel sostenere i mutui legati all'acquisto delle abitazioni. Si tratta di un indirizzo, questo della richiesta di introduzione della cedolare secca sugli affitti, fatto proprio all'unanimità – su proposta della Confedilizia – dal Fire, il Forum interassociativo associazioni immobiliari nazionali.

L'altra misura urgente da realizzare è quella della eliminazione dell'Ici. Non è più tollerabile che i proprietari di casa continuino a dover sopportare l'unica imposta patrimoniale esistente in un Paese in cui tutto il sistema tributario è improntato alla redditualità. L'imposta comunale sugli immobili deve dunque essere superata. E a garantire le necessarie entrate agli enti locali deve provvedere una imposizione più equa, che si fondi sulla partecipazione alle spese (comunque da sottoporre a controllo) di tutte le categorie di contribuenti e non solo, come avviene da quindici anni, su quella dei soli proprietari di casa.

* Presidente Confedilizia

"MULTE"

Illegittimo il verbale senza minimo

Stop alle "multe" che non indicano la misura della sanzione ridotta o che non spiegano come e dove pagarla. Le "contravvenzioni" sono, infatti, nulle se il verbale non precisa l'ammontare della sanzione cui hanno accesso gli automobilisti che pagano entro 60 giorni o le modalità, l'ufficio o il comando della polizia competente e i termini per il saldo.

Lo ha chiarito la Seconda sezione civile della Corte di cassazione che, con la sentenza n. 23506 del 12 novembre, ha respinto il ricorso del Comune nel cui territorio era stata elevata la "multa" e confermato la decisione del giudice di pace. Quest'ultimo aveva accolto l'opposizione contro un verbale di accertamento perché privo delle indicazioni per arrivare "all'entità della sanzione".

Per la Corte "il Codice della strada stabilisce che, nell'ipotesi in cui è ammesso il pagamento della sanzione pecuniaria in misura ridotta, l'accertatore deve fornire al trasgressore ragguagli circa le modalità di pagamento, precisando l'ammontare della somma da pagare, i termini del pagamento, l'ufficio o il comando presso il quale questo può essere effettuato".

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

Le imposte sono in gran parte conseguenza di manovre di corridoio, di politica di classe, e di "influenza". Solitamente, quando un segmento della società viene gravato da nuove imposte, un altro segmento gode di una riduzione fiscale. Gli aggravii e gli sgravi fiscali si spostano da una classe all'altra in base a quanto (o a quanto poco) ogni classe riesce a influenzare l'assemblea legislativa.

Charles Adams

Abolire l'assurdo privilegio esecutivo dei contributi dei Consorzi di bonifica

Senato e Camera, prima delle elezioni, sono stati investiti della questione dal sen. Polledri e dall'on. Foti

Chi deve ottenere il pagamento di una somma e non riesce ad ottenerlo, deve – se è un comune mortale, un comune Consorzio, una comune società e così via – chiamare in giudizio chi, secondo lui, dovrebbe pagare, di modo che il giudice decida e, se è giusto che sia così, condanni il convenuto a pagare. Ma per i Consorzi di bonifica, è esattamente il contrario: la causa la deve fare non chi vuole ottenere il pagamento (il Consorzio), ma chi sostiene di non dover pagare (il contributo consortile). Contro questa ennesima assurdità (mai sufficientemente chiarita e denunciata) sono insorti due parlamentari, il sen. Polledri e l'on. Foti, che hanno investito della questione, rispettivamente, il Senato e la Camera prima della fine della legislatura, ma le cui proposte – proprio perché presentate prima dello scioglimento delle Camere – avranno, nel prossimo Parlamento, una corsia preferenziale.

Tutta la questione nasce da una norma di favore del 1933, quando la Bonifica non era quella delle “canalette” d'oggi, ma quella pontina e così via (terreni paludosi e acquitrinosi, per intenderci). La norma in questione è data dall'art. 21 del Regio decreto 13 febbraio 1933, n. 215, che stabilisce: “I contributi dei proprietari nella spesa di esecuzione, manutenzione ed esercizio delle opere pubbliche di bonifica costituiscono oneri reali sui fondi dei contribuenti e sono esigibili con le norme ed i privilegi per l'imposta fondiaria, prendendo grado immediatamente dopo tale imposta e le relative sovrimposte provinciali e comunali. Alla riscossione dei contributi si provvede con le norme che regolano l'esazione delle imposte dirette”.

Si tratta – fanno notare i due parlamentari nelle relazioni esplicative dei loro atti – di una disposizione che “privilegia” – come testualmente recita la citata disposizione – i Consorzi di bonifica ed i contributi dagli stessi pretesi, quasi si trattasse di imposte dirette a favore dello Stato e non, invece, di contributi a favore di organismi la cui stessa natura è stata variamente definita e inquadrata.

Per evidenti ragioni di

eguaglianza – dicono ancora il sen. Polledri e l'on. Foti – si impone l'abrogazione del citato articolo 21, che consente di esigere il pagamento dei contributi di bonifica a mezzo di ruoli immediatamente esecutivi approvati dagli stessi Consorzi (e da nessuno, oramai, neanche più vistati).

La via, dunque, è segnata. “Basta coi privilegi”, dicono i parlamentari, ben coscienti

che, se cessasse questo “privilegio” per i Consorzi di bonifica, automaticamente verrebbe a cessare anche l'imposizione consortile in casi assolutamente assurdi (per studi, ad esempio). La forza dei Consorzi, infatti, sta solo in questo: che per non pagare, si deve fare causa. E molti, allora, rinunciano (e subiscono l'ingiustizia di pagare). Caso più tipico di “denegata giustizia”, non c'è.

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINO ALLEATO

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

Quando l'evasione è dilagante, il governo dovrebbe capire il messaggio.

Charles Adams

Interventi edilizi, tabella riepilogativa (¹)

BALCONI	Rifacimento con caratteristiche diverse da quelle originarie.	Dia
	Riparazione o rifacimento senza alterazione delle caratteristiche originarie	Attività libera
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO	Nuovo impianto autonomo con o senza opere edilizie	Dia
	Installazione o sostituzione di singoli elementi dell'impianto se interni all'unità immobiliare	Attività libera
	Installazione o sostituzione di singoli elementi dell'impianto se esterni all'unità immobiliare e differenti da quelli originari	Dia
INFERRIATE	Installazione con o senza opere murarie o sostituzione con altre di caratteristiche diverse	Dia
	Sostituzione con altre di identiche caratteristiche	Attività libera
INFISSI ESTERNI	Installazione o sostituzione con altri di colore e forma differenti da quelli originari	Dia
	Sostituzione e riparazione con altri uguali a quelli preesistenti	Attività libera
INFISSI INTERNI	Installazione o sostituzione	Attività libera
FACCIATA (RIVESTIMENTO)	Ripristino con materiali e/o colori differenti da quelli originari	Dia
	Ripristino con materiali e/o colori identici a quelli originari	Attività libera
FINESTRE	Interventi di apertura, chiusura o modificazione diretti a ripristinare una situazione preesistente	Dia
FUSIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI	Fusione di due o più unità immobiliari	Dia
MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DI UNITÀ IMMOBILIARI	Senza modifica della categoria edilizia	Dia
PARETI INTERNE	Tinteggiatura e rifacimento dell'intonaco anche con materiali e colori diversi	Attività libera
	Nuova costruzione, demolizione o ricostruzione in posizione diversa	Dia
PASSO CARRABILE	Nuova costruzione o modifica di quello esistente	Dia
PAVIMENTAZIONE	Realizzazione o rifacimento della preesistente pavimentazione interna	Attività libera
	Realizzazione o rifacimento della pavimentazione esterna con altra diversa per dimensioni e materiali	Dia
	Rifacimento della pavimentazione esterna con altra uguale a quella preesistente	Attività libera
SERVIZI IGIENICI	Semplice sostituzione dei sanitari	Attività libera
	Realizzazione di nuovi servizi igienici all'interno della sagoma dell'edificio	Dia
TETTO	Riparazione	Attività libera
	Ristrutturazione	Dia
VERANDA	Rifacimento con caratteristiche diverse da quelle originarie	Dia
	Riparazione o rifacimento senza alterazione delle caratteristiche originarie	Attività libera

(¹) Nota bene:

- Gli interventi elencati nella presente tabella sono riportati a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo ed il relativo titolo abilitativo può variare in relazione alle diverse disposizioni regionali e comunali. Non sono in ogni caso consentiti interventi edilizi su opere abusive condonate la cui domanda di sanatoria non abbia ancora avuto definizione.
- Per interventi che apportino un incremento dei volumi edificati come la costruzione ex novo di un balcone, di una veranda o comunque di un locale; per le ipotesi di apertura, chiusura o modificazione di porte e finestre che incidano sul prospetto esterno del fabbricato nonché per i casi di mutamento della destinazione d'uso con modifica della categoria edilizia ovvero di frazionamento di un'unica unità immobiliare in due o più unità, è necessario, in via generale, il permesso di costruire.

CASSAZIONE SENTENZE

Migliorie nella locazione, regime

Nel caso in cui il conduttore abbia richiesto in via riconvenzionale l'indennità di cui all'articolo 1592 del Cc, ovvero l'abbia richiesta in via autonoma con azione separata, il consenso alle innovazioni da parte del locatore costituisce un fatto costitutivo del diritto fatto valere in giudizio, quale *conditio sine qua non* per la proposizione e l'accoglimento della relativa domanda, per cui incombe proprio al conduttore stesso l'onere di provare ex articolo 2697, comma 1, del Cc la sussistenza nella fattispecie del suddetto elemento.

Tenuto conto che a integrare il consenso del locatore non basta la mera mancata opposizione del locatore alle innovazioni eseguite, ne consegue che, affinché i fatti addotti da una parte possano considerarsi incontrovertibili e non richiedano quindi una prova specifica, non può ritenersi sufficiente che essi non siano contestati dalla controparte, ma è necessario che quest'ultima li ammetta espressamente o assuma una condotta processuale che presuppone la loro sussistenza, mancando nell'ordinamento processuale un principio che vincoli la parte alla contestazione specifica di ogni situazione di fatto dedotta *ex adverso*.

Sent. 22 agosto 2007 n. 17861 – Pres. Vittoria; Rel. Federico.

Condomino astenuto, può impugnare

Anche il condomino astenutosi dalla votazione è legittimato a impugnare la deliberazione annullabile.

Sent. 10 ottobre 2007 n. 21298 – Pres. Vella; Rel. Mensitieri.

Verbale condominiale senza millesimi

La circostanza che nel verbale dell'assemblea non siano specificamente indicate le quote millesimali dei condomini presenti e votanti non determina l'impossibilità di verificare il *quorum* e le maggioranze necessarie per la validità dell'assemblea e della delibera, qualora siano presenti, all'assemblea stessa, personalmente o per delega, tutti i condomini e la delibera sia stata adottata con il voto favorevole di tutti i predetti con la sola eccezione di un condomino che si è astenuto, la cui quota millesimale sia nota e comunque conoscibile da tutti i condomini.

Sent. 10 ottobre 2007 n. 21298 – Pres. Vella; Rel. Mensitieri.

Delibera-accordo, vale e basta...

Qualora una delibera condominiale assunta all'unanimità sia sottoscritta da tutti i condomini, e abbia, quindi, valore di un vero e proprio accordo contrattuale tra tutti i partecipanti al condominio, non rilevano le modalità di convocazione e di costituzione dell'assemblea, né l'eventuale mancata indicazione dell'oggetto dell'ordine del giorno comunicato, né il difetto della indicazione, nel verbale, delle quote millesimali dei votanti, non essendovi né assenti (in senso giuridico) né dissenzienti. In una tale evenienza non rileva neppure che la delibera incida su diritti individuali dei partecipanti o comportasse la modifica e la disposizione di parti comuni, sussistendo l'accettazione espressa nella forma scritta richiesta per tali atti, dei soggetti titolari di detti diritti.

Sent. 10 ottobre 2007 n. 21298 – Pres. Vella; Rel. Mensitieri.

Inagibilità immobile locato per cause naturali

Qualora per effetto di una calamità naturale (nella specie: sisma del dicembre 1990, in Sicilia) rimangano danneggiati immobili dati in locazione, con conseguente impossibilità della loro utilizzazione per l'uso cui erano stati locati (nella specie: per essere destinati a scuola pubblica) tanto da essere conseguentemente oggetto di ordinanze sindacali di sgombero e di inagibilità, trova applicazione la disciplina generale in tema di estinzione del rapporto contrattuale per sopravvenuta impossibilità della prestazione non imputabile alle parti, a norma dell'articolo 1463 e seguenti del Cc, quale rimedio all'alterazione del cosiddetto sinallagma funzionale che rende irrealizzabile la causa concreta, comportante l'automatica risoluzione *ex lege* del contratto con liberazione del debitore dall'obbligazione divenuta impossibile che nello stesso trovava fonte.

Sent. 22 agosto 2007 n. 17844 – Pres. Varrone; Rel. Scarano.

La protesta di Confedilizia

Le case di Stato messe all'asta Abusivo incluso

In vendita 60mila immobili, la maggior parte viene occupata da inquilini senza diritto

da Libero 2.2.'08

MERCATO IMMOBILIARE | CACCIA ALLA RATA PIÙ BASSA

MUTUI RINEGOZIARE ADESSO SI PUÒ

La Finanziaria e il mutato atteggiamento delle banche hanno cambiato il quadro di riferimento: oggi il 20% dei contratti comporta anche nuove condizioni sul debito.

di ILARIA MOLINARI

da Economy 23.1.'08

La rivincita degli affitti

Confedilizia: "Serve la proprietà diffusa"

ABITARE. Affitto, quanto ci si può permettere. Gli italiani, urbani - il prezzo delle case. Dunque, l'affitto è tor- zioni, e manca per una ragione sem- plice: la casa è

da Metro 13.2.'08

Il ritorno degli affitti gli italiani non comprano più casa

di GIAMPAOLO FABRIS



uasi per incanto, dopo una latitanza che durava da an-

da Affari & Finanza 4.2.'08

Società di comodo, ampliati i casi di esclusione

Come riferito su *Confedilizia notizie* di gennaio, la Finanziaria 2008 ha attribuito all'Agenzia delle entrate la possibilità di individuare, con un apposito provvedimento, ulteriori situazioni oggettive, al ricorrere delle quali è consentito disapplicare automaticamente la disciplina delle società non operative (o di comodo), senza necessità di presentare l'apposita istanza di disapplicazione.

Con Provvedimento n. 23861 del 14.2.'08, l'Agenzia delle entrate ha dato attuazione a tale disposizione provvedendo ad individuare sei cause di esclusione, che si aggiungono a quelle già previste per legge. Fra di esse si segnala quella relativa alle "società che dispongono di immobilizzazioni costituite da immobili concessi in locazione ad enti pubblici ovvero locati a canone vincolato in base alla legge 9 dicembre 1998 n. 431 o ad altre leggi regionali o statali", per le quali viene precisato che "la disapplicazione opera limitatamente ai predetti immobili".

Il provvedimento parla di "canone vincolato" anche con riferimento alla legge n. 431/'98, che come noto prevede da un lato i contratti cosiddetti liberi e dall'altro quelli regolamentati (agevolati, transitori e per studenti universitari). Come è altrettanto noto, questi ultimi hanno canoni che sono: a) per i contratti agevolati, stabiliti dalle parti all'interno di fasce di oscillazione fissate negli Accordi territoriali; b) per i contratti per studenti universitari, stabiliti dalle parti all'interno di fasce di oscillazione fissate in appositi Accordi territoriali sulla base delle fasce di oscillazione definite per le stesse aree ai fini dei contratti agevolati; c) per i contratti transitori, determinati con due modalità: nei Comuni di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania, nei Comuni con gli stessi confinanti e negli altri Comuni capoluogo di provincia, stabiliti dalle parti all'interno di fasce di oscillazione definite per le stesse aree ai fini dei contratti agevolati; negli altri Comuni, completamente liberi. Volendo fornire una interpretazione ad un testo redatto con terminologia alquanto impropria, si può ritenere che la disapplicazione automatica della disciplina delle società di comodo – che è norma di favore per il contribuente – sia possibile in tutti i casi in cui il canone sia da stabilirsi all'interno delle fasce fissate dagli Accordi locali.

Le nuove situazioni oggettive individuate consentono la disapplicazione della disciplina sulle società di comodo, senza neces-

sità di presentare istanza di interpellato, a partire dal periodo di imposta in corso al 31.12.'07.

A proposito di società di comodo, si segnala inoltre la Circolare n. 9/E del 14.2.'08, nella quale l'Agenzia delle entrate ha fatto il punto su tutta la disciplina in materia.

**LA CONFEDILIZIA
NON È SOLTANTO UN SINDACATO
NON È SOLTANTO
UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA
NON È SOLTANTO
UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI
MA È QUESTO TUTT'INSIEME**

Sicurezza impianti, le risposte a Confedilizia

L'Ufficio legislativo del ministero dello Sviluppo economico è intervenuto il 28 marzo 2008 in risposta ai "quesiti interpretativi" sulla sicurezza degli impianti formulati da Confedilizia il giorno precedente

Dichiarazione di conformità	Quanto alla possibilità di non consegnare la dichiarazione di conformità al conduttore, si osserva che il testo dell'articolo 13 esplicita la possibilità del venditore e del compratore di accordarsi al fine di derogare al previsto obbligo di consegna della dichiarazione di conformità. Lo stesso articolo 13 quando prevede che la "stessa documentazione" sia consegnata al locatore, evidentemente richiama non solo l'indicazione dei documenti da consegnare, ma anche la possibile deroga in esame. Il locatore e il locatario potranno pertanto accordarsi per evitare la consegna della dichiarazione di conformità, come già peraltro evidenziato nella predetta nota del 26 marzo 2008
Il progetto	Quanto alla possibilità di non consegnare anche il progetto si osserva quanto segue: se da un lato il progetto (o l'elaborato tecnico per i nuovi impianti "sotto soglia") costituisce parte integrante della dichiarazione di conformità, d'altro lato la dichiarazione di conformità completa le indicazioni del progetto (che pure mantiene una sua autonoma rilevanza) mediante l'attestazione del suo rispetto nella realizzazione dell'impianto. Ne consegue che, sotto il profilo della finalità di interesse generale concernente la pubblica incolumità, la consegna del progetto senza la certezza che esso corrisponda all'impianto non è utile. Alla luce di quanto considerato si ritiene che il tenore letterale della norma consenta di intendere che la prevista deroga alla consegna di documenti possa estendersi al progetto
Collaudo	Quanto all'individuazione degli impianti che necessitano di collaudo e ai rapporti fra collaudo e dichiarazione di conformità si osserva che esiste una profonda differenza tra lo specifico collaudo, specifica verifica normativamente prevista solo per alcuni impianti, e la dichiarazione di conformità, resa dall'installatore circa la rispondenza di quanto realizzato alle norme di sicurezza applicabili. In alcuni casi, la dichiarazione di conformità vale non come collaudo, ma come omologazione (cioè prima verifica) degli impianti, così come accade per i dispositivi di messa a terra e di protezione contro le scariche atmosferiche (Dpr 462/2001). Fatte salve le normative più rigorose riferite a specifiche attività industriali "a rischio" (legge "Seveso", impianti nucleari...) ben note agli operatori del settore, attualmente non si rinven- gono impianti negli edifici di civile abitazione sottoposti a collaudo. Alcuni impianti condominiali oggi sottoposti a marcatura Ce, dovevano in precedenza essere collaudati e quindi devono essere tuttora accompagnati dal certificato di collaudo a suo tempo rilasciato. In particolare: - gli impianti di ascensore in servizio privato venivano collaudati dall'Enpi prima e Ispesi dopo, fino all'entrata in vigore del Dlgs 162/1999 di attuazione della direttiva n. 95/16/Ce entrato in vigore il 25 giugno 1999; - le caldaie condominiali cioè di potenza superiore a circa 35Kw, dovevano essere collaudate dall'Ancc e successivamente dall'Ispesl, fino al decreto legislativo 93/2000, di attuazione della direttiva n. 97/23/Ce, entrato in vigore il 19 aprile 2000
Libretto d'uso	Quanto ai casi per i quali è obbligatoria la tenuta del libretto d'uso e di manutenzione dell'impianto si individuano i seguenti casi: - per gli appartamenti di civile abitazione, come già detto nella nota del 26 marzo, ultimo scorso, solo l'eventuale impianto di riscaldamento autonomo; - per tutti gli edifici di civile abitazione (impianti condominiali): il libretto dell'impianto di riscaldamento centralizzato e il libretto dell'ascensore, ove tali impianti siano presenti; - per gli edifici adibiti a uso diverso (commerciale o industriale): oltre agli impianti sopra indicati, la documentazione relativa a ogni ulteriore impianto presente (cabina di trasformazione elettrica, gruppo elettrogeno, impianto di condizionamento e aerazione, scale mobili e altri impianti, secondo la disciplina del Dpr 547/1955 e del Dpr 626/1994 e successive modifiche e integrazioni, ben nota agli operatori del settore)

Modifiche ai quadri tariffari catastali in 912 Comuni, gli effetti

Con Provvedimento 23.4.'08 dell'Agenzia del territorio sono stati integrati i quadri tariffari catastali (Catasto urbano) per alcuni Comuni della Regione autonoma Valle d'Aosta e delle Provincie di Lecco, Pavia, Cuneo, Udine, Venezia, Padova, Vicenza, Piacenza, Reggio Emilia, Genova, Imperia, La Spezia, Savona, Livorno, Siena, Perugia, Roma, Frosinone, Rieti, Chieti, Teramo, Pescara, Potenza, Foggia, Vibo Valentia, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Sassari.

L'elenco dei 912 Comuni interessati è pubblicato sul sito Internet confederale (www.confedilizia.it). La documentazione relativa – con l'indicazione, per ciascun Comune, delle modifiche imposte – è disponibile presso le Associazioni territoriali Confedilizia delle Provincie interessate, ove può essere attinta ogni informazione, anche in ordine al possibile contenzioso in materia.

Il provvedimento di per sé non produce automaticamente, sul piano fiscale (ed in particolare sull'Ici), nessun effetto immediato, e neppure a breve termine. Ne produrrà se ed in quanto l'Agenzia del territorio competente per zona notifichi a singoli proprietari un nuovo classamento di singole unità immobiliari (e cioè il loro inquadramento in una nuova categoria o classe) e tale nuovo classamento divenga operativo (esso potrà infatti essere impugnato dai singoli proprietari interessati davanti alle Commissioni tributarie).

BELL'ITALIA

L'Italia degli sprechi/1

Il Comune di Foggia ha speso 45 mila euro per finanziare il viaggio di cinque musicisti in India. Somma non trascurabile soprattutto se si considera che lo stesso Comune nel mese di novembre ha subito la sospensione della fornitura di corrente da parte dell'ENEL per un debito di 800 mila euro e risulta indebitato con l'Acquedotto pugliese per 2,3 milioni.

(il Giornale 10.12.'07)

L'Italia degli sprechi/2

Bologna, Consigli comunali lampo solo per intascare il gettone: l'ultima seduta durata solo mezz'ora, e peraltro rinviata, è costata alle tasche dei bolognesi 2.700 euro.

(il Giornale 10.12.'07)

L'Italia degli sprechi/3

"L'ultima del Quirinale: per parlare con i giornalisti servono 44 persone". E per curare il parco addirittura 115 giardinieri.

(il Giornale 29.12.'07)

L'Italia degli sprechi/4

Calabria, diga da 270 milioni costruita in una valle dove non c'è l'acqua.

(il Giornale 3.1.'08)

L'Italia degli sprechi/5

"È di 67 milioni la cifra che lo Stato ha già speso per finanziare i più disparati Comitati "culturali" da quello per il viaggio dei Re Magi ai tanti per la celebrazione di ignoti"

(il Giornale 6.1.'08)

Gli aumentano le tasse: spara alle sorelle e poi si toglie la vita

"Il ristoratore ligure, 69 anni, aveva ricevuto cartelle dell'Ici con cifre abnormi da pagare per il suo locale nel paesino di Tiglieto".

(il Giornale 16.1.'08)

"Napolitano costa 6 volte più di Sarkozy"

"Il capo dello Stato spende 235 milioni di euro l'anno, l'Eliseo 32. Il bilancio del presidente tedesco: 20 milioni". Ma il Consigliere del Presidente della Repubblica per la stampa e l'informazione non ci sta: dati che non "tengono conto di tutte le diversità legate alle funzioni e ai criteri di imputazione delle spese".

(il Giornale 29 e 30.12.'07)

Graffiti, 60 milioni di danni

"Ripristinare il decoro costa ai Comuni 20 milioni. Si triplica con le spese di privati e aziende di trasporti".

(Il Sole 24Ore 2.9.'07)

Lunigiana, scandalo sui controlli delle caldaie

Pur facendo parte della stessa Provincia, gli abitanti dei Comuni della Lunigiana pagano, dal 2000, alla Provincia, per i controlli alle loro caldaie, 130 euro, mentre i cittadini di Massa e Carrara, per lo stesso servizio, pagano circa la metà, e solo dal 2007. Ma dopo che la vicenda è stata oggetto di un'interrogazione, la Provincia ha rivisto le tariffe fissando la soglia massima da applicare per i controlli a 100 euro.

(Opinione 8.1.'08)

Magistrati militari, tagli su misura

La Finanziaria ha ridotto da 103 a 58 i magistrati con le stellette. Questa cifra, però, non tiene conto di 3 giudici fuori ruolo, per mantenere in carica i quali è stato approvato un apposito emendamento alla Finanziaria. Chi sono i tre fortunati? Sono Giancarlo Bellelli, ex presidente del Tribunale di Torino, ora all'ambasciata italiana all'Aja; Maria Teresa Poli, distaccata alla presidenza del Consiglio; Daniela Melchiorre, sottosegretario alla Giustizia.

(Il Sole 24Ore 15.12.'07)

La lente sulla casa

CORRADO SFORZA
FOGLIANI*

Risparmio energetico tra legislazione e Stato criminogeno

Fare il punto sulla vicenda delle norme relative al risparmio energetico e stabilire, in particolare, quali esattamente esse siano, è roba - direbbe un giovane - "da suicidio". Cercherà di farlo oggi, a Piacenza, la Confedilizia, in un importante convegno: ma è un compito immane, del quale è consapevole l'organizzazione storica della proprietà edilizia. In argomento, dilaga infatti il dilettantismo e la superficialità: si prende il decreto legislativo 192/05 in materia (al più, con le modifiche ad esso apportate nel 2006) e se ne predica la validità per tutta Italia. Invece, magari fosse realmente così: la situazione, infatti, è del tutto diversa.

Intanto, non sono ancora state emanate, ad oggi, le linee guida nazionali della materia (che il governo avrebbe dovuto emanare addirittura entro il febbraio 2006) e viviamo, quindi, in regime provvisorio. Che non sarebbe niente, se si trattasse di chiamare "attestato di qualificazione energetica" quello che in regime definitivo si chiamerà "attestato di certificazione energetica".

Ma c'è ben di più. Il citato decreto prevede infatti (in una sua "clausola di cedevolezza", così denominata) che le norme nazionali valga-

no se le Regioni (e Province autonome) non abbiano ancora fatta propria la direttiva europea 2002/91/CE. Prevede altresì, la stessa ipocrita clausola, che nel dettare le norme di attuazione, le Regioni (come le dette Province) debbano rispettare, a parte le competenze Stato-Regioni-Province autonome, i vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e i principi fondamentali desumibili dal già citato decreto e dalla, pure già citata, direttiva.

Insomma. Il comune cittadino dovrebbe (capito?) stabilire quale normativa valga per il proprio caso e se essa rispetti i principi eccetera. Roba da pazzi, roba da Stato criminogeno. Roba da Stato, appunto, che con la sua ipertrofia (e ipocrisia) legislativa, semina adempimenti (e "crimini") a sinistra e a manca, con norme inosservabili (come, di fatto, quelle sul risparmio energetico), e - poi - ci casca, ci casca... Probabilmente, quel cittadino farà ciò che le norme locali (se ci sono) stabiliscono, e basta. Ma lo farà - come, appunto, capita in uno Stato criminogeno - non essendo neppure sicuro di essere "a posto" (e, cioè, se le leggi che osserva siano, a loro volta, "a posto" o no).

*presidente Confedilizia

da il Giornale 8.3.'08



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Divieto di alienazione - Contratto preliminare

La nullità della cessione di alloggio di edilizia economica e popolare da parte dell'assegnatario con patto di riscatto, se stipulata in violazione dell'art. 26 D.P.R. n. 1265 del 1956, non toglie che l'assegnatario medesimo possa validamente stipulare un preliminare di vendita, che pur se effettuato in pendenza del termine di assegnazione, anche eventualmente accompagnato dall'anticipata attribuzione del possesso dell'immobile, richiede ulteriore manifestazione della volontà negoziale dopo l'acquisto della proprietà, al fine di produrre effetti traslativi, quando il giudice di merito, interpretando la volontà negoziale, abbia ritenuto la stessa, anche in relazione al principio di conservazione del negozio, diretta ad operare in tempo successivo.

* Cass. civ., sez. I, 18 maggio 2007, n. 11664, Iapc Prov. Roma C. Andreozzi ed altri

La tassazione, se è priva di un qualche strumento concreto di controllo, non conosce limiti.

Charles Adams

SPRECHI

I Consorzi emiliani di bonifica realizzano un acquedotto in Madagascar

I Consorzi di bonifica dell'Emilia-Romagna hanno avviato i lavori per costruire in Madagascar un acquedotto rurale, lungo una trentina di chilometri. Le risorse sono (come riconosce lo stesso presidente dell'Unione regionale delle bonifiche) dei Consorzi di bonifica. Quindi, i contribuenti - in larga misura extragricoli - dei Consorzi emiliano-romagnoli hanno provveduto di tasca loro per un acquedotto malgascio.

Quando le imposte sono eccessive, le conseguenze inevitabili saranno la ribellione (l'impero spagnolo era tormentato da rivolte), le fughe per evitare le tasse (i migliori cervelli di Spagna scapparono dalla madrepatria per evitare il fisco) e la frode fiscale (l'evasione era ovunque, in una miriade di forme diverse). Inasprire le sanzioni per far applicare cattive imposte aggravava solamente la situazione.

Charles Adams

IN GAZZETTA UFFICIALE

Il canone 2008 sale a 106 euro

Il canone Rai, per il 2008, sarà di 106 euro, rispetto ai 104 del 2007 e dei 99,60 euro del 2006. È stato pubblicato, infatti, sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 16 del 19 gennaio il decreto del 18 dicembre 2007 relativo alla «Determinazione della misura dei canoni di abbonamento alle radiodiffusioni per l'anno 2008». Un aumento annuo di quasi il 2% (esattamente dell'1,92%) per una tassa composta da 0,22 euro di canone, 97,73 di sovrapprezzo, 4,13 euro di tassa di concessione governativa e 3,92 euro, infine, di Iva. Nel provvedimento sono contenuti anche i canoni "maggiorati" che alberghi, strutture ed esercizi pubblici, studi professionali e istituti religiosi sono tenuti a versare. Mentre si ricorda che la Finanziaria 2008 contiene (articolo 1, comma 132) l'esenzione dal pagamento del canone televisivo per gli anziani a partire da 75 anni di età e con un reddito proprio e del coniuge nei limiti di 516,46 euro per tredici mensilità.

da **24ore** 20.4.'08

Quando i governi impongono troppe tasse, rubano dalle tasche dei propri cittadini appropriandosi dei frutti della loro industriosità e delle loro proprietà. Invece di fornire protezione per la libertà e la proprietà del popolo – che è l'unica ragion d'essere per cui uno Stato debba esistere – lo Stato si rivela un vero e proprio nemico del popolo.

Charles Adams

Il Ministero beni culturali ha dettato cinque regole per le agevolazioni fiscali nelle erogazioni liberali

Il Testo unico delle imposte sui redditi prevede la deducibilità dalle imposte delle erogazioni liberali in denaro a favore dello Stato, di enti pubblici e di associazioni riconosciute senza scopo di lucro effettuate per l'acquisto, la manutenzione, la protezione o il restauro di beni storico-artistici ivi comprese le erogazioni effettuate per l'organizzazione di mostre e di esposizioni di rilevante interesse scientifico o culturale. La normativa in questione era peraltro rimasta finora pressoché inattuata, in mancanza di norme applicative di tipo regolamentare. Ora, queste disposizioni ci sono. Le ha fornite il Ministero per i beni e le attività culturali attraverso una nota del suo Ufficio legislativo depositata in risposta ad una interrogazione parlamentare presentata in sede di Commissione Finanze della Camera dall'on. Tommaso Foti (An).

Lo ha reso noto la Confedilizia – che si era interessata all'argomento – comunicando i cinque punti stabiliti dal Ministero per accedere ai benefici di legge.

1. Chi effettua l'erogazione liberale deve presentare un'istanza per poter usufruire delle agevolazioni fiscali, in relazione alle erogazioni liberali deliberate per ciascun anno finanziario, alla Soprintendenza competente per settore. All'istanza deve essere allegato un elenco completo delle erogazioni identificativo dei seguenti elementi: denominazione e natura giuridica dell'ente beneficiario; importo dell'erogazione; denominazione ed ubicazione del bene tutelato; destinazione d'uso e breve descrizione dell'intervento con i tempi presumibili di realizzazione.
2. Successivamente, il soggetto beneficiario, facendo esplicito riferimento al contributo dell'erogatore, deve richiedere alla medesima Soprintendenza l'approvazione della previsione di spesa inerente alle attività finanziate.
3. La stessa Soprintendenza provvederà a vistare per approvazione, dopo i dovuti controlli, la previsione di spesa trasmessa dal soggetto beneficiario.
4. Al termine delle attività, il medesimo soggetto beneficiario dell'erogazione dovrà richiedere alla Soprintendenza il "visto sul consuntivo di spesa dettagliato" e relativo alle attività svolte.
5. La Soprintendenza, valutata la documentazione ed effettuate le verifiche ritenute opportune, provvederà a trasmettere al soggetto erogatore l'originale del consuntivo di spesa, appositamente vistato, comunicandone contestualmente l'invio al soggetto beneficiario dell'erogazione. L'invio del vistato documento, costituirà approvazione della richiesta di deduzione fiscale per l'importo indicato nello stesso.

La lente
sulla
casa

CORRADO SFORZA
FOGLIANI*

Locazione, meglio dei progetti impossibili

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

Dividendo la cifra stanziata per il numero di soggetti interessati dal blocco sfratti in questione (2.889, come risulta dall'indagine disposta dal mini-

sterio delle Infrastrutture) si perviene a una cifra di 190.377 euro per ogni soggetto (o famiglia) interessato. Si tratterebbe, all'evidenza, di una cifra talmente elevata da garantire una sistemazione dignitosa per molto tempo a tutti gli interessati (calcolando un canone annuo di 12 mila euro, si potrebbe garantire a tutti una casa in affitto per 15 anni). E sarebbe anche la soluzione più rapida per risolvere le situazioni di disagio abitativo. Non sarebbe allora il caso di seguire la strada della locazio-

ne, invece di avventurarsi in ben più costosi e impegnativi (anche in termini di tempo) programmi di costruzione di nuovi alloggi? Troppo facile, e troppo logico. Molto meglio continuare a speculare su un'emergenza abitativa che non c'è, far stanziare soldi, farne spendere, costruire e sprecare terreni con la connivenza dei verdi.

E poi, fanno finta di meravigliarsi che la gente non creda più a nessuno (o quasi), e a niente.

*presidente Confedilizia

da **il Giornale** 9.2.'08

Mutuo detraibile anche per la quota del coniuge non più intestatario

Un contribuente può fruire della detrazione per gli interessi passivi corrisposti in dipendenza di mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale, anche in relazione alla quota di interessi originariamente riferibili al coniuge che, a causa dell'esclusione dalla partecipazione all'atto di mutuo, perda il diritto a beneficiare in proprio, *pro quota*, della detrazione.

In questi termini si esprime l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 57/E del 21.2.'08.

Uno dei racconti più simpatici dell'intera storia fiscale ci arriva dai difficili tempi di Federico il Grande. Durante una delle sue riunioni di gabinetto Federico chiese al suo ministro delle finanze perché il suo tesoro era così sfornito quando invece i suoi sudditi pagavano così tante tasse. Dove andava a finire tutto il denaro? Per spiegare il problema, il ministro delle finanze chiese che gli fosse portato un pezzo di ghiaccio. Lo diede al ministro che si trovava più lontano dal re e gli disse di passarlo al suo vicino, che a sua volta doveva passarlo al suo vicino e così via fino a farlo arrivare dal re. Per quando il ghiaccio giunse da Federico, tutto quello che il re ottenne fu una mano bagnata. La maggior parte delle imposte viene consumata dalla *burocrazia*. Tutt'al più ci si può stupire che Federico almeno una mano bagnata sia riuscito ad averla.

Charles Adams

Un libro di Corrado Sforza Fogliani Casa di proprietà, baluardo della persona

di ALBERTO MINGARDI

Il diritto, la proprietà, la banca di Corrado Sforza Fogliani (Spirali) raccoglie alcuni scritti d'occasione, assieme a un lungo dialogo dell'autore con l'editore di questa fatica, Armando Verdiglione. Il libro però potrebbe meglio intitolarsi *Il diritto, la proprietà, la banca e Piacenza*. La passione per i luoghi del cuore segna tutte le pagine più intense dell'intervista di Verdiglione a Sforza. Che unisce al suo limpido liberalismo di marca einaudiana, quasi una vocazione ad un certo "protezionismo culturale", quando si parla della sua città. A giudicare perlomeno dal vasto catalogo di iniziative intraprese dalla Banca di Piacenza (a cominciare dalla pubblicazione di un dizionario italiano-piacentino, che dà dignità di lingua al dialetto). Il tutto fatto coi soldi propri, beninteso, e senza pretendere pubbliche elemosine: il "protezionismo" di Sforza è giardinaggio della tradizione, non ha ambizioni normative, tant'è che su tutto dobbiamo dir grazie all'America, scrive, «per averci dato Internet».

Ma c'è pure una dimensione fortemente liberale nel localismo di Sforza, che emerge dal con-

fronto diretto con la sua seconda vita: non di presidente di banca, ma di presidente della Confedilizia. Sforza Fogliani è fra i pochissimi in Italia che abbiano saputo sposare l'orgoglio e la capacità della difesa di un interesse legittimo, con una prospettiva schiettamente ideologica. Per Sforza, la proprietà è il presidio della libertà - per usare la bella espressione di Antonio Rosmini, una sfera attorno alla persona della quale la persona è il centro. Tutelare gli averi di ciascuno significa garantire una sfera di libertà d'azione, che altra mano non deve poter sfiorare. Dire proprietà è già parlare della mia libertà che finisce quando comincia la tua: la proprietà ha proprio questa natura di confine, fa ciascuno signore in casa sua e ospite in casa d'altri.

Parlandosi di proprietari d'immobili, il discorso è doppiamente chiaro. E non solo perché la casa di proprietà è il più tradizionale dei traguardi che l'italiano cerca di raggiungere nella sua vita economica, ma perché la sacralità delle mura domestiche è quello che dovrebbe essere la quiete

della famiglia, l'«isola di libertà della professione» per dirla con Sforza, persino effettivamente la dimensione del territorio d'appartenenza: un baluardo dell'individuo, uno spazio in cui non lasciarsi regredire a suddito dello Stato padrone.

Anche per questo, Sforza Fogliani nella sua opera di pubblicista e divulgatore può permettersi toni diversamente non concessi ad altri presidenti di associazioni di categoria. Correttamente segnala come di «Stato di diritto», in un Paese con una pressione fiscale tanto alta e adempimenti così bizzosi, non si possa parlare. Attacca a muso duro le lobbies dell'edilizia popolare (che statistiche alla mano non serve più, se

C. Sforza Fogliani *imago*

mai è servita), rivendicando norme più intelligenti e leggere che servano non a disciplinare ma a liberare la naturale convergenza degli interessi di proprietari e inquilini. Il tutto con la penna parsimoniosa e saggia di chi anche all'avventura dello scrivere è stato educato nel solco di Luigi Einaudi, perché il giornalismo resti passione civile.

da LiberoMercato 16.10.'07



l'organizzazione storica della proprietà immobiliare
dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale
Via Borgognona, 47 - (3° piano) - 00187 Roma
Tel. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

Uffici operativi
Via Borgognona, 47 - (2° piano) - 00187 Roma
Tel. 06.69942495 (r.a.) - fax 06.6796051

Uffici amministrativi
Via della Vite, 32 - 00187 Roma
Tel. 06.6798742 (r.a.) - fax 06.69797107

Uffici Organizzazioni collegate
Via Emanuele Gianturco, 5 - 00196 Roma
Tel. 06.32650952 (r.a.) - fax 06.32652673

Uffici Enti bilaterali
Corso Trieste, 10 - 00198 Roma
Tel. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

Quando il conduttore non ha la prelazione

Non spettano al conduttore il diritto di prelazione e il conseguente diritto di riscatto dell'immobile qualora il locatore intenda alienare, a un terzo ovvero al comproprietario dell'immobile locato, la quota del bene oggetto del rapporto di locazione.

Corte di cassazione - Sez. un. - 14 giugno 2007 n. 13886 -
Pres. Carbone - Est. Trifone

La sentenza trovasi pubblicata per esteso in Arch. loc. 2007,598

Nel 1975 il governo svizzero sottopose ai votanti un referendum per l'aumento delle aliquote fiscali. I votanti rifiutarono decisamente. Quando venne chiesto a un eminente cittadino cosa tale evento significasse, egli rispose: «Il governo deve vivere di quello che ha, proprio come tutti noi».

Charles Adams

La prassi svizzera di sottoporre tutte le questioni riguardanti le imposte a un voto del popolo incarna la saggezza di separare il potere di tassare da quello di spendere. Quando questi due poteri appartengono a un solo organo statale, invariabilmente il potere di spendere calpesterà qualsiasi limitazione alle imposte.

Charles Adams

Tributi. Siena guida la classifica del prelievo per abitante con 690 euro, in coda Crotone e Ragusa con 240

La corsa del Fisco locale

Nel 2007 il gettito dei Comuni aumenta in media dell'8,5 per cento

da 24ore 8.10.'07

Una pesante imposizione fiscale non fa altro che distruggere la libertà, la proprietà e l'industrialità, e alla fine impoverisce il popolo più di quanto farebbero dei nemici stranieri.

Charles Adams

L'evasione fiscale è la diretta conseguenza di un'imposizione eccessiva che induce gli uomini a sfuggire alle tasse a causa dei vantaggi estremamente elevati che le alte aliquote forniscono agli evasori.

Charles Adams

Il principio del consenso alle imposte era la prima e più basilare libertà del popolo britannico: la libertà principale in base alla quale esistevano e da cui dipendevano tutte le altre libertà.

Charles Adams

La tassazione progressiva si è trasformata in tassazione arbitraria nella sua forma più pernicioso.

Charles Adams

Non ci sono dubbi sul fatto che le cattive imposte siano il risultato di troppe spese. Si controllino la spesa e automaticamente si controlleranno le imposte.

Charles Adams

L'antica civiltà maya, secondo uno studioso, ebbe fine quando i cittadini sparirono nella giungla per non pagare le imposte.

Charles Adams

Le leggi fiscali hanno tolto la libertà molto più spesso degli evasori stranieri.

Charles Adams

La Corte suprema, quando deve affrontare questioni fiscali costituzionali, è un po' come Ponzio Pilato.

Charles Adams

Nelle rotatorie, come si guida? "Frecce" o "non frecce"?

La Cassazione risulta aver compiutamente affrontato il problema della circolazione nelle rotatorie (cosiddette "rotonde") in una sola sua sentenza (n. 27379/05). "L'automobilista - ha detto testualmente la Suprema Corte - trovando, prima di immettersi nella rotatoria, il segnale "dare precedenza" (triangolare con vertice in basso) oppure il segnale di "stop" e tanto più il semaforo rosso, deve rallentare, o fermarsi, e dare la precedenza a sinistra, cioè a chi già procede sulla rotatoria; in tal caso il sistema di circolazione dà la precedenza ai veicoli che circolano nella rotatoria, secondo il modello sperimentato con successo in altri Paesi. Se invece all'accesso dai bracci di entrata non vi è il segnale "dare precedenza", chi accede ha la precedenza su chi già circola all'interno e, una volta entrato, deve dare la precedenza a chi proviene da destra secondo la consueta regola della precedenza a destra vigente nel nostro ordinamento". Così la Cassazione (in mancanza di una specifica normativa nel nostro Codice) e con la sola aggiunta che al segnale verticale "dare la precedenza" indicato dalla Cassazione deve all'evidenza essere assimilato il segnale a terra con la stessa prescrizione.

Ma - altro problema - nelle rotatorie vanno usate le "frecce" (dal nome che avevano gli indicatori di direzione di una volta)? Non risultano, al proposito, decisioni della Cassazione. In difetto, si può ritenere che ove i conducenti intendano per qualsiasi motivo effettuare uno spostamento dalla propria traiettoria di marcia, o per svoltare a destra o a sinistra, abbiano l'obbligo di segnalare tempestivamente tale manovra con gli appositi indicatori di direzione. In pratica, le cd. "frecce" si ritiene debbano in particolare essere usate nelle rotatorie a più corsie, ove la manovra di immissione nel ramo dell'intersezione che si intende impegnare in uscita deve essere effettuata secondo i principi generali degli artt. 143 e 154 del Codice della strada.

Per concludere, una notizia storica. Il primo esempio di rotatoria risale al 1904, a New York. Poi, venne la Francia, a Parigi con l'Etoile (1906).

Il valore di una lista abolizionista

CARTELLE ESATTORIALI

A Terni «eutanasia» del consorzio di bonifica

di Giovanni Ruggiero

Con un colpo di "teatro" il consorzio di bonifica Tevere-Nera, a Terni, prima approva e poi abolisce definitivamente la cartella esattoriale che gravano su 85 mila contribuenti ternani con il rischio, valutato, di portare al dissesto finanziario dell'ente e al suo commissariamento.

Una decisione comunque

poi non tanto a sorpresa visto che a guidare l'ente, da circa un anno, c'è il rappresentante di una lista "abolizionista". E il tutto rischia di alimentare numerosi comitati in tutta Italia (a Foligno già ci si sta mobilitando).

Il precedente sta nell'atto con il quale il Consiglio d'amministrazione del consorzio Tevere-Nera ha cancellato, perché giudicate illegittime, le iscrizioni a ruolo per i pagamenti 2007,

esentando, di fatto, non solo quasi tutti i residenti ternani, ma anche 23 comuni della provincia più 12 delle province di Perugia e Viterbo.

A questa decisione si è giunti dopo che il consorzio ha accolto i diversi pareri legali conseguenti ai ricorsi presentati da privati cittadini sulla base della norma che obbliga ad applicare il tributo solo a chi trae effettivo e diretto beneficio dalle opere

consortili stesse. Ad oggi sono circa 700 i ricorsi accettati nel Ternano. «Cosa accadrebbe - si chiede il presidente del consorzio umbro, Moreno Montori - se a ricorrere fossero tutti gli 85.000 contribuenti che oggi hanno in mano la cartella esattoriale? Tenuto anche conto del livello d'illegittimità di un tributo sostenuto quasi esclusivamente dai contribuenti ternani, per la stessa tutela idrogeologi-

ca del territorio che nel Perugino è svolta dalle Comunità montane e dunque ricadente sulla fiscalità generale».

Unica via d'uscita - suggeriscono al consorzio - mettere in campo le stesse soluzioni operate per le Comunità montane nel Perugino, sia sul fronte dei contributi, sia della tutela degli organici. Una mossa resa urgente anche dai 28 posti di lavoro in ballo.

da 24ore 26.3.'08

La piaga dei piccioni

Alzi la mano chi tra di noi non ha mai dato da mangiare ad un piccione. Probabilmente tutti. E, del resto, cosa c'è di male? È un gesto innocente: come gettare delle mollichine di pane in uno stagno dove nuotano i pesci rossi. Il problema però è che, a differenza dei pesci, i piccioni sono una vera e propria calamità per le nostre città.

I piccioni, infatti, nidificano dappertutto: in chiese, loggiati, cortili; corrodono con il loro guano gli stucchi e le malte delle superfici restaurate; imbrattano di escrementi le strade, le piazze e le facciate dei palazzi, sfregiano con il becco le parti più esposte delle statue (nasi, mani e piedi), rovinano con gli artigli i nostri monumenti.

Insomma i piccioni sono una piaga, come le cavallette di biblica memoria. E se a quanto detto aggiungiamo che contribuiscono a diffondere parassiti e malattie come la salmonellosi, l'ornitosi, la borreliosi, la toxoplasmosi (che le donne incinte sanno quanto possa essere dannosa per il loro bambino), l'encefalite e la tubercolosi, comprendiamo bene quanto siano alti i costi sociali da essi provocati.

A Venezia, per esempio, un rapporto Nomisma, ripreso da *La Stampa*, segnala che i piccioni, a causa dei problemi igienico-sanitari che procurano, costano a ciascun veneziano 275 euro l'anno: 10 euro a Colombo per la bonifica delle aree pubbliche, che diventano 23 se si aggiunge la cifra necessaria per salvare i monumenti e le sculture di Piazza San Marco, particolarmente presi d'assalto da questi volatili. Poi ci sono i danni all'agricoltura: 43 milioni di euro l'anno soltanto per risarcire i saccheggi alle colture di mais e frumento nell'entroterra veneziano.

Costi assurdi per la collettività che anche un piccolo gesto, come quello di evitare di dar da mangiare a questi uccelli, potrebbe sensibilmente ridurre. Anche se - ovviamente - il problema sta più in alto, sta in quello che dovrebbero fare (e non fanno) le competenti autorità, sempre preoccupate di non alienarsi alcuna simpatia (in funzione elettorale). Incapacità a provvedere, naturalmente, che poi si paga (e anche caramente, in un Paese che - pure - avrebbe ben maggiori priorità cui dedicarsi, evitando il gravare sui cittadini con costi facilmente evitabili).

Richiesta del presidente di Confedilizia alla presentazione del Borsino

Affitti, cresce la domanda

Sforza Fogliani: meno fisco per le locazioni

DI ANTONIO RANALLI

Da Milano a Ragusa: prezzi minimi e massimi

da ItaliaOggi 25.1.'08

Estimi senza appello, il Governo si nasconde

La vicenda in materia di contenzioso catastale che ha visto protagonisti i parlamentari onn. Gian Luca Galletti e Luigi D'Asgrò è incredibile, e merita da parte della Confedilizia un commento.

I fatti, dunque. Gli onn. Galletti e D'Asgrò, con differenti atti di sindacato ispettivo (uno di seguito all'altro), hanno denunciato questo: che le tariffe d'estimo (che vengono approvate con Decreto ministeriale e, applicate ai singoli immobili così come inquadrati nelle loro proprie categorie e classi, determinano la rendita - cioè la base imponibile delle imposte - per case, negozi e uffici) non sono impugnabili che per "vizi di legittimità", avanti la giurisdizione amministrativa. Al cittadino, cioè, non è dato di far controllare da alcun giudice la congruità di quelle tariffe (che è, invece, proprio quel che interessa i cittadini, discendendo da esse - come visto - le rendite e, quindi, le imposte). Si noti - per inciso - che la stessa cosa dovrebbe interessare anche i Comuni (le tariffe possono essere troppo alte, o troppo basse, in relazione al reale mercato), ma questi non si sono mossi: evidentemente, che le tariffe possano essere fissate troppo basse (scapitandone, quindi, il gettito dell'Ici) è un'ipotesi di scuola, che non li preoccupa...

Avanti a questa "denuncia", ed alla richiesta al Governo di manifestare al proposito il suo pensiero e quali iniziative esso intendesse

assumere per rimediare al vuoto normativo, che cosa si è risposto?

Si è risposto: 1) che le tariffe d'estimo sono approvate dalle Commissioni censuarie provinciali; 2) che le Commissioni tributarie (competenti a giudicare in materia di classamento delle unità immobiliari, cioè dell'inquadramento delle stesse nella loro propria categoria e classe) possono sempre disapplicare le tariffe d'estimo per illegittimità; 3) che non si può attribuire la competenza di merito (sulla congruità, cioè) alla giurisdizione amministrativa perché i casi in cui questa va oltre la legittimità e giudica quindi anche del merito, sono limitatissimi e stabiliti dalla legge; 4) che non si può attribuire il giudizio di congruità in questione alle Commissioni tributarie perché le tariffe in parola vengono approvate con "atti generali" (e le Commissioni giudicano, invece, in casi singoli).

La risposta è sconcertante per più motivi, concorrenti e pur separatamente validi.

Anzitutto, è vergognoso (ci si passi la parola) che il Governo abbia risposto dicendo esplicitamente che l'Agenzia del territorio (non, il Governo!) la pensa così. Ciò che non meraviglia perché l'Agenzia (che dice di non riuscire a stabilire i redditi degli immobili, e vuole per questo un Catasto patrimoniale, di valori) non ama certo che vi sia un controllo di congruità da parte di un giudice terzo sul suo operato. Ma - come hanno fatto ottimamente ri-

levare i parlamentari interroganti - si chiedeva il parere del Governo (e non, dell'Agenzia).

In secondo luogo, il fatto (in relazione alla risposta sub 1 sopra riportata) che le tariffe d'estimo siano approvate dalle Commissioni censuarie, nulla significa. Prima di tutto, perché queste Commissioni sono infarcite di rappresentanti dei Comuni, e da questi di fatto dominate (quindi, prevalgono i rappresentanti "tassatori", insieme a quelli dell'Agenzia). Secondariamente, perché le Commissioni censuarie sono organi amministrativi, di collaborazione dell'Amministrazione (Agenzia, nel caso): non sono organi terzi, giurisdizionali.

In terzo luogo (risposta sub 2 sopra riportata), nulla - ancora - significa che le Commissioni tributarie possano disapplicare le tariffe d'estimo. Possono farlo (e, comunque, solo per il singolo caso) per motivi di legittimità, e basta. Siamo, quindi, d'accordo, alla incongruenza denunciata dai deputati Galletti e D'Asgrò.

In quarto luogo (risposta sub 3 sopra riportata), sappiamo tutti che la giurisdizione di merito ai giudici amministrativi è attribuita dalla legge in casi particolari, eccezionali. Ma il Governo deve dire perché, con una nuova legge, non intenda attribuire anche tale particolare giurisdizione (come già fatto per altri casi) ai Tar ed al Consiglio di Stato, se questo è l'unico modo per rimediare ad un vuoto intollerabile in uno Stato che si pretende ancora di diritto.

In quinto luogo (risposta sub 4 sopra riportata), sappiamo pure - e lo sappiamo tutti - che le Commissioni tributarie giudicano di casi singoli. Ma i deputati interroganti hanno posto la domanda inerente le Commissioni tributarie (alle quali, comunque, il giudizio in questione si potrebbe comunque sempre attribuire, per

legge, così ottenendo anche il risultato di avere in tali Commissioni "il" giudice catastale, con tutto ciò che di favorevole - anche sulla celerità dei giudizi - ne conseguirebbe), dopo la risposta negativa - nei termini riferiti - inerenti la giustizia amministrativa. E il Governo - questo è il punto - non può negare, con speciosi pretesti, di individuare un giudice per il tipo di giudizio richiesto (nascondendosi dietro le - comprensibili - neghittosità, al meglio pensare, dell'Agenzia del territorio).

Riassumendo, e per concludere. Si chiede al Governo di rendere possibile il giudizio di congruità (troppo alte, troppo basse?) sulle tariffe d'estimo, e questi non solo non si fa carico del problema, ma addirittura risponde per bocca (solo) dell'Agenzia, con argomentazioni (para)giuridiche, quando invece il problema è politico e solo politico (si vuole - cioè - davvero negare questo tipo di giudizio?). Problema politico tanto più impellente a fronte dell'osservazione del Servizio Bilancio della Camera dei deputati: che, davanti al disegno di legge per il Catasto patrimoniale (in aula a Montecitorio a fine settembre), ha adombrato il dubbio che si voglia addirittura eliminare dalla giurisdizione catastale le Commissioni tributarie, concentrando il tutto nelle Commissioni censuarie (organi dell'Amministrazione e non giurisdizionali, come visto!).

Che si voglia negare ai cittadini il giudizio di congruità sulle tariffe d'estimo (e, quindi, come detto, sulla base imponibile delle imposte, in ultima analisi) desta ripugnanza morale, prima ancora che politica. E che non vi sia, davanti a questa ripetuta denuncia della Confedilizia, una rivolta morale generale, altrettanto.

Corrado Sforza Fogliani
presidenza Confedilizia

da La Cronaca 25.8.'07

Impugnato il provvedimento sul Catasto ai Comuni

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

La Confedilizia ha impugnato davanti al Tribunale amministrativo del Lazio il Decreto del presidente del Consiglio che attribuisce ai Comuni, come previsto nella terza delle tre opzioni che gli stessi possono scegliere, la possibilità di determinare in via definitiva l'estimo di singoli immobili, così sottraendo ogni sindacato in merito all'Agenzia del territorio.

Secondo la Confedilizia, questa attribuzione diretta in materia di estimi ai Comuni (confermata all'organizzazione della proprietà immobiliare dal ministero degli Affari regionali - lettera 11.4.2007) contrasta con l'articolo 1, comma 197, della Finanziaria per il 2007, che prevedeva che i Comuni «partecipassero» solamente, alla determinazione degli estimi, e quindi delle imposte, essendo la decisione finale riservata allo Stato e per esso all'Agenzia del territorio.

La Confedilizia (che è assistita in giudizio dal professor Vittorio Angiolini e dall'avvocato Paolo Panariti) è stata co-

stretta al ricorso. In tutti questi mesi, la presidenza del Consiglio e il ministero dell'Economia non hanno mai accettato alcun minimo confronto.

La Confedilizia ha anche semplicemente proposto di modificare la bozza di decreto trasferendovi quanto il ministero degli Affari regionali - per rassicurarla - aveva scritto alla stessa organizzazione. Ma anche questa prova di buona volontà della Confedilizia è stata frustrata. Ora, sarà la giustizia amministrativa a stabilire se il decreto del presidente del Consiglio contrasti o no con la legge finanziaria (che ad avviso della Confedilizia non prevede quell'esproprio dei poteri dello Stato in materia che - come si diceva - si è invece fatto con il decreto in-parola), con tutti i risvolti costituzionali, anche del caso, giacché i Comuni fisserebbero le basi imponibili non solo dell'Ici, e cioè di un proprio tributo, con l'enorme conflitto di interessi che ne deriva, ma anche delle imposte dello Stato. Ciò è aberrante e inaccettabile oltre che - secondo il parere dell'ufficio legale della Confedilizia - clamorosamente illegittimo.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 29.9.'07

CASSAZIONE

La strada privata salva dalla multa

Si può parcheggiare in una strada privata senza l'obbligo di esporre il tagliando di assicurazione sulla propria auto e, quindi, senza il rischio multa. Lo ha stabilito la seconda sezione civile della Cassazione nella sentenza 994. Il caso è quello di un cittadino che, dopo aver posteggiato nell'area di un parcheggio condominiale, aveva ottenuto una multa di 655 euro e il sequestro del suo autocarro. Il giudice di pace aveva dato ragione alla polizia municipale confermando la multa e la correttezza del verbale. La Suprema Corte ha invece dato ragione al ricorrente, che sosteneva l'inesistenza dell'infrazione avendo parcheggiato non in un'area pubblica o di uso pubblico ma in un'area privata non soggetta al pubblico traffico.

da 24ore

La Confedilizia rivendica per il condominio la capacità giuridica

*Costi più chiari
Amministratori più autorevoli
Condominio più forte
nei confronti delle aziende
fornitrici di servizi*

Attenzione

Il nostro notiziario viene sempre postalizzato in tempo utile perché sia recapitato entro il mese di riferimento.

Chi lo ricevesse nel mese successivo, è invitato a segnalare la cosa alla Direzione provinciale delle Poste e all'Ufficio amministrazione della Confedilizia centrale, indicando la data esatta in cui il notiziario è stato recapitato.

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

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

Cerchiamo una società in cui abbondino uguaglianza, onestà e libertà, ma l'imposta sul reddito ci spinge nella direzione contraria. Invece dell'uguaglianza abbiamo la disuguaglianza, favorita in modo intenzionale e deliberato. Invece dell'onestà abbiamo l'inganno. Invece della libertà abbiamo inquisizione e controlli oppressivi. In breve, dobbiamo subire l'imposta sul reddito perché non ci siamo presi il tempo per depurarla o per escogitare qualcosa di meglio. È necessaria una svolta coraggiosa in materia di tassazione e spesa, altrimenti i nostri discendenti, nel 2200, guarderanno a noi, proprio come noi guardiamo alla Spagna e all'Olanda per capire le cause del loro declino.

Charles Adams

BELL'ITALIA

"Napoli è alla frutta"

Novemila euro al giorno tra spese di manutenzione e sorveglianza, ma ancora non funziona: è il Centro Agro Alimentare di Napoli, completato il 31 dicembre 2004 e costato la bellezza di 100 milioni di euro, ma ancora chiuso a causa dei ritardi dell'amministrazione comunale partenopea.

(L'espresso 16.8.'07)

La palude degli enti inutili

"Cinquant'anni, migliaia di ricorsi, centinaia di relazioni, decine di governi e una ventina di leggi non sono bastati. Gli enti inutili resistono. Su 842 che in mezzo secolo la politica ha deciso di liquidare, ne restano in vita ancora 110".

(il Giornale 15.8.'07)

Il Piemonte fa più ricchi i consiglieri

I 60 consiglieri della Regione Piemonte, nonostante intaschino ogni mese al netto dei rimborsi più di 6 mila euro, riceveranno a breve un aumento di 358 euro mensili. I loro stipendi, infatti, sono collegati a quelli dei parlamentari la cui busta paga è stata da poco ritoccata.

(il Giornale 28.8.'07)

E poi dicono che per il trasporto pubblico locale mancano i soldi...

Per i sostenitori del Venezia l'azienda dei trasporti pubblici della Laguna ha previsto uno sconto di 1,40 euro sul prezzo del biglietto. Così, per un viaggio di andata e ritorno su pullman e vaporetto diretti allo stadio Penzo, i tifosi locali pagano circa la metà rispetto agli altri passeggeri.

(Il Sole 24Ore 27.8.'07)

Sprechi e rimborsi, il folle federalismo dei parlamentari regionali

"In Piemonte e in Sicilia gli stipendi più alti. La Toscana costa più dell'Emilia. Bilancio-record in Sardegna. E la Basilicata "lavora" solo 55 ore l'anno".

(Corriere della Sera 2.8.'07)

Quando "Sviluppo Italia" diventa "Sviluppo parenti"

"In Calabria l'Agenzia conta 34 assunti tra figli, fratelli e consanguinei." E nella regione sono addirittura 5 le sedi della società di governo.

(Corriere della Sera 4.8.'07)

Evasione Ici e indennità di esproprio

Nell'ipotesi di espropriazione di area edificabile, l'art. 16, comma 1, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 stabilisce che l'indennità è ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'applicazione dell'Ici (qualora il valore dichiarato risulti inferiore all'indennità di espropriazione determinata secondo i criteri stabiliti dalle disposizioni vigenti). Tale disposizione deve peraltro essere interpretata nel quadro di un necessario equo contemperamento tra il principio costituzionale costituito dal dovere di concorrere alle spese pubbliche (art. 53 della Costituzione) e del diritto fondamentale del proprietario al giusto indennizzo dell'immobile oggetto di esproprio (art. 42 della Costituzione). Conseguentemente, l'evasione parziale dell'Ici non osta al contribuente espropriato di procedere a dichiarazione in rettifica prima dell'adozione dell'indennità di esproprio, ottenendo così l'erogazione di una congrua indennità (e sottoponendosi alle operazioni di recupero dell'Ici evasa).

Cassazione, sent. n. 19 del 3 gennaio 2008

IMMOBILI, PIOVE SUL BAGNATO

■ Un'eruzione terrorizzante della tipica burocrazia idiota e paternalista di schietta impronta roman-bruxellese: è quella che si è abbattuta sui proprietari immobiliari italiani con il decreto sulle certificazioni degli impianti domestici, pubblicato il 12 marzo scorso sulla Gazzetta Ufficiale. In poche parole - ma di parole legali ce ne sono invece fiumi, da capire e da applicare - tutti i proprietari dovranno dotare le loro

abitazioni di nuovi certificati di sicurezza per tutti gli impianti: elettrico, idraulico, televisivo, del gas. Nel caso delle nuove installazioni, sarà forse più facile ottemperare. Nel caso di compravendite di immobili già completi degli impianti, il venditore dovrà fornire all'acquirente una certificazione dettagliata, o un'autocertificazione, che però avrà un «valore» commerciale inferiore, perché non proteggerà

l'acquirente, sul piano legale, da eventuali cattive sorprese meglio escluse dai timbri dei tecnici. Tutti i carteggi dovranno essere dati in copia agli inquilini. Notai, proprietari immobiliari, amministratori di condomini sono tutti in allarme. Una rivoluzione normativa del genere è maledettamente complessa e dispendiosa. Ed è soprattutto inutile. Anzi, proprio non ci voleva, per un mercato immobiliare in crisi.

da Economy 26.3.'08

BELL'ITALIA

Consorzio di bonifica, situazione incredibile

"Che colpa ho se dal Cilento mi hanno mandato qui? Io di bonifica non sapevo niente, mi occupavo di parchi, poi designato da Andrea Cozzolino (assessore regionale, ndr) sono venuto a Nocera. Quanto guadagno? Netti 2.159 euro al mese. Perciò continuo a fare il mio lavoro di mobilitare a Celle di Bulgheria, dove sono stato sindaco. Mi creda, è più facile amministrare il mio paese che questo ente..."

Così Gino Marotta, commissario del Consorzio di bonifica dell'Agro sarnese-nocerino (nel Salernitano), dichiara al quotidiano la Repubblica (ediz. di Napoli, 29.11.'07). I 180mila consorziati contestano il tributo, i sindaci di 36 Comuni incitano a non pagare, i politici gli sparano addosso e gli avvocati dissanguano la cassa consortile con precetti e spese legali. Nonostante i debiti, il Consorzio ha un centinaio di dipendenti, oltre a 70 stagionali. Il commissario sostiene di aver fatto "solo" nove assunzioni e scarica sul predecessore ogni responsabilità: "Al momento delle consegne il mio predecessore, Leonardo Grimaldi, mi disse che i debiti ammontavano a poco più di tre milioni di euro. Non era vero: ho scoperto che erano 32 milioni, di cui 13,5 per il solo contenzioso." Un contenzioso animato dalle diffuse proteste contro un ente che vorrebbe ricevere contributi da proprietari per opere che invece debbono essere finanziate dalla fiscalità generale.

La lente sulla casa

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Conciliazioni tra proprietario e inquilino

È stato predisposto dalla Confedilizia il «Regolamento di conciliazione delle controversie tra proprietario e inquilino», per un Servizio di conciliazione rapido ed efficiente al fine della soluzione delle controversie che possono insorgere fra proprietario ed inquilino nel corso della locazione.

Tale regolamento contiene, infatti, tutte le norme che i conciliatori sono tenuti a osservare e descrive, in modo chiaro, le varie fasi del procedimento conciliativo. Accedere al servizio è semplice. I proprietari iscritti devono recarsi negli uffici del-

l'associazione Confedilizia competente per territorio e compilare una domanda, indicando il motivo della controversia e i dati del proprio inquilino. A questo punto l'Associazione contatterà quest'ultimo, invitandolo a rispondere nel termine di 30 giorni. Se l'inquilino deciderà di aderire, si provvederà alla nomina di un conciliatore e a fissare la data dell'incontro. Diversamente, trascorsi i 30 giorni, l'associazione comunicherà alle parti l'impossibilità di espletare il tentativo di conciliazione. L'inquilino potrà richiedere anche l'assistenza di un rappre-

sentante di un sindacato inquilini che, se designato, nominerà, d'intesa con l'associazione, il conciliatore cui demandare la risoluzione della controversia.

Tutto il procedimento è riservato e viene condotto dal conciliatore, presso i locali dell'associazione interessata, in piena autonomia, esaurendosi normalmente in un unico incontro. Il servizio si affianca a quello per la conciliazione delle controversie fra condomini, e tra condomini e amministratori, già svolto dalle sedi territoriali di Confedilizia.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 2.2.'08

Controllando le spese si controllano le imposte e si evita che il governo federale diventi un governo nazionale onnipotente.

Charles Adams

L'allarme di Confedilizia

Troppe tasse sulla casa

E l'evasione festeggia

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Nelle locazioni, l'evasione c'è (sia pure non nelle proporzioni propagandate, e non più che in tanti altri settori). Mac'è anche una ragione (tecnico-economica, non morale nè legale) del perché ci sia, questo è il punto. Ed è che la locazione non dà oggi al proprietario di casa redditività alcuna (dichiarazione del presidente della Commissione Bilancio del Senato, sen. Morando - Pd, al convegno Confedilizia del 9/9/06).

La mancanza di redditività è sempre la causa prima dell'evasione. Montesquieu lo scrisse nel 1751: l'evasione fiscale è la diretta conseguenza di un'imposizione eccessiva che induce gli uomini a sfuggire alle tasse a causa dei vantaggi estremamente elevati che le alte aliquote forniscono agli evasori (The Spirit of Laws, vol. I, pag. 261, in: Charles Adams, For Good and Evil, ed. Liberilibri). Anche Hamilton fece notare la stessa, identica cosa in The Federalist, n. 35. Altrettanto esemplare la spiegazione, nel 1776, di Adam Smith: in quegli Stati in cui esiste un generale sospetto che molte delle spese pubbliche non siano necessarie e che le entrate pubbliche vengano utilizzate male, le leggi che le proteggono vengono poco rispettate (Wealth of Nations, pag. 563, in C. Adams, cit.). La strada per recuperare l'evasione e ridare redditività alla locazione l'ha indicata lo stesso Romano Prodi scrivendo alla Confedilizia: «Quello che abbiamo in mente e che riteniamo possa promuovere l'evoluzione migliore del mercato degli affitti, è di operare nella direzione della trasparenza e dell'equità al fine di costituire, con opportune leve fiscali, un interesse convergente e un conseguente reciproco vantaggio sia per i locatori, in virtù dell'introduzione di un'aliquota fissa non cumulabile per i redditi da affitto, sia per i locatari mediante la detraibilità di una quota dell'affitto» (lettera del 4.4.2006). La parte di questa dichiarazione di intenti relativi agli inquilini, è stata adempiuta. Manca il tassello relativo alla proprietà, per completare il quadro. E in un momento in cui in Italia - anche per affrontare la crisi dei mutui, e fornire agli interessati un'alternativa - si sente come non mai l'esigenza di un rilancio dell'affitto, è ora di provvedere (tanto più che non si capisce perché l'uniformazione della tassazione delle rendite non debba investire anche il settore delle locazioni, specie a canone calmierato).

Prodi, nel 2006, concludeva la sua lettera con questa esatta frase: «Su tali misure, su tali direttrici, conto di avere con la Confedilizia un dialogo e uno scambio proficuo che spero si alimenterà e durerà per tutta la prossima legislatura». La Confedilizia, dal canto suo, ha chiesto - e attende - di sedersi a un tavolo di confronto con la Presidenza del Consiglio e il competente ministro delle Infrastrutture, per controllare dati di costo e prospettare soluzioni, anche di medio tempo.

* presidente Confedilizia

da LiberoMercato 15.1.'08

MONDO BELLO

Le leggi più strane del mondo

In Francia è vietato chiamare un maiale Napoleone, in Ohio è illegale dare da bere ai pesci, nella città di York è lecito uccidere uno scozzese entro le vecchie mura cittadine, ma solo con arco e frecce, a Chester (Inghilterra), ai gallesi è proibito entrare in città prima dell'alba e sostare dopo il tramonto. In Indonesia la pena per la masturbazione è la decapitazione, in Vermont le donne devono avere un permesso scritto dai loro uomini per impiantarsi protesi dentali e in Florida sempre le donne, però quelle nubili, possono essere arrestate se si paracadutano di domenica. A Hong Kong una moglie tradita può uccidere il marito adultero, ma solo a mani nude, in Barhein un ginecologo maschio può osservare i genitali della paziente non direttamente ma sul riflesso di uno specchio. In Inghilterra chi vuole orinare in pubblico può farlo, ma solo mirando alla ruota di dietro della propria automobile e appoggiato con la mano destra al veicolo. In Italia, secondo l'articolo 121 del T.u.p.s. del 18 giugno 1931, terzo comma, è "vietato il mestiere di ciarlatano". La perla delle leggi più strane è però appannaggio dei reali d'Inghilterra: la testa di qualsiasi balena morta trovata sulla costa britannica è legalmente proprietà del re, la coda invece appartiene alla regina, in caso avesse bisogno di ossa per il suo corsetto.

(Pasquale Notargiacomo, la Repubblica 18/8).

CONFEDILIZIA

Troppe tasse sugli affitti

Milano

I dati del terzo rapporto "Un anno di quotazioni del Borsino Immobiliare Confedilizia" evidenziano che la crescita dei canoni di affitto nel 2007 non ha superato il tasso di inflazione (2,5%). Per contro è cresciuto il costo delle case e dunque, l'affitto è tornato competitivo rispetto alle rate dei mutui. Il 2008 sarà caratterizzato dalla "voglia" di affitto ma non ci sono immobili da locare. La mancanza di offerta, secondo Confedilizia, dipende dalla scarsa redditività nell'affitto: il 50%-60% del canone viene versato in tasse locali e statali. Secondo i dati Sunia, Censis e Cgil la situazione non è positiva né per chi investe per affittare né per chi affitta: l'indice di morosità dal 1999 è cresciuto del 12%. Il problema è particolarmente grave nelle grandi città, dove i canoni negli ultimi tre anni sono cresciuti del 18%, contro il 12% nazionale.

(r.rap.)

da Affari & Finanza 3.3.'08

Niente "scorporo" per le società di leasing

La disciplina dello "scorporo", finalizzata a rendere fiscalmente indeducibile la quota d'ammortamento del terreno sul quale è situato un immobile strumentale, non è applicabile alle società di leasing, per le quali gli immobili rappresentano dei crediti vantati nei confronti dell'utilizzatore. È solo quest'ultimo, nei contratti di locazione finanziaria, a dover tenere conto delle disposizioni introdotte dal decreto "Bersani-Visco".

Lo ha precisato l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 256/E del 20 settembre.

Cooperative edili ammesse al reverse charge

Il meccanismo dell'inversione contabile (c.d. reverse charge) si applica anche nelle ipotesi in cui la cooperativa che opera nel settore dell'edilizia affidi ai propri soci, imprenditori artigiani, i lavori assunti sulla base di un contratto soggetto alla citata disciplina dell'inversione contabile, regime che comporta il trasferimento sul cessionario degli obblighi relativi al pagamento dell'Iva.

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione 11.9.'07, n. 243/E.

Nuovo reclamo ex art. 624 c.p.c. e sua applicabilità ai provvedimenti ex art. 615, comma 1, c.p.c.

Interessante chiarimento della giurisprudenza in merito alla reclamabilità dei provvedimenti di sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo emessi ai sensi dell'art. 615, c. 1, del codice di procedura civile.

Con ordinanza del 2.11.'06, infatti, il Tribunale di Roma ha ritenuto applicabile il rimedio del reclamo di cui all'art. 624 c.p.c., nella sua nuova formulazione risultante dalle modifiche recate dapprima dalla legge n. 80/'05 e, da ultimo, dalla legge n. 52/'06, anche "al peculiare provvedimento sospensivo che il giudice dell'opposizione a precetto può adottare ai sensi dell'art. 615, c. 1, quando si contesti il diritto a procedere esecutivamente del creditore".

Secondo l'organo giudicante romano ciò troverebbe conferma, oltre che nelle prime interpretazioni dottrinarie (secondo cui l'estensibilità del reclamo sarebbe stata comprovata dall'eliminazione, al comma 1 dell'art. 624 c.p.c., del richiamo al comma 2 dell'art. 615 c.p.c.), anche nella generica formulazione dello stesso art. 624 c.p.c. che al comma 2, nel prevedere la reclamabilità, "si riferisce in modo ampio al "provvedimento di sospensione" senza operare distinzioni". In più – osserva il Tribunale – una lettura sistematica delle norme in parola "non può che far propendere per la tesi dell'estensibilità del reclamo non essendovi alcun motivo per negare l'impugnabilità del solo provvedimento sospensivo previsto dall'art. 615 comma 1 c.p.c. mentre è prevista certamente la reclamabilità dei provvedimenti sospensivi emessi nel corso della procedura esecutiva".

Infine, con lo stesso provvedimento, il Tribunale di Roma coglie anche l'occasione per confermare l'assunto, più volte ribadito dalla giurisprudenza (e del resto chiaramente deducibile dal disposto dell'art. 560 c.p.c.), che nel caso in cui il contratto di locazione dell'immobile oggetto di pignoramento, stipulato prima dalla trascrizione del pignoramento stesso, sia scaduto, "non si configura una rinnovazione tacita dello stesso ma è necessaria l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione".

CONSORZI DI BONIFICA

Contributi: oltre il 31% a carico degli immobili urbani

REGIONI	CONTRIBUENZA CONSORTILE ANNO 2006				
	CONTRIBUENZA				
	AGRICOLA		EXTRAGRICOLA		TOTALE
	EURO	%	EURO	%	EURO
PIEMONTE	28.592.732	90,81	2.894.486	9,19	31.487.218
LOMBARDIA	39.085.449	72,31	14.963.733	27,69	54.049.182
TRENTINO A.A.	1.501.960	84,90	267.146	15,10	1.769.106
VENETO	58.163.061	61,87	35.847.720	38,13	94.010.781
FRIULI V.G.	11.627.000	93,74	776.000	6,26	12.403.000
LIGURIA	352.012	46,46	405.693	53,54	757.705
EMILIA-ROMAGNA	56.745.337	53,33	49.655.030	46,67	106.400.367
TOSCANA	11.762.263	32,88	24.015.430	67,12	35.777.693
UMBRIA	3.406.641	54,15	2.884.207	45,85	6.290.848
MARCHE	2.623.176	100,00	0	0,00	2.623.176
LAZIO	17.505.035	77,55	5.067.108	22,45	22.572.143
ABRUZZO	8.917.892	89,65	1.029.426	10,35	9.947.318
MOLISE	3.811.130	98,93	41.166	1,07	3.852.296
CAMPANIA	11.985.598	63,08	7.014.291	36,92	18.999.889
PUGLIA	25.199.378	100,00	0	0,00	25.199.378
BASILICATA	13.686.727	89,14	1.667.345	10,86	15.354.072
CALABRIA	8.328.706	97,65	200.000	2,35	8.528.706
SICILIA	11.632.928	98,45	182.689	1,55	11.815.617
SARDEGNA	589.900	100,00	0	0,00	589.900
TOTALE	315.516.925	68,23	146.911.470	31,77	462.428.395

Fonte: elaborazione Confedilizia su dati Anbi

La tabella che riproduciamo consente di verificare come in due Regioni (Liguria e Toscana) la maggioranza – nel caso della Toscana, addirittura i due terzi – della contribuzione sia a carico dei consorziati obbligatori urbani. La proprietà urbana ha una percentuale che, crescendo di anno in anno, raggiungerà presumibilmente la maggioranza assoluta pure in altre due Regioni: Emilia-Romagna e Umbria. Oltre un terzo del carico contributivo è a spese dei proprietari extragricoli nel Veneto e in Campania; oltre un quarto, in Lombardia.

La circostanza che in tre Regioni (Marche, Puglia e Sardegna) i consorziati urbani non paghino conferma, d'altro canto, l'inconsistenza del beneficio di bonifica per gli immobili urbani. Non risulta, infatti, che in quelle tre Regioni gli immobili urbani ricevano danni particolari dall'essere esclusi dai – teorici – benefici arrecati dalla bonifica.

CONSORZI DI BONIFICA

Alla Camera: "Non funziona nulla nei Consorzi"

Filippo Misuraca (FI): "Sono dodici anni che mi trovo in Parlamento e, da parte dell'Associazione nazionale delle bonifiche italiane, non è mai venuto alcun suggerimento in termini di interventi sulla difesa del suolo o sui fondi strutturali."

Giuseppe Ruvolo (Udc): "Il nostro intento è capire quali siano realisticamente i meccanismi in atto e perché non funzionino nulla nei consorzi di bonifica. Sono proprio i consorzi di bonifica ad essere responsabili dell'attrito esistente, della drammaticità della situazione e della mancanza di progettazione e programmazione. Vogliamo parlare con franchezza? Noi abbiamo presentato questi progetti di legge (parlo della nostra parte politica, nel caso del testo che reca l'onorevole Delfino come primo firmatario, ma penso anche alle altre) solo per cercare di migliorare una realtà incancrenita e che non dà risposte a nessuno. Se volete sapere come la penso, i consorzi di bonifica dovrebbero essere eliminati dal territorio, perché rappresentano un punto di notevole frizione rispetto allo sviluppo del mondo agricolo. Mi rendo conto di continuare a passare da una provocazione all'altra, ma chiedo ancora una volta, con forza, che venga immediatamente istituita una Commissione d'inchiesta, per capire fino in fondo il motivo di tali contraddizioni e individuare le reali soluzioni a questo annoso problema."

dal Resoconto sommario
della Commissione Agricoltura della Camera, seduta del 27.6.07

Non vi sono dubbi sul fatto che l'ascesa della Gran Bretagna fino a diventare la nazione più importante e potente del mondo nel corso del XVIII secolo fu possibile solo grazie al suo ottimo sistema fiscale.

Charles Adams

La maggiore autocrazia del mondo moderno (lo zarismo) vide la luce per garantire la riscossione delle imposte, proprio come era successo nell'ultimo periodo dell'Impero romano.

Charles Adams

La Repubblica olandese non crollò; declinò, proprio come successe all'impero britannico, a cause di troppe tasse, di troppi debiti e di spese militari ben oltre le proprie possibilità.

Charles Adams

RECENSIONI

Paolo Chiariello, *Monnezzopoli. La grande truffa*, pironti ed., pp. 216.

L'industria dei rifiuti in Campania, in questo volume-denuncia che non solo ha conosciuto vasta popolarità presso i napoletani infuriati, ma ha pure avuto diffusione nelle aule di giustizia.

Stefano Cascio, *Certificazione energetica degli edifici*, Grafill ed., pp. 288 + 1 Cd rom.

Il tema della certificazione energetica viene affrontato con l'analisi dei requisiti energetici e degli indici di prestazione per la climatizzazione invernale: un testo utile per tutti i tecnici del settore.

Guareschi al "Corriere", 1940-1942, a cura di Angelo Varni, Fondazione Corriere della Sera ed., pp. 112.

Un carteggio, denso di simpatiche pagine ora lievi ora ironiche, fra il grande umorista e il direttore del *Corriere della Sera* dal 1929 al '43, Aldo Borelli, con riferimenti ad articoli poi apparsi sul quotidiano, in parte riprodotti in appendice.

Luca Volontè, *Furore giacobino*, Aliberti ed., pp. 350.

La lotta alla Chiesa in Italia, dalla morte di Giovanni Paolo II in avanti, ricostruita attraverso la ripubblicazione di articoli, apparsi su vari quotidiani, dovuti al capogruppo Udc alla Camera nella scorsa legislatura.

Peter Gomez, Marco Travaglio, *Se li conosci li eviti*, Chiarelettere ed., pp. 574.

Oltre centocinquanta polemici ritratti di politici italiani, suddivisi in "buoni" (pochi) e "cattivi" (quasi tutti), secondo il giudizio degli autori, noti esponenti del giornalismo giudiziario.

Concetta Ceccobelli, Germano Palmieri, *Acquistare casa in tribunale*, Giuffrè ed., pp. XIV + 264.

Una guida concreta all'esecuzione immobiliare, alla luce delle massime della Cassazione e dei giudici di merito, con atti e formule che scandiscono le diverse fasi della procedura; ampia l'appendice normativa.

Franco Battaglia, *L'illusione dell'energia del sole*, Cidas ed., pp. 36.

Una documentata e vivace polemica contro le politiche favorevoli all'energia solare, giudicate tanto costose quanto inutili quanto controproducenti.

Pasquale Fava, *Manuale del contenzioso elettorale*, Maggioli ed., pp. 254.

Una guida pratica alla complessa materia elettorale, in particolare relativamente alle elezioni amministrative, con ampia citazioni della vasta giurisprudenza (costituzionale, amministrativa e civile) formatasi soprattutto negli ultimi anni.

DAL PARLAMENTO

Proposte (della nuova legislatura) che ci riguardano

Tra i molteplici disegni di legge sottoscritti congiuntamente dai senatori Martinat e Pontone, del Gruppo del Popolo della Libertà, si segnalano quelli relativi a: riduzione dell'aliquota previdenziale e assistenziale per i portieri; tutela e valorizzazione dei centri storici nel quadro di una corretta logica conservativa; contrasto dell'emergenza abitativa; programma sperimentale per la realizzazione di alloggi in locazione a canone economicamente sostenibile.

Dal deputato Ascierto (Pdl) proviene una proposta di legge volta ad introdurre nuove norme in materia di sicurezza privata.

Il senatore Legnini, del Gruppo del Partito democratico, intende modificare, con un disegno di legge, la disciplina del condominio negli edifici.

Vari sono i progetti di legge depositati dal deputato Foti (Pdl), tra i quali si segnalano quelli relativi a: esenzione dell'abitazione principale dall'Ici; abrogazione dell'art. 21 del R.D. n. 215/33, in materia di riscossione dei contributi di bonifica; disposizioni per la riqualificazione dei centri storici e dei borghi antichi d'Italia.

Norme per la tutela e la valorizzazione delle botteghe storiche di interesse artistico e degli antichi mestieri sono previste in un progetto di legge del deputato Mazzocchi (Pdl).

Modifiche in materia di deturpamento e imbrattamento di cose altrui sono il tema di un disegno di legge del senatore Filippi (Pd).

Con un disegno di legge del senatore Menardi (Pdl), si prevede l'attribuzione di una delega al Governo per la riforma del sistema catastale.

Dal deputato Ceccuzzi (Pd) vengono proposte norme in materia di detrazione degli interessi passivi per mutui stipulati per l'acquisto della prima casa.

Disposizioni sull'intrasmissibilità dell'immobile abusivo all'erede e norme per la tutela dei diritti patrimoniali derivanti dalla compravendita di beni immobili, sono i temi di due distinti progetti di legge depositati dal deputato Russo (Pdl).

Incostituzionali le tasse sarde sulle seconde case

Sono costituzionalmente illegittime le due imposte che la Regione Sardegna aveva istituito nel 2006 sulle seconde case: più esattamente, "imposta regionale sulle plusvalenze dei fabbricati adibiti a seconde case" e "imposta regionale sulle seconde case ad uso turistico".

Lo ha stabilito la Corte costituzionale con sentenza n. 102 del 15.4.'08, fondando la propria decisione sulla violazione dei principi del sistema tributario dello Stato italiano e dello Statuto della Regione Sardegna, oltre che sulla introduzione di una ingiustificata disparità di trattamento fra cittadini sardi e non.

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione 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 marzo	2007 - marzo	2008	3,3 %	2,475 %
VARIAZIONE BIENNALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
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 %
Variazione marzo	2006 - marzo	2008	4,8 %	3,600 %

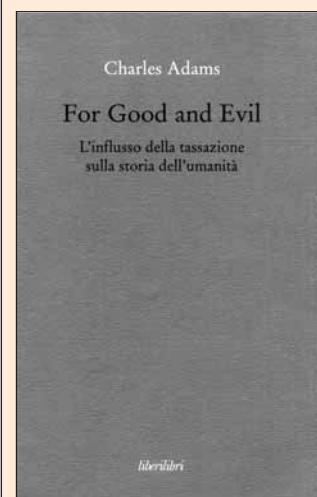
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali.

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		Dato pubblicato dall'ISTAT		
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 %	
Variazione marzo	2007 - marzo	2008	3,6 %	

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

Citazioni



Le frasi di Charles Adams riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *For Good and Evil. L'influsso della tassazione sulla storia dell'umanità*, ed. liberilibri.

I paradisi fiscali sono inevitabili ogni volta che le imposte sono troppo alte. Nell'ultimo periodo dell'Impero romano, orde di contribuenti passarono con i barbari per scampare alla terribile schiavitù del fisco di Roma. Niente di molto raffinato, una pura e semplice fuga per evitare le imposte.

Charles Adams



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

Anno 18
Numero 5

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 6 maggio 2008

Il numero di aprile 2008
è stato postalizzato il 22.4.2008