



All'interno

- CONFEDILIZIA, MERITA LA QUOTA ASSOCIATIVA? (pag. 2)
- Risparmio energetico, nessuna novità sulle maggioranze assembleari (2)
- Commissioni prefettizie sfratti. Confedilizia ritira i propri componenti (3)
- ADSI, riuscita Assemblea a Torino (6)
- Stranieri irregolari e confisca immobili, norma di infelice formulazione (6)
- Confedilizia plaude a soluzione Scajola per impianti nucleari (7)
- Tremonti non lasci a metà il taglio dell'Ici (7)
- Norme antiriciclaggio, effetti sul pagamento del canone di locazione (9)
- Eliminata (ma non per tutti) l'Ici sulla prima casa (12)
- Impugnato il decreto sugli impianti (13)
- Aree fabbricabili, legislatore tributario in arretrato (13)
- Blocco aumenti tributi locali dal 2009 (13)
- Locazione ad uso abitativo, patti contrari alla legge (14)

BOCCIATO IL CATASTO AI COMUNI

Il Tar Lazio (Pres. Tosti, giudice relatore Toschei) ha accolto il ricorso contro il decentramento catastale presentato dalla Confedilizia e appoggiato da Aspesi, Assoutenti, Fiaip, Gesticond e Isivi (in pratica, tutto il mondo immobiliare nelle sue più rappresentative espressioni, unitamente ad un'importante associazione consumatori riconosciuta). I giudici hanno annullato il Decreto del Presidente del Consiglio (Prodi) 14.6.'07, il Protocollo d'intesa tra l'Agenzia del Territorio e l'Anci (Associazione nazionale Comuni italiani) del 4.6.'07 ed ogni altro atto antecedente e presupposto, attuativo, esecutivo, consequenziale e comunque connesso. La sentenza è immediatamente esecutiva e vieta quindi ai Comuni, da subito, di svolgere l'attività dichiarata illegittima. Nel giudizio la Confedilizia è stata assistita dagli avvocati prof. Vittorio Angiolini e Paolo Panariti.

La costanza della Confedilizia (come quella delle organizzazioni che l'hanno appoggiata, e di cui s'è detto) nella difesa dello Stato di diritto, è stata ancora una volta premiata. Siamo stati coperti di impropri, più o meno velati, da uomini del passato Governo, quasi non sapessimo né leggere né scrivere. In più, si sono fino all'ultimo – da parte del Ministero dell'economia – portati avanti provvedimenti attuativi anche afferenti al personale, come per mettere il nuovo Governo davanti ad un fatto compiuto. Ora, però, il Tar ha fatto giustizia e il diritto ha trionfato. La motivazione della decisione si caratterizza per l'eshaustività dei motivi giuridici sui quali si fonda, ma rappresenta nello stesso tempo una perspicua difesa dell'irrinunciabile principio di quella che fu una delle prime conquiste, ad evitare ingiustizie locali e discriminazioni sociali, dello Stato italiano: l'unitarietà del sistema catastale nazionale.

Il Governo Berlusconi – dopo questa storica sentenza – ha le mani libere per rimettere le cose a posto e ridare tranquillità agli italiani così come alle strutture catastali. Spiace solo per il tempo e le risorse perse e fatte perdere anche ai Comuni, fino all'ultimo illusi.

La riforma del Catasto in senso reddituale (per il quale, su richiesta della Confedilizia, si è espressamente pronunciato insieme all'on. Fini – e l'impegno è stato trasferito nel programma elettorale del Pdl – anche il candidato Premier della coalizione che non a caso gli italiani hanno premiato, l'on. Berlusconi) può essere ora condotta in un quadro di chiarezza e trasparenza, senza l'aberrazione di Comuni che per i singoli immobili avrebbero potuto fissare – secondo il Governo Prodi e il Ministro Visco – la base imponibile della loro maggiore imposta. La battaglia vinta dalla Confedilizia (e che la Confedilizia ha condotto – come sempre – nello spirito che caratterizza il suo senso di responsabilità e di indipendenza) ripristina un fondamentale tassello di una convivenza che, per essere civile, non può che essere fondata su una fiscalità equa e controllata. Nello stesso tempo, allontana la volpe dal pollaio, e cioè i Comuni dal Catasto: in gran parte, ne avrebbero di certo approfittato per fare cassa (come, sempre in gran parte, hanno fatto con le aliquote Ici), e quindi – protetti da una trasversalità politica indiscussa, che pretendeva di mettere a tacere una incompatibilità evidente e, più che evidente, vergognosa – per aumentare gli estimi degli immobili, sulla base di un assioma che non sta né in cielo né in terra, e cioè che le spese dei Comuni sono incomprimibili (tirano sempre fuori i servizi sociali, tacendo dell'effimero e delle feste di Capodanno e Ferragosto che finanziano a tutto spiano). In realtà è sotto gli occhi di tutti la constatazione che la spesa locale è il vero bubbone dello spreco, è una voragine senza fine, sottratta – come in nessun Paese al mondo – ad ogni controllo di merito e di legittimità.

Il Presidente da Marzano al Cnel

Il Presidente confederale è stato ricevuto a Villa Lubin dal Presidente del Cnel Antonio Marzano. Al Senato ha avuto un lungo colloquio con il sen. Giuseppe Menardi, presentatore di un disegno di legge in materia catastale.

In Confedilizia, ha ricevuto – insieme al Segretario generale – il prof. Gustavo Visentini (che era accompagnato dal prof. Lorenzo De Angelis), col quale ha messo a punto un progetto di collaborazione in materia immobiliare con la Luiss. È poi intervenuto all'Assemblea dell'Assindatcolf, presieduta dal Presidente dott. Gardella, che era coadiuvato dal Segretario generale dott. Benvenuto. Ha anche preso parte all'inaugurazione della sede di Roma della Cassa di Risparmio di Ravenna, i cui locali sono stati benedetti dal card. Achille Silvestrini. Sempre a Roma, Sforza Fogliani è intervenuto alla Tavola rotonda "Fondazioni: una risorsa per l'innovazione", al Convegno dello Studio Tonucci & Partners sui Fondi immobiliari, all'incontro dell'Associazione Banche popolari con il Gruppo BEL, al Convegno Igi sui contratti di pubblica fornitura e al Convegno Ater su "Edilizia e qualità immobiliare".

A Biella il Presidente confederale ha partecipato all'inaugurazione della nuova sede della locale Confedilizia e, a Milano, è intervenuto alla presentazione del "VI Rapporto sul processo di liberalizzazione della società italiana", presentato dall'Associazione Società libera. Al castello Visconti di San Vito in Somma Lombarda, Sforza Fogliani ha assistito all'inaugurazione annuale dell'attività culturale della Fondazione Visconti.

Il Vicepresidente confederale Michele Vigne è intervenuto al Convegno sul risparmio energetico organizzato dalla Confedilizia di Forlì.

Confedilizia, merita la quota associativa?

Solo negli ultimi mesi, la Confedilizia

- ha bloccato il trasferimento del Catasto ai Comuni
- ha fatto definitivamente bocciare il libretto casa dal Consiglio di Stato
- ha ottenuto il rinvio alla Corte costituzionale delle Commissioni prefettizie di graduazione degli sfratti.

Non vale, anche solo questo, la quota associativa?

E i proprietari di casa non ancora iscritti, non sentono il dovere morale di farlo?

(ritagliare o fotocopiare, e consegnare a un amico non ancora iscritto)

IMPORTANTE

Nuove norme sul risparmio energetico, nessuna novità sulle maggioranze assembleari

Il Consiglio dei ministri del nuovo Governo ha approvato in via definitiva un decreto legislativo di recepimento di una direttiva europea in materia di risparmio energetico. Il provvedimento prevede fra l'altro semplificazioni per la realizzazione di interventi di coibentazione e isolamento degli edifici e deroghe alle cubature e alle distanze di rispetto tra edifici in caso di spazi dedicati alle coibentazioni.

Dal testo approvato in prima lettura dal passato Governo è stata espunta la norma – sostenuta dall'Anaci (*Il Sole 24 Ore* 31.5.2008) – che avrebbe stabilito che la maggioranza necessaria per gli interventi di risparmio energetico avrebbe dovuto essere riferita ai condòmini presenti in assemblea. Stante la cancellazione dal testo approvato in via definitiva della norma come sopra sostenuta, rimane ferma la dizione di cui all'articolo (con relativa interpretazione) pubblicato su *Cn* mar. '08 e quindi l'interpretazione di cui alla Tabella maggioranze assembleari pubblicata su *Cn* magg. '08.

CASSAZIONE

Comunione e condominio Validità della convocazione assembleare informale

È valida la convocazione per l'assemblea condominiale consegnata informalmente al congiunto residente del condòmino che non vive nell'immobile, se all'interno del condominio si è consolidata una prassi in tal senso e sempre che il regolamento condominiale non imponga un particolare obbligo di forma.

Sentenza n. 8449 del 1° aprile 2008
(Sezione Seconda Civile, Presidente R. Corona, Relatore V. Colarusso)

Lettera al Presidente da Novara

Dai mezzi di informazione ho appreso che il Tar del Lazio ha respinto la pretesa dei Comuni italiani di mettere le mani sul Catasto, con sentenza da Lei efficacemente riassunta nel senso che "il Giudice ha tolto la volpe dal pollaio".

Le sono particolarmente grato, e presumo di interpretare il punto di vista di milioni di italiani proprietari di casa quale bene primario della loro stessa esistenza, e non al corrente dei fatti, nell'esprimerLe il mio apprezzamento e ringraziamento per la tenace ed intelligente opera da Lei svolta, quale massimo esponente di Confedilizia, in difesa dei legittimi interessi e diritti della proprietà edilizia.

So bene che Lei ha dovuto lottare come un leone, e forse in solitudine, contro l'esproprio della preda appetita dalle iene, pronte ad appropriarsene. Ella è stata il nostro Alberto da Giussano. Grazie signor Presidente, imperitura la nostra riconoscenza. Lei ha ricordato agli obliqui difensori della proprietà edilizia, ligi ad assecondare il volere del potente di turno, che il diritto sovrasta l'interesse particolare.

"Amicus Plato sed magis amica veritas". È stata la Sua guida, per cui si è schierato, ha lottato, ha vinto. Per quanto La conosco so che non si ritrarrà mai nel difendere ciò che è giusto ed è alla base del diritto naturale. Le sono grati anche i milioni di italiani che pur non La conoscono e ignorano il suo meritorio operato di cui beneficiano. Lotti sempre come ha fatto con la vigoria del leone, forte del diritto e delle Sue buone e sacrosante ragioni. Lei ha dato voce a un popolo che generalmente non ha profeti, si è dimostrato l'autentico "defensor fidei", punto di riferimento per quanti con sacrificio e determinazione hanno voluto assicurarsi un tetto.

Grazie Avvocato, cordialmente grazie.

Mario Dutto Bartolo

La risposta del Presidente

Le sono di gran cuore grato della Sua lettera.

Non credo di meritare tutte le gentili espressioni riservate alla mia persona: ho solo fatto il mio dovere, insieme a tutta la Confedilizia.

Ma parole di amicizia, e di solidarietà, come le Sue, mi sono di grande conforto e mi spronano a condurre le battaglie che reputo giuste, anche in solitudine (come Lei giustamente evidenzia).

Ancora grazie ed ogni più viva cordialità.

Corrado Sforza Fogliani

È nato il Governo Berlusconi

Silvio Berlusconi ha formato il nuovo Governo e ottenuto la fiducia delle Camere.

La Confedilizia ha espresso al premier e ai ministri di riferimento gli auspici di una proficua collaborazione, nella difesa dei valori che la proprietà rappresenta.

Emma Marcegaglia presidente Confindustria

Emma Marcegaglia è stata eletta presidente di Confindustria. Ventottesimo presidente, è la prima donna chiamata al vertice dell'organizzazione.

Il Presidente confederale le ha espresso personalmente i più vivi rallegramenti ed i migliori auguri.

Cerchiai presidente Federazione Abi-Ania

Fabio Cerchiai è stato designato all'unanimità presidente della Federazione Abi-Ania. Segretario generale, Giuseppe Zadra, direttore generale dell'Abi.

Ogni augurio di buon lavoro da parte della Confedilizia.

Savoldi presidente Consiglio geometri

Fausto Savoldi è il nuovo presidente del Consiglio nazionale geometri (conserva anche l'incarico di presidente della Cassa geometri).

Il Presidente confederale gli ha espresso di persona rallegramenti ed auguri, nella conferma di una collaudata collaborazione fra le organizzazioni.

Tricarico presidente Consulta casa

La Consulta casa Anci ha eletto a suo nuovo presidente Roberto Tricarico, assessore al Comune di Torino.

Rallegramenti dalla Confedilizia.

Confedilizia su relazione governatore Banca d'Italia

All'uscita dall'Assemblea della Banca d'Italia, il Presidente confederale ha dichiarato:

"Il forte richiamo del Governatore al fatto che la spesa degli enti locali deve essere indirizzata verso gli usi più produttivi e le priorità più urgenti è di una straordinaria importanza. Confedilizia da più tempo sottolinea che la riduzione degli sprechi locali e il riordino della spesa pubblica soprattutto degli enti territoriali sono un presupposto imprescindibile di una razionalizzazione anche della fiscalità immobiliare così che essa risulti equa e giusta oltre che uniformata al criterio reddituale del nostro ordinamento tributario".

"Ogni imposta che scompare è una speranza che si apre"

Questo il titolo dell'intervista concessa dal Presidente confederale al *Quotidiano immobiliare* (www.quotidianoimmobiliare.info). Vengono in essa trattati i maggiori problemi immobiliari del momento, con particolare riferimento alle questioni fiscali e catastali.

BONIFICA

La proposta del Sindaco di Piacenza

Parlando – nel corso di una manifestazione indetta per la "Settimana delle bonifiche" – come presidente dell'Agenzia d'ambito, l'ing. Roberto Reggi – che è anche Sindaco di Piacenza – ha sostenuto che i Consorzi di bonifica rappresentano strutture alle quali attribuire solo una "valenza tecnica", aggiungendo: "Ciò che invece deve essere alleggerito è il livello politico". A questo proposito, il Sindaco di Piacenza ha proposto che la gestione politica dei Consorzi di bonifica sia trasferita alle Province e ai Comuni, ivi compresa la determinazione della contribuzione.

DECRETO IMPIANTI

L'art. 13 è privo di valore precettivo

L'art. 15 del Decreto Bersani in materia di impianti (e che prescrive la consegna della documentazione in esso prevista ai compratori ed anche agli inquilini) è "privo di valore precettivo". Il provvedimento è infatti fonte normativa di grado secondario e la legge delega non lo autorizzava ad intervenire sulla materia contrattuale.

La tesi (sostenuta anche dalla Confedilizia, nel ricorso dalla stessa presentato contro il Decreto in parola – cfr, su questo numero, pag. 15) è argomentatamente sostenuta nello studio di Ciro Caccavale che compare sulla qualificata rivista "Notariato" (n. 3/08).

Rendite catastali, effetti retroattivi

La rendita catastale definita da una sentenza passata in giudicato ha effetto retroattivo. Il contribuente ha quindi diritto al rimborso della maggiore Ici versata sin dall'inizio.

Così la Corte di Cassazione, con sentenza n. 11094 del 7.5.'08.

Commissioni prefettizie sfratti costituite in pochi centri Confedilizia ritira propri componenti

Il Presidente confederale: case pronte in pochi mesi non si ottengono con fantasmagorici piani di milioni di immobili, ma rendendo agibili le case vuote, anche di molti centri storici

Le Commissioni prefettizie per la graduazione degli sfratti sono state costituite neanche in un terzo delle provincie. Addirittura, sono state costituite neanche nella metà dei capoluoghi regionali. È dunque davvero comico che si faccia allarmismo a proposito della sentenza della Corte costituzionale che ha dichiarato illegittime le Commissioni in questione che – anche nelle pochissime zone in cui sono state dai Prefetti costituite – avrebbero comunque dovuto cessare la propria attività tra due mesi e mezzo e cioè entro il 15 agosto di quest'anno.

"S'è fatto dell'allarmismo – ha dichiarato il Presidente confederale – in modo del tutto strumentale, tanto per perorare un nuovo blocco sfratti, che giova solo a politici e sindacalisti, ogni volta peraltro vieppiù aggravando il problema di trovare immobili in locazione. C'è solo un modo per affrontare il disagio abitativo là dove c'è, e non è certo quello di lanciarsi in fantasmagorici progetti di milioni di case, che verrebbero pronte tra lustri, servendo solo altri, ben concreti interessi. Per avere pronte case da affittare in pochi mesi, bisogna invece agire con la leva fiscale statale e locale al fine di rendere conveniente la ristrutturazione di case che sono oggi vuote, in molti casi in pieno centro storico, perché inagibili".

La Confedilizia ha invitato i propri rappresentanti nelle Commissioni in questione a non partecipare, anche ove venissero convocate, a riunioni delle predette Commissioni, che devono – dopo il dettato della Consulta – ritenersi inesistenti a qualunque effetto e che non possono quindi essere convocate foss'anche solo per prendere atto che ogni prosecuzione della loro attività sarebbe illegittima.

La Confedilizia ha anche fatto presente che contro le Commissioni prefettizie sfratti ha sollevato questione di costituzionalità avanti il Tar Lombardia, che l'ha accolta.

LINGUISTICA

Quando la politica cerca di nascondere quel che vuole...

"Definizione (ad opera dei Comuni) dell'aggiornamento della banca dati catastale sulla base delle proposte di parte ovvero sulla base di adempimenti d'ufficio".

In queste parole (alquanto generiche e più che sibilline, oscure) del Decreto del Presidente del Consiglio (Prodi) 14.6.2007 – art. 3, comma 2, lett. c, punto 4 – si nascondeva, pensate un po'..., l'attribuzione ai Comuni della possibilità di determinare l'estimo di singoli immobili (cd. opzione c).

Ma la Confedilizia (a differenza di molti tecnici, ed anche di giornalisti di giornali pretesamente autorevoli, che oggi – a differenza di ieri – scrivono che la cosa era chiara...) l'ha capito. Come l'ha appieno capito il Tar Lazio, che ha accolto il ricorso al proposito presentato dalla Confedilizia (e da nessun'altra associazione della proprietà, come qualcuno ha – naturalmente – cercato di equivocare).

Aggiungiamo noi. Se si era così sicuri di fare cosa "buona e giusta" (e perfettamente legittima, tanto che si è fino all'ultimo cercato di porre il nuovo Governo davanti al fatto compiuto, e facendo gettare tempo e soldi ai Comuni, pure fino all'ultimo illusi) perché nascondersi dietro le parole? L'ex Sottosegretario Grandi – Sottosegretario di Visco ed oggi neppure più parlamentare – tanto attivo e loquace a suo tempo, quanto silenzioso oggi dopo la decisione del Tar, vuol darci una spiegazione?



Catasto ai Comuni: con la sentenza del Tar ha vinto lo Stato di diritto

La vittoria contro l'attribuzione ai Comuni del potere di fissare gli estimi dei singoli immobili è parte della battaglia per un Catasto giusto, reddituale, e nel quale i Comuni abbiano poteri partecipativi ma non decisionali, ad evitare che sia ad essi consentito di stabilire in via definitiva – oltre che le aliquote – la base imponibile della loro maggiore entrata tributaria.

È quanto rilevano – commentando la sentenza del Tar del Lazio che ha bocciato il decreto dello scorso anno in materia – Confedilizia e le altre organizzazioni dell'immobiliare che hanno partecipato al giudizio in appoggio delle tesi della stessa: Aspesi-Associazione nazionale tra società di promozione e sviluppo immobiliare, Assoutenti-Associazione nazionale utenti dei servizi pubblici, Fiaip-Federazione italiana agenti immobiliari professionisti, Gesticond-Libera associazione di amministratori condominiali e immobiliari e Isivi-Istituto italiano di valutazione immobiliare.

Si tratta – aggiungono le sei organizzazioni – di una battaglia di civiltà, con la quale si è mirato alla difesa dei più elementari principi di uno Stato di diritto. Il conflitto di interessi che si sarebbe creato in capo ai Comuni se il provvedimento non fosse stato annullato, avrebbe avuto una portata colossale. La sentenza del Tar ha fatto ora giustizia.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust e imposta sulle donazioni: modalità di individuazione del soggetto passivo secondo l'Abi

Con Circolare 12.5.'08, n. 10, l'Abi (Associazione bancaria italiana) è intervenuta a commento di due recenti Circolari dell'Agenzia delle entrate relative alla corretta individuazione del soggetto passivo dell'imposta di donazione.

Con le Circolari n. 5/'08 e n. 28/'08 veniva infatti specificato dall'Agenzia il riferimento al disposto dell'art. 5, c. 1, d.lgs. n. 346/'90 in base al quale l'imposta è dovuta dagli eredi e dai legatari per le successioni, dai donatori per le donazioni e dai beneficiari per le altre liberalità tra vivi. Ciò significa che il soggetto passivo dell'imposta sulle successioni e donazioni è il trust, in quanto beneficiario dei beni oggetto di disposizione.

Secondo l'Abi, tuttavia, l'interpretazione delle Entrate è in netto contrasto con quanto affermato dalla stessa Agenzia con la Circolare n. 48/'07, nella quale si dichiarava che nel trust il vincolo di destinazione nasce in origine a favore del beneficiario e quindi l'imposta applicata alla dotazione patrimoniale del trust è comprensiva anche della successiva devoluzione del bene ai beneficiari.

La Circolare sopracitata precisava, infatti, che la successiva devoluzione ai beneficiari finali dei beni in trust non realizza ai fini dell'imposta sulle donazioni un presupposto impositivo ulteriore e che neppure l'eventuale incremento del patrimonio del trust sconta l'imposta sulle successioni e donazioni al momento della devoluzione, considerato che "la tassazione, che ha come presupposto il trasferimento di ricchezza ai beneficiari finali avviene al momento della costituzione del vincolo".

L'ABI ricorda che ai fini dell'esenzione dall'imposta di donazione, il patto di famiglia comprende anche le devoluzioni fatte da coniuge a coniuge, fermi restando i limiti di cui all'art. 768-bis del codice civile.

La Circolare dimostra come ancora oggi la questione relativa all'ambito di applicazione della imposta sulle donazioni al trust sia un tema aperto.

Sul sito di Assotrusts (www.assotrusts.it) saranno pubblicati commenti sul tema al fine di riassumere le posizioni della dottrina ed amministrazione finanziaria.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Frederiksen nuovo Presidente

Nel corso dell'Assemblea generale annuale, che quest'anno si è svolta a Tallin, il Comitato direttivo ha eletto, all'unanimità, John R. Frederiksen Presidente della Federazione.

Frederiksen è il Chairman del consiglio d'amministrazione della Ejendomsforeningen (la Federazione danese della proprietà).

HOMELINK
INTERNATIONAL
Scambio Casa Internazionale



HOMELINK ITALIA
(CONVENZIONATA
CONFEDILIZIA)

Polizza assicurativa per trascorrere una vacanza tranquilla

Tra i servizi aggiuntivi che HomeLink Italia offre a coloro che scambiano casa, c'è anche la possibilità di stipulare una polizza assicurativa a tutela dei sinistri che potrebbero verificarsi durante il periodo di vacanza.

La copertura assicurativa, valida in tutto il mondo, costituisce un aiuto per esigenze di vario genere, quali: spese mediche e di assistenza alla persona, rischi di incendio, furto o smarrimento del bagaglio, assistenza tecnica alla casa e assistenza veterinaria per gli animali che ci accompagnano nel viaggio. Contestualmente, l'abitazione scambiata che si trova in Italia è coperta, nel periodo di assenza, dalle garanzie di assistenza domiciliare.

Per maggiori dettagli consultare il sito della HomeLink Italia all'indirizzo www.homelink.it.

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Seminario sulla certificazione energetica

L'efficienza energetica pare designata a divenire entro breve una componente essenziale del "valore" immobiliare ed ha, per questo motivo, catturato l'attenzione e la sensibilità degli operatori immobiliari. Se ne è parlato nel corso di un seminario organizzato da Aspesi.

Come ha rilevato l'avv. Michele Paparelle, la normativa, perseguendo il duplice obiettivo di risparmio delle risorse sia energetiche che economiche, pone a carico dei soggetti "protagonisti" del ciclo vitale dell'immobile una serie di responsabilità in materia di certificazione.

Riflessi sul mercato immobiliare deriveranno poi dal fatto che, man mano che la collettività prenderà consapevolezza del problema relativo agli obblighi di certificazione energetica, il commercio degli immobili energeticamente insufficienti ne risulterà scoraggiato. Per contro, la normativa potrebbe spingere verso un esito impreveduto dal legislatore: la creazione di un "doppio mercato" immobiliare, fatto di case energeticamente efficienti ma più costose e di case energeticamente costose ma più convenienti da acquistare.

Il Presidente Oriana, ricordando che la nuova normativa in materia energetica comporterà un aumento dell'8% dei costi di realizzazione degli edifici, che si somma alla forte crescita dei costi di manodopera e degli oneri di urbanizzazione e fiscali, ha concluso l'incontro rivolgendo un appello alle istituzioni affinché una forte incentivazione pubblica consenta agli operatori di sopportare un aggravio dei costi che rischia di bloccare ogni nuova iniziativa.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Aggiornata la Guida "Mutuo informato"

È uscita una nuova edizione della Guida "Mutuo informato", realizzata dall'Ordine dei notai in collaborazione con l'Assoutenti ed altre associazioni di consumatori. Tra le novità del testo aggiornato, le regole su rinegoziazione e portabilità dei mutui introdotte dal decreto Bersani-bis e dalla Finanziaria 2008.

La Guida può essere richiesta all'Assoutenti ed è inoltre disponibile sul sito Internet dell'associazione (www.assoutenti.it).



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Occupazione senza titolo, è reato

Cassazione penale, Sez. II, 9 ottobre 2007, n. 37139,
Pres. Cosentino - Est. Carmenini

Nel caso di occupazione senza titolo di un alloggio di proprietà dell'Istituto autonomo case popolari non può escludersi la configurabilità del reato di cui all'art. 633 c.p. sulla base del rilievo che l'occupante si sia autodenunciato, onde ottenere la regolarizzazione della propria posizione, ed abbia corrisposto il canone di locazione, non valendo siffatti comportamenti a cancellare l'originaria arbitrarietà dell'occupazione, in contrasto con la normativa per la quale gli immobili dell'Istituto, siccome finalizzati al perseguimento di finalità di interesse pubblico, debbono essere assegnati solo agli aventi diritto.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf e badanti: entro il 10 luglio il versamento dei contributi Inps

Scade giovedì 10.7.'08 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al secondo trimestre 2008. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

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

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

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

Maternità colf flessibile

L'Inps, con messaggio n. 11621 del 22.5.'08, ha precisato che anche le lavoratrici domestiche possono usufruire della flessibilità del congedo di maternità di cui all'art. 20 del d.lgs. n. 151/'01 (Testo unico della maternità/paternità).

Ferma restando la durata complessiva del congedo di maternità, le lavoratrici hanno facoltà di astenersi dal lavoro dal mese precedente la data presunta del parto e nei quattro mesi successivi al parto, a condizione che il medico specialista del Servizio sanitario nazionale o con esso convenzionato e il medico competente ai fini della prevenzione e tutela della salute nei luoghi di lavoro, attestino che tale opzione non arrechi pregiudizio alla salute della gestante e del nascituro.

Vacanze estive

L'art. 51 del Ccnl sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico prevede che il lavoratore convivente è tenuto a seguire, se richiesto, il datore di lavoro per brevi periodi in località differenti dal luogo abituale di lavoro.

Nel caso in cui il relativo obbligo non sia stato inserito nella lettera di assunzione, al lavoratore deve essere corrisposta una diaria giornaliera del 20% della retribuzione minima gabellare.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Aste di archivi storici

Da alcuni anni assisto con un crescente senso d'impotenza al fenomeno della continua dispersione di materiale archivistico tramite le aste online. Sulle pagine di Ebay, leader mondiale del settore, ogni giorno sono battuti a prezzi stracciati documenti di ogni provenienza (principalmente archivi privati e religiosi): serie archivistiche smembrate, manoscritti fatti a pezzi, codici miniati suddivisi per facilitarne la monetizzazione immediata. C'è chi vende le singole pagine di un antifonario del Cinquecento e c'è chi propone il libro di conti di un podere fiorentino settecentesco (sottolineando che ci sono alcune carte bianche "eventualmente utili al restauratore di libri antichi"); c'è persino chi afferma che i documenti cinquecenteschi di un lotto sono "utili per riparazioni documenti, libri d'epoca, per creazioni di découpage (!)". Alcuni di questi pezzi d'archivio, dunque, sono destinati non alle collezioni private, ma alla distribuzione. Non penso, ovviamente, che si possa fermare un commercio che avviene da sempre e, quando è stato gestito con cognizione di causa, ha portato alla formazione di notevoli collezioni; mi chiedo solo se non sia possibile dettare un minimo di regole.

(lettera di Carlo Baja Guarienti su *Repubblica* 24.5.'08)



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Fiaip saluta Emma Marcegaglia, prima donna Presidente di Confindustria

Il Presidente della Fiaip Arosio ha partecipato all'assemblea riservata che ha eletto Emma Marcegaglia - prima donna nella storia - Presidente di Confindustria, rivolgendo a quest'ultima i "più sentiti auguri di buon lavoro". All'assemblea pubblica dell'organizzazione ha invece partecipato il Vicepresidente vicario Righi.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Presentazione 770 del condominio rinviata al 10 luglio

È stato rinviato al 10 luglio il termine (precedentemente fissato al 31 maggio) per la presentazione - da parte, fra gli altri, del condominio - del modello 770 (semplificato) per la comunicazione in via telematica all'Agenzia delle entrate dei dati fiscali relativi alle ritenute operate nel 2007 nonché degli altri dati contributivi e assicurativi richiesti.

Lo ha stabilito un decreto-legge approvato dal Consiglio dei ministri.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuove coperture e nuove convenzioni

Sono operative le coperture "Fimpe protezione salute", che si articolano in due combinazioni:

- "Protezione sanitaria comfort", che consente di accedere ad una copertura completa ed adeguata per tutti i ricoveri e gli interventi, ad un costo particolarmente conveniente, con l'ulteriore vantaggio del "Programma di prevenzione sanitaria";
- "Grandi interventi e malattie oncologiche" che, ad un costo contenuto, garantisce una copertura che indennizza le spese mediche sostenute per un'ampia serie di interventi e per le malattie fonte di maggiore gravità.

Sono visionabili sul sito Internet del Fimpe (www.fimpe.it), ed in continuo sviluppo, convenzioni con centri termali, beauty farm, centri benessere, strutture turistiche, con condizioni di favore per gli associati.

Sono in fase di avvio anche nuove convenzioni per copertura di tutela legale, infortuni, e per la protezione della casa.

Per ulteriori informazioni: www.fimpe.it; info@fimpe.it.



UIPI

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

Comitato esecutivo a Cipro

Si è tenuta a Larnaca (Cipro) la riunione del Comitato esecutivo, alla quale ha partecipato anche il Vicepresidente confederale Vigne.

I temi affrontati hanno riguardato gli aspetti legati alla organizzazione dell'attività dell'Uiipi a Bruxelles presso la Ue, per una sempre più efficace rappresentanza e difesa dei proprietari di casa.

Nell'occasione è stata approvata anche una dichiarazione ufficiale con la quale si prende posizione sulla violazione dei diritti dell'uomo che Cipro assume che la Turchia continui a perpetrare in seguito all'invasione nel 1974 della parte settentrionale dell'isola.

La delegazione ha avuto anche un incontro ufficiale con il Sindaco della capitale cipriota.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Guida alla dichiarazione dei redditi 2008

È disponibile sul sito Internet dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.it) la versione aggiornata della Guida "La dichiarazione dei redditi dei residenti all'estero".

Fra i capitoli di interesse per i proprietari di immobili in Italia, quello intitolato "I redditi di terreni e fabbricati", con le regole sulla deduzione per l'abitazione principale e per gli immobili concessi in locazione.

Notifica degli atti ai residenti all'estero

La notificazione di un atto di accertamento tributario nei confronti di un contribuente trasferitosi all'estero e iscritto all'Aire (Anagrafe italiani residenti all'estero) va eseguita nel domicilio fiscale italiano qualora l'attività di notifica venga posta in essere entro i sessanta giorni successivi a quello dell'intervenuta iscrizione all'Aire. Decorso tale termine, essa va eseguita presso il domicilio estero dell'interessato.

Così la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 8210 del 31.3.'08.

Niente esenzione Ici per l'immobile in Italia del residente all'estero

Come illustrato su questo stesso numero di *Confedilizia notizie*, per effetto del decreto-legge n. 95/'08, a partire dal versamento della prima rata dell'Ici del 2008, l'imposta non è più dovuta per gli immobili adibiti ad abitazione principale diversi da quelli di categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

Secondo quanto indicato nella relazione governativa al provvedimento, l'esenzione non spetta per l'unità immobiliare posseduta in Italia da cittadini italiani residenti all'estero, che per legge è assimilata all'abitazione principale a condizione che non risulti locata. Ad essa continua ad applicarsi la detrazione di base di 103,29 euro. **Dal canto suo, il Ministero dell'economia e delle finanze, nella Risoluzione n. 12/DF del 5.6.'08, ha rilevato che "si deve ritenere che detti immobili siano esclusi dal beneficio in questione".**

Ici 2008

In relazione alle richieste di chiarimento da parte di alcuni soci, il Presidente Pezzana ha precisato che il decreto legge in tema di Ici recentemente approvato dal Governo "nulla ha innovato per quanto riguarda i criteri di tassazione degli immobili soggetti a vincolo storico-artistico, per i quali la base imponibile continua ad essere la rendita catastale più bassa della zona censuaria nella quale si trova l'immobile". Il decreto legge non estende agli immobili accatastati in A1 (abitazione di lusso), A8 (ville) ed A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi storici) il beneficio dell'esenzione dall'Ici per la prima casa. Si tenga presente che l'ultima finanziaria approvata durante il governo Prodi, già aveva limitato il beneficio della riduzione al 50% dell'Ici sulla prima casa escludendone gli immobili accatastati in A8 e A9, oltre che in A1.

Sulla tassazione in parola nessun effetto esercita il fatto che – come sopra precisato – lo stesso avvenga con riferimento alla rendita di immobili esclusi dall'obbligo di pagamento dell'Ici, come da qualcuno si era equivocato (essendo il riferimento – appunto – limitato dalla legge al criterio di tassazione).

XXXI Assemblea a Torino

Si è svolta a Torino, dal 6 al 9 giugno, nella Sala degli Svizzeri a Palazzo Reale, la XXXI Assemblea dell'ADSI (l'ultima che si era tenuta nel capoluogo piemontese risale a 15 anni fa). Presieduta dal Presidente Pezzana ha approvato all'unanimità i bilanci consuntivo e preventivo e, soprattutto, ha offerto l'occasione per riflessioni di grande momento fra le quali – importantissime – quelle svolte dall'arch. Roberto Cecchi, direttore generale per i Beni architettonici, storico artistici ed etnoantropologici del Ministero per i Beni e le Attività culturali.

Il Presidente Pezzana – che ha ringraziato la sezione piemontese per la perfetta organizzazione dell'Assemblea e delle manifestazioni collaterali – ha annunciato per il prossimo autunno, a Palazzo Colonna a Roma, un Convegno sul tema "Dimore storiche e sviluppo economico".

All'Assemblea ha recato il saluto della Confedilizia il Presidente confederale, che ha sottolineato (come del resto aveva già fatto nella sua introduzione ai lavori assembleari il Presidente Pezzana) i rapporti di ottima collaborazione Adsi-Confedilizia.

L'Assemblea dell'anno prossimo si terrà in Toscana.

Stranieri irregolari e confisca immobili, norma di infelice formulazione

Il decreto-legge con le misure sulla sicurezza contiene una norma di interesse diretto dei proprietari di casa. Si tratta dell'art. 5 del provvedimento che, intervenendo sul Testo unico in materia di immigrazione, così dispone: "Salvo che il fatto costituisca più grave reato, chiunque cede a titolo oneroso un immobile di cui abbia la disponibilità ad un cittadino straniero irregolarmente soggiornante nel territorio dello Stato è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni. La condanna con provvedimento irrevocabile comporta la confisca dell'immobile, salvo che appartenga a persona estranea al reato". Seguono disposizioni sulla destinazione dei beni confiscati.

La Confedilizia ha subito fatto rilevare che la norma sembra riferirsi – per come formulata – esclusivamente alle compravendite e che, se l'intenzione del Governo era quella di prevederne l'applicazione per le locazioni, essa deve essere quindi corretta.

In occasione della correzione in parola – ha fatto rilevare ancora la Confederazione – occorre che si provveda a risolvere inoltre tutta una serie di ulteriori problemi concreti che il testo pubblicato in Gazzetta Ufficiale pone, primo fra tutti quello del rapporto fra durata dei contratti di locazione e durata dei permessi (e dei visti) di soggiorno. Avendo questi ultimi, infatti, una durata massima di due anni (salvo rinnovo), ci si chiede se un proprietario possa concedere in locazione un immobile per un periodo superiore e, in caso positivo, quali strumenti abbia per non incorrere in sanzioni nel caso in cui il permesso dell'inquilino non venga rinnovato.

I problemi derivanti dall'infelice formulazione della disposizione – che, come è stato opportunamente notato, fa sì che il reato si integri solo in presenza di volontà del fatto illecito, non essendo sufficiente la semplice colpa – sono stati rilevati anche in ambito parlamentare. Il senatore D'Alia (Udc), ad esempio, nel prevedere che "nessuno farà mai più un contratto regolare ad uno straniero", ha sottolineato come la nuova norma si ponga "in assoluto contrasto con la legge Moro del '78 che obbliga a informare le autorità preventivamente sull'identità dell'inquilino, prevedendo peraltro una semplice sanzione amministrativa". Con la conseguenza che mentre chi affitterà una casa ad un terrorista sarà soggetto solo ad una sanzione pecuniaria, per chi "opterà" per lo straniero irregolare scatteranno direttamente carcere e confisca dell'immobile.

La Confedilizia opererà perché i problemi evidenziati – e gli altri che la norma in questione presenta – possano essere affrontati e risolti dal Parlamento in fase di conversione in legge del decreto.

Documenti da richiedere agli immigrati

La Confedilizia ha rivolto un quesito scritto al Ministero dell'interno per sapere – al fine di poter impartire le dovute istruzioni alle Associazioni territoriali ed ai proprietari di casa – quali documenti il proprietario debba richiedere all'immigrato prima di cedere l'immobile.

Comuni, l'ingiunzione non è titolo idoneo per l'iscrizione ipotecaria

Con la Circolare n. 4 del 20.5.'08, l'Agenzia del territorio interviene sul tema della corretta individuazione dell'ambito di applicazione dell'art. 4, c. 2-*scies*, del d.l. n. 209/'02, in particolare chiarendo se il rinvio operato da tale norma alle disposizioni – in quanto compatibili – contenute nel titolo II del d.p.r. n. 602 del 1973, consenta ai Comuni ed ai concessionari locali di attribuire all'ingiunzione fiscale (cioè all'atto iniziale della procedura di riscossione coattiva consistente nell'ordine di pagare la somma dovuta) la natura di titolo idoneo per l'iscrizione ipotecaria sui beni del debitore".

La Circolare, dopo aver evidenziato la natura eccezionale delle norme che individuano gli atti sulla base dei quali può essere iscritta ipoteca, conclude che pur essendo pacifica la natura di titolo esecutivo dell'ingiunzione fiscale, non può invece esserle riconosciuta quella di titolo idoneo per l'iscrizione di ipoteca, "in assenza di una espressa previsione normativa in tal senso".

Orgoglio perduto

L'Italia deve ritrovare un orgoglio perduto, uno stile inconfondibile che spesso all'estero ci invidiano ma che non può riguardare solo il mondo della moda o dello sport. L'innovazione passa attraverso l'ingegno e quest'ultimo va valorizzato ed incentivato in ogni modo, pena l'impoverimento e il declino culturale economico e sociale di uno Stato e delle sue prospettive future.

Cristina Palumbo Crocco

FINALMENTE

Confedilizia plaude a soluzione Scajola per impianti nucleari

Con riferimento alle dichiarazioni del Ministro Scajola riportate dalla stampa, il Presidente confederale, ha dichiarato: "Il Ministro Scajola ha imboccato la via giusta: bisogna andare incontro direttamente ai cittadini dei Comuni interessati da futuri impianti nucleari, una volta che si sia deciso di costruirne. La strada seguita prima della opportuna innovazione del Ministro Scajola, non ha mai servito a niente: nessun cittadino s'appaga se i fondi vengono tutti intercettati dai Comuni, che - in gran parte - li utilizzano poi con i soliti criteri politici quando non sono addirittura criteri demagogici, magari anche per organizzare feste o finanziare fuochi artificiali e consulenti per la pace. La consegna diretta ai cittadini, in un modo o nell'altro, di fondi resi disponibili dallo Stato è - se si vogliono costruire quegli impianti - l'arma vincente, e Scajola l'ha capito".

Garanzie ed eccellenze

L'eccellenza accademica è più facile che fiorisca dove c'è competitività, trasparenza e innovazione. Lo Stato dovrebbe conservare un ruolo di controllo e di garanzia nei confronti delle fasce più deboli, finanziando il diritto allo studio dei giovani che vogliono proseguire gli studi avendo però a disposizione scarse risorse finanziarie.

Cristina Palumbo Crocco

L'appello di Confedilizia

Tremonti non lasci a metà il taglio dell'Ici

di CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Il taglio dell'Ici prima casa deciso dal governo ha deluso le aspettative. Tradisce il programma del Pdl. "Totale eliminazione dell'Ici sulla prima casa", diceva quel programma. Passato poco più di un mese dalle elezioni, s'è presa un'altra strada, quella tracciata da Prodi. Niente più "totale eliminazione", ma esclusione dal taglio delle abitazioni accatastate in A 1 ("abitazioni di tipo signorile"), in A 8 ("abitazioni in ville"), in A 9 ("castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici"). Abitazioni definite tutte "di lusso" persino nel comunicato stampa ufficiale della Presidenza del Consiglio, quando si sa che gli immobili di lusso sono individuati nelle loro caratteristiche da uno specifico provvedimento (D.M. 2.8.1969), che le abitazioni "signorili" possono essere accatastate come tali in una zona censuaria e in un altro modo in un'altra zona (dato il metodo comparativo di zona del nostro Catasto), che - ancora - castelli e palazzi storici artistici sono un "debito" da mantenere, più che un lusso da esibire.

L'essersi fatti condizionare dal criterio di classismo ideologico e giustizialista del passato governo, seguendo le discriminazioni tra casa e casa, è tanto più grave dato che gli immobili interessati

sono 75mila circa in tutta Italia. Soprattutto, il condizionamento che ha gravato sul nuovo governo ha tolto alla riforma dell'Ici prima casa la carica innovatrice che aveva nel programma elettorale del Pdl: nella sua drastica previsione per l'Ici, quel programma è stato interpretato dalla proprietà immobiliare come una presa di posizione contro il tributo in sé, un tributo che si sarebbe - appunto - cominciato ad eliminare in un intero settore, quello della prima casa. L'aver scerverato da casa a casa, però, ha fatto pensare ai più che si sia invece trattato di una mera scelta elettorale, disgiunta da ogni impostazione culturale di ampio respiro e, soprattutto, di generale riordino della fiscalità immobiliare. Se l'Ici è, come è, un'imposta patrimoniale, essa è anche un'imposta progressivamente espropriativa. Ma non si può, allora, ammettere che essa sopravviva addirittura in parte del settore abitativo: di quel settore dal quale giustamente si è cominciata una "bonifica" che si riteneva avesse più ampi traguardi, sia pure nei tempi consentiti dalle attuali contingenze della finanza pubblica.

Oggi, dato che la si è voluta in parte lasciare in piedi, l'Ici è un'anatra zoppa a più titoli.

Confedilizia opererà perché in Parlamento l'anatra, quantomeno, cessi di claudicare in modo macroscopico nell'immediato, in attesa che ar-

rivino le feste e che la si possa far fuori del tutto, così da servirla in tavola sul piatto della giustizia e dell'equità. Perché non è né giusta né equa - tale, quindi, da indurre alla sua spontanea osservanza e rispetto - un'imposta patrimoniale ordinaria: un corpo estraneo rispetto al nostro ordinamento tributario (tutto uniformato al criterio della redditività) e rispetto, anche, ai tributi locali istituiti all'estero (in Francia, il tributo corrispondente all'Ici colpisce il valore locativo; negli Usa, finanzia le spese scolastiche, e basta; da nessuna parte al mondo un tributo patrimoniale ordinario è un pilastro della fiscalità generale). La nostra Ici è per questo l'esatto contrario del federalismo fiscale, dove si vota con le gambe, scegliendo dove risiedere. Ma da noi, come si può votare con le gambe se il "federalismo" si basa paradossalmente sugli immobili e il tributo patrimoniale non finanzia uno specifico servizio, come in America? Tutto da rifare davvero (sentendo la parte sociale direttamente interessata, quella che paga, invece di sentire solo quelle che predicano che gli altri devono pagare) e questo anche in parallelo con la riforma del Catasto in senso reddituale che - insieme alla cedolare secca per i redditi locativi - costituisce l'altro, grande impegno nel programma del Pdl.

* Presidente Confedilizia

da LiberoMercato 29.5.08

BELL'ITALIA

La raccolta differenziata non c'è ma l'eco-contributo si paga lo stesso

Con la pubblicazione del d.m. 25.9.'07, attuativo del d.lgs. n. 151/05, da novembre è scattato l'obbligo del pagamento di un eco-contributo per chi acquista un'apparecchiatura elettrica od elettronica (grandi e piccoli elettrodomestici, computer, stampanti, telefoni, radio, tv, hi-fi, lampadine ecc.) che dovrebbe ripagare i produttori dei costi impiegati per il ritiro e lo smaltimento dei prodotti usati.

"Dovrebbe", perché se è vero che il contributo di cui trattasi - peraltro salato - lo stiamo già pagando da mesi (per ogni lampada a basso consumo acquistata sborsiamo ad esempio, oltre al costo della lampada stessa, anche 22 centesimi più Iva), della raccolta differenziata non v'è traccia, né i rivenditori, come invece prevede la legge, sono disposti a riprendersi indietro, al momento dell'acquisto di un nuovo apparecchio, quello vecchio. Questo perché - dicono - sono ancora in attesa di un decreto ministeriale che regoli il meccanismo di recupero presso i punti vendita. E in effetti è vero. Ma allora una domanda nasce spontanea: perché pagare da novembre quando il servizio di raccolta non è ancora partito? La risposta è semplice: siamo in Italia...

"Couchsurfing" ovvero come viaggiare senza preoccuparsi delle spese di alloggio

Viaggiare senza spese di alloggio: con il "Couchsurfing" (che in italiano potrebbe essere tradotto in qualcosa come "saltare da un divano all'altro") si può. Trattasi di un servizio di ospitalità gratuito ideato da un giovane americano per chi vuole girare il mondo senza spendere una fortuna. Ci si collega al sito (www.couchsurfing.com) e, dopo essersi registrati, ci si mette in contatto con gli utenti che abitano nelle vicinanze della meta stabilita e che, per il periodo di interesse, sono disponibili ad offrirci il loro divano o, magari, anche una stanza: il conto si paga dando una mano nelle pulizie o con la promessa di ricambiare l'invito.

Equa riparazione del danno, nel procedimento di rilascio il giudice deve considerare anche gli atti normativi di differimento

"Ai fini del diritto ad un'equa riparazione ai sensi della L. 24 marzo 2001, n. 89, il giudice, nell'accertare la durata del procedimento di rilascio coattivo da finita locazione ad uso di abitazione, onde verificare la ragionevolezza, è tenuto a considerare anche il ritardo conseguente alla (doverosa) applicazione di atti legislativi o comunque normativi, ovvero di provvedimenti discrezionali dell'autorità amministrativa di graduazione degli sfratti. Tuttavia qualora si accerti che la durata del procedimento esecutivo, come conformato in base a quegli atti, sia in concreto non compatibile con il precetto di cui alla L. n. 89 del 2001, art. 2 il danno patrimoniale subito dal locatore non può essere individuato nella perdita, correlata alla temporanea indisponibilità dell'immobile locato ad uso abitativo, dei vantaggi economici tratti dal suo valore locativo al canone di mercato rispetto alla minore misura del corrispettivo dovuto sino al rilascio dal conduttore". Ciò in quanto tale pregiudizio trova diretta causa nella violazione da parte del medesimo conduttore dell'obbligo di restituzione del bene alla scadenza della locazione abitativa, sanzionata dall'art. 1591 cod.civ., e nei riflessi negativi conseguenti "all'emanazione dei provvedimenti legislativi di sospensione degli sfratti o di devoluzione all'autorità amministrativa della graduazione dell'assistenza della forza pubblica", e non, invece, nella durata nel processo.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza n. 2250 del 2.2.'07.

CONFEDILIZIA SERVIZI



Publicazione sul nuovo Servizio istituito dalle Confedilizie locali, inviata a tutte le Associazioni territoriali aderenti. Presso le Associazioni, com'è noto, è da tempo attivo anche il Servizio di conciliazione delle controversie proprietari-inquilini



Publicazioni dell'Agenzia delle entrate inviate a tutte le Associazioni territoriali aderenti

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.54.89 (r.a.)

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

Ici, perché esclusi gli inquilini? Piovono lettere sulle badanti. Meno tasse significa più libertà

Plauso al Tar Lazio che ha bloccato il Catasto ai Comuni

LE LETTERE DEL MESE

CONSORZI DI BONIFICA Potestà impositiva

I consorzi di bonifica, che hanno potestà impositiva, si aggiungono alla lunga lista di enti che gravano sul reddito. Perché le funzioni di questi consorzi di bonifica non possono essere inglobati nella Provincia o nella Regione? Tra l'altro qualcuno paga, ma tanti altri non pagano, ad alcuni arriva da pagare ad altri, invece, non arriva nulla. Eliminarli sarebbe, secondo me, un'opera meritoria.

Stefano Brigatti
s_brigatti@virgilio.it

da *Corriere della Sera* 30.4.'08

Sempre sul *Corriere della Sera* (17/5) questa lettera di Pasquale Mirante di Sessa Aurunca (Ce): "L'80 per cento degli italiani può ritenersi soddisfatto della cancellazione dell'Ici della prima casa. Dell'altro 20%, nessuno ne parla".

Sul *Corriere* dello stesso giorno questa lettera di Mauro Degoli (indirizzo e-mail): "Le imposte sui dividendi negli Stati esteri vanno dal 21 tedesco al 30% svedese, solo da noi rimangono a livelli più consoni all'Iva (7% negli Stati Uniti, 5% in Giappone). Per fare un semplice esempio, il pensionato che decide di investire la propria liquidazione in un appartamento da affittare deve considerare che le spese (condominio, manutenzione, Ici e Irpef) graveranno direttamente sull'eventuale reddito, mentre con una meno imbarazzante rendita finanziaria se la sbriga con una tassa del 12,5 per cento".

Un'altra lettera sulle badanti. La scrive Caolin Irpool al *Corriere della Sera* (20/5): "Bella idea quella di chiedere al datore di lavoro delle badanti di essere garante per loro. In Belgio questa legge esiste da decenni e determina un controllo abbastanza ferreo su un certo tipo di immigrazione. Il modo in cui ciò avviene è semplicissimo e si applica anche nel caso di un amico/a di famiglia temporaneamente ospite in Belgio. Qualunque debito costui/costei non onori, sarà il garante a farsene carico. E sappiamo bene che quando ci sono i soldi di mezzo, nessuno è più disposto a scherzare e a fare «regali» a pseudo amici".

Al *Tempo* (21/5), così scrive Pasquale Luciani di Roma: "Vanno abolite le leggine per tenere le luci accese in pieno giorno, le tasse del bollino blu e delle caldaie a gas dell'appartamento. Sono questi provvedimenti facili e di sbrigativa attuazione ma che servono ad allentare le maglie di una tassazione che riduce la libertà e la vita del cittadino e dell'operatore della ricchezza dello Stato".

Massimiliano Giampedroni (senza indirizzo) inneggia al Tar del Lazio e scrive alla *Nazione* (22/5): "Il Tar del Lazio ha sancito che l'attribuzione ai Comuni della potestà di procedere al classamento degli immobili costituisce un'opzione non prevista per legge. Si mette quindi fine ad una aberrazione che avrebbe dato la facoltà ai Comuni di fissare la base imponibile della maggiore imposta da loro gestita. Chi pagherà per le risorse ed il tempo fatte perdere fino ad ora agli enti che si erano illusi di poter attivare le funzioni catastali decentrate?".

Marco Scaglia (indirizzo non precisato) torna sull'imposta di successione così scrivendo a *la Padania* (22/5): "Vorrei ricordare al Governo l'impegno preso per eliminare l'imposta sulle successioni. Quando

si costruisce una casa si pagano oneri, si paga l'Iva sui materiali ed altri costi, poi si paga l'Ici, e quando si lascia in eredità o in donazione chi la riceve deve pagare una grossa cifra per questa odiosa imposta".

Ici per ville e castelli. Questo il titolo che *Liberò* (24/5) pone a questa scanzonata lettera di Camillo Olivetti (indirizzo e-mail): "Il ministro Tremonti ha annunciato che la cancellazione dell'Ici non riguarda «ville e castelli». Il monello Visco sa bene che la maggioranza dei possessori di codesti beni - quasi sempre ereditati - fa i salti mortali per poterli mantenere, ma l'antico socialista demagogo e classista ha il sopravvento".

Sul "pasticciaccio" del Catasto agli al-

Eliminare l'Ici non è propaganda

C'è chi protesta contro l'abolizione dell'Ici, sostenendo che sarebbe una rovina per i comuni. L'Ici è una imposta patrimoniale, tanto cara alle sinistre radicali, e come tale non è commisurata alla effettiva capacità contributiva. L'abitazione principale non dà alcun tipo di reddito, se si considera reddito una mancata spesa (non si paga l'affitto); e si dimentica che un simil affitto è già stato pagato negli anni passati con le rate del mutuo. Invece di compatire i comuni io punterei il dito contro tutte quelle amministrazioni che pensavano ancora di essere rimaste agli anni 80 quando i bilanci erano opinioni. Togliere l'Ici serve, non è solo propaganda elettorale e neanche solo un aiuto alle famiglie. Togliere l'Ici serve a responsabilizzare le giunte spendaccione.

Erminio Ottone VIA INTERNET

da *Panorama* 7.5.'08

banesi torna Liliana G. Manuelli (indirizzo non precisato) in questa lettera al *Tempo* (25/5): "Per pagare correttamente le imposte o vendere un immobile è necessario il certificato catastale aggiornato da cui rilevare i dati. Recandosi negli uffici del Catasto di Roma a Cinecittà, ci si può rendere conto di quante difficoltà si incontra per ottenere un certificato, spesso sbagliato. Molti romani hanno constatato che i dati del loro appartamento sono diventati diversi da quelli risultanti dal certificato consegnato pochi anni fa al vicino per una casa gemella. Alle rimostranze opposte da una signora che per vendere la propria abitazione aveva bisogno di quel certificato, l'impiegato allo sportello ha giustificato il rifiuto di consegnarglielo spiegandole che quando l'Amministrazione Capitolina di sinistra indisse una gara di appalto per evadere un'enorme massa di lavoro, vinse una società albanese. Quanto è accaduto in seguito non è chiaro, però la ditta albanese oltre a non aver eseguito il lavoro ha smarrito i documenti arrivati dall'Italia, su cui avrebbe dovuto lavorare. Conclusione: chi vuole il documento deve tornare a far la fila al Catasto".

Chiudiamo con un'altra lettera sulle badanti, sul ruolo che hanno assunto all'interno delle famiglie italiane. Loro, donne di altra cultura e religione, che ogni giorno abitano le nostre case, accudiscono i nostri genitori, i nostri nonni, perfino i nostri figli. Insomma, persone che sono entrate a tutti gli effetti a far parte della nostra vita. Quindi, invece che continuare a puntare il dito contro queste donne straniere, sarebbe forse il caso di aiutarle a integrarsi e a parlare una «lingua» comune alla nostra. Dove per lingua intendo: abitudini, educazione, ideologia".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

DALLE RIVISTE...

**Le risposte del Ministero alla Confedilizia sugli impianti
Riclassamento immobili e scelte dei Comuni
Beneficio di bonifica, piano di classifica e onere della prova
Delibere risparmio energetico e maggioranze assembleari
Emendabilità dichiarazione di successione**

Sulla rivista *fiscalità* (n. 5/08), approfondito studio di Maria Illiano sulla cessione di immobili ad uso abitativo nei confronti di persone fisiche.

I Contratti (n. 5/08) pubblica un commento di Paola Avondola al Decreto impianti nel quale sono ripetutamente richiamate le risposte fornite dal Ministero alla Confedilizia (e delle quali abbiamo già dato ampiamente conto su queste colonne).

"I contratti bancari per l'accesso al credito dei condomini" è il titolo dello studio di Antonio Scarpa che compare su *Immobili & Diritto* (maggio '08).

Il Segretario generale della Confedilizia firma su *Dialoghi tributari* (n. 2/08) un articolato studio sul riclassamento degli immobili e le scelte dei Comuni.

Stefano Giove commenta su *il Corriere giuridico* (n. 5/08) la sentenza delle Sezioni unite su prelazione e riscatto in caso di vendita di quota del bene.

Della forma del contratto di locazione si occupano Elisabetta Magini e Simone Zeraushek su *Immobili & Proprietà* (n. 5/08).

Dell'Archivio delle locazioni e del condominio (n. 3/08) - rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento in materia condominiale - segnaliamo il completo (e prezioso) studio di Pilade Frattini su caratteri del beneficio di bonifica, valore del piano di classifica e onere della prova nonché due articoli di Antonio Nucera, dell'Ufficio studi della Confedilizia, sulle maggioranze assembleari per il risparmio energetico e la ripartizione delle spese per le scale, mentre Paolo Scalettaris si occupa degli effetti sulle tabelle millesimali di nuove opere nell'edificio condominiale.

Dell'imposta di scopo si occupano Lorenzo del Federico e Marcello Rossi in due distinti articoli su *Tributi locali e regionali* (n. 2/08).

"La burocrazia ci sta ammazzando" è il titolo di un articolo di Leonardo Butini che viene pubblicato su *Enclave* (n. 2/08).

Il Presidente confederale pubblica su *Nuova Rassegna* (n. 5/08) un articolo sui contributi di bonifica (quando deve pagare la fiscalità generale) e su altri argomenti.

Per concludere, *il fisco*. Che nel suo n. 15/08 pubblica uno studio di Antonio Montesano sull'emendabilità della dichiarazione di successione.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Norme antiriciclaggio, effetti sul pagamento del canone di locazione

Come è noto, dal 30 aprile scorso la normativa antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/07 ha previsto il divieto di pagamento con denaro contante quando il valore dell'operazione, anche frazionata, sia complessivamente pari o superiore ai 5.000 euro (cfr. *Cn apr. '08*).

Ciò produce riflessi anche sul pagamento dell'affitto. Il canone corrisposto in contanti infatti, se superiore alla cifra sopra indicata, deve essere versato esclusivamente per il tramite di banche, di istituti di moneta elettronica (cioè di quei soggetti, diversi dalle banche, abilitati insieme a queste all'emissione di strumenti di pagamento elettronici, come ad esempio le carte di credito) e di Poste Italiane Spa. In tal caso il beneficiario ha "diritto di ottenere il pagamento nella provincia del proprio domicilio", a decorrere "dal terzo giorno lavorativo successivo a quello dell'accettazione" dell'ordine da parte degli istituti predetti. Il pagamento si considera avvenuto - secondo quanto previsto dall'art. 49, comma 3, del predetto decreto legislativo - con la comunicazione del debitore al creditore (in caso di locazione, quindi, dell'inquilino al proprietario) dell'accettazione dell'ordine.

Per i trasgressori sono previste sanzioni pecuniarie che possono essere anche molto severe, per cui si consiglia massima attenzione.

SEGNALIAMO



Diffusa ed apprezzata rivista. Pubblica una scheda informativa sulla Confedilizia ed una intervista al Presidente



GIURISPRUDENZA CASA

Restituzione bene locato, inquilino comproprietario

“Il principio sancito dall’art. 1591 cod.civ., relativo all’obbligo del conduttore in mora nella restituzione del bene locato di dare al locatore il corrispettivo pattuito fino alla riconsegna effettiva di esso, salvo il risarcimento del maggior danno, deve trovare applicazione anche con riferimento al caso in cui il conduttore rivesta contestualmente pure la qualità di comproprietario del bene stesso, trovando giustificazione tale estensione nell’obbligo di reintegrare gli altri comproprietari nella facoltà di disporre della loro quota e di fare uso della cosa comune secondo il loro diritto, alla stregua di quanto disposto espressamente dagli artt. 1102 e 1103 cod. civ.”. È quanto ha stabilito la Cassazione (sent. n. 18524/07).

Consorzi di bonifica, principi chiari

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

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

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

Sono tre principi cristallini, stabiliti dalla Corte d’appello di Brescia in una recente, esemplare sentenza (n. 475/07).

Amministratore mandatario, ma con giudizio...

L’amministratore condominiale è un mandatario, ma speciale, dei condòmini (come mandatario, si obbliga a compiere atti giuridici per conto di questi ultimi). Si applica, allora, all’amministratore la disposizione (art. 2761 cod. civ.) per cui “i crediti derivanti dall’esecuzione del mandato hanno privilegio sulle cose del mandante che il mandatario detiene per l’esecuzione del mandato”? Il problema si è posto al Tribunale di Salerno, che lo ha risolto negativamente, così confermando il precedente giurisprudenziale nello stesso senso del Tribunale di Torino, che già più di dieci anni fa aveva ritenuto la norma citata insuscettibile di applicazione analogica, come norma di carattere eccezionale. “In tema di azione proposta per la restituzione della documentazione utile alla gestione del condominio - ha detto il Tribunale di Salerno - non sussiste in capo all’ex amministratore un diritto di ritenzione, posto che lo stesso non è assimilabile in tutto e per tutto al mandatario e - pertanto - non gli si possono estendere le norme dettate dal codice civile a tutela del mandatario quale creditore privilegiato”.

Ricorso al giudice, se la maggioranza resta inattiva

“Sussistendo la necessità di assumere provvedimenti per la conservazione di beni comuni, in caso di omessa iniziativa da parte dell’assemblea o di mancata formazione di una volontà di maggioranza, il comproprietario può rivolgersi al giudice in sede di volontaria giurisdizione, come previsto dall’art. 1105 cod. civ.”. Lo ha stabilito il Tribunale di Catania (decr. 18.6.04) con il provvedimento che - ad onta di distorte interpretazioni giornalistiche - ha fatto corretta applicazione della norma del Codice civile precisata che stabilisce che nella comunione (di cui il condominio è solo una specificazione, com’è noto) “se non si prendono i provvedimenti necessari per l’amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all’Autorità giudiziaria”, che decide in camera di consiglio.

Lavori non urgenti, ammessa la ratifica

“L’assemblea ai sensi dell’art. 1135 c.c., nell’esercizio dei poteri di gestione del condominio, ha il potere di ratificare la spesa effettuata dall’amministratore in ordine a lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni, ancorché non indifferibili ed urgenti”. Così ha stabilito la Cassazione (sent. n. 2864/08, inedita), facendo corretta applicazione della norma codicistica citata, che stabilisce - com’è noto - che fra le attribuzioni dell’assemblea vi è anche quella di “provvedere alle opere di manutenzione straordinaria”. Ovvio, naturalmente, che questa ratificata dall’assemblea non sarà una prassi - almeno, prudenzialmente e in via abituale - da seguirsi dagli amministratori.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Nuove detrazioni inquilini applicabili anche senza citazione della legge 431/98

Le detrazioni Irpef per gli inquilini introdotte dalla Finanziaria 2008 - e la cui previsione è letteralmente riferita ai “titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431” - si applicano anche nel caso in cui il contratto sia stato stipulato precedentemente all’entrata in vigore della citata legge n. 431/98 nonché nel caso in cui, in vigenza della stessa legge, essa non sia stata menzionata in contratto, mentre vengono menzionate normative previgenti (legge n. 392/78 o legge n. 359/92). In quest’ultimo caso, tale assunto si fonda sul fatto che “il contenuto del contratto, per quanto lasciato alla libera disponibilità delle parti, non può mai essere *contra legem*”.

Queste le indicazioni contenute nella Risoluzione dell’Agenzia delle entrate n. 200/E del 16.5.08, nella quale peraltro - quanto alla seconda ipotesi considerata - sembra non essersi tenuta presente la possibilità di contratti legittimamente stipulati ai sensi di normative diverse da quella di cui alla legge n. 431/98 anche nella vigenza della stessa (come nel caso dei contratti relativi ad immobili vincolati o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, sottoposti esclusivamente alla disciplina del Codice civile).

RECENSIONI

Cesare Boffa, *Energia: la verità e la menzogna*, Cidas ed., pp. 40.

In maniera “politicamente scorretta”, si denunciano sia le responsabilità dei Paesi del Terzo mondo, sia le cosiddette verità correnti, a proposito di inquinamento, energie alternative, uso dell’energia.

Daniela Santanchè, *Le donne violate*, pref. di Vittorio Feltri, Marsilio ed., pp. 224, 8 tavv. f. t.

Analisi della tragica condizione in cui vengono a trovarsi migliaia di donne islamiche che vivono in Italia, costrette a subire imposizioni e discriminazioni sovente imposte dal fondamentalismo religioso.

Giorgio Ruffolo, *Il capitalismo ha i secoli contati*, Einaudi ed., pp. VIII + 196.

Il percorso del capitalismo in Occidente, attraverso i suoi molteplici cicli, fino ai giorni nostri, esaminati sotto gli aspetti dell’ambiente, della finanza, della globalizzazione, della povertà e della privatizzazione.

Simona Langella, *Teologia e Legge naturale. Studio sulle lezioni di Francisco de Vitoria*, Glauco Brigati ed., pp. 372.

Accurata e dotta ricerca sulle lezioni universitarie del grande teologo e giurista cattolico Vitoria, che consente approfondite analisi tanto sullo svolgimento del diritto internazionale quanto sul concetto di diritto naturale (e dei connessi diritti soggettivi).

Lucio Lami, *La cacciata dei musulmani dall’Europa*, Mursia ed., pp. 252 con ill. f. t.

Gli eventi nell’Europa Orientale fra il 1683 e il 1718: il principe Eugenio di Savoia alla difesa della cristianità, il ruolo del Papato, la sconfitta ottomana in quella che l’autore definisce “l’ultima crociata contro i turchi”.

Colin Ward, *L’anarchia*, elèuthera ed., pp. 126.

Sono illustrati gli elementi essenziali del pensiero e della pratica degli anarchici, dall’Ottocento ad oggi, e viene delineato un percorso libertario per sfidare, in nome dell’individuo, ogni forma di dominio esteriore.

Riccardo Cascioli, Antonio Gaspari, *Che tempo farà*, Piemme ed., pp. 224.

Caustica, vivace e documentata polemica contro tutti gli allarmismi e le menzogne sul clima, spesso dovuti a pregiudizi politici scarsamente suffragati da dati scientifici: particolarmente brillanti i capitoletti dedicati alle più vistose “ecoballe”, alle pseudoverità diffuse dai santoni dell’ecologismo mondiale.

GIURISDIZIONE

Chi tiene in vita la Commissione sfratti

A Napoli, il numero legale per lo svolgimento della riunione della Commissione graduazione sfratti è stato assicurato, nella riunione del 7.5.'08 (l'ultima tenuta), dalla presenza dei rappresentanti dell'Uppi e dell'Asppi.

Non facciamo commenti, lasciandoli ai proprietari.

Studenti ed atenei

Sono tanti gli studenti che scelgono gli atenei non statali per la loro formazione. In Italia le università private sono 15. Questi istituti sono conosciuti per la loro eccellenza di offerta formativa sia sul territorio nazionale che all'estero. Un po' come succede con i migliori atenei del Regno Unito e degli USA.

Cristina Palumbo Crocco

ULTIMISSIMA

Formazione planetaria

La normativa di risparmio energetico individua per gli amministratori condominiali un ruolo ed attribuzioni "che richiedono un'opera di formazione e informazione culturale a beneficio generale del Paese e dell'intero pianeta".

(Carlo Parodi, presidente Centro studi Anaci, su *Il Sole*)

Ragazzi e matematica

In un raffronto con i Paesi OCSE, l'Italia risulta essere al venticinquesimo posto rispetto alla capacità di risolvere quesiti o problemi di matematica da parte dei ragazzi quindicenni.

Cristina Palumbo Crocco

ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

Contratti non registrati

La G.U. n. 20 (serie speciale - edizione Corte costituzionale) pubblica l'ordinanza del Tribunale di Napoli-sezione distaccata di Ischia che rinvia alla Consulta l'esame della legittimità dell'art. 1, comma 346, della legge 30.12.'04 n. 311, a norma del quale i contratti di locazione sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati. La questione di costituzionalità è sollevata con riferimento agli artt. 41, 5 e 24 della Costituzione.

Generi & generoni

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Rinnovato il contratto dei dipendenti da proprietari di immobili

La Confedilizia ha 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 stipula - per la proprietà edilizia - con i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil.

L'accordo sottoscritto - che riguarda i portieri, gli addetti alle pulizie e gli altri dipendenti dei proprietari di fabbricati ed è di generale applicazione anche da parte delle imprese del settore - prosegue un percorso da tempo intrapreso dalle parti sociali e finalizzato a migliorare gli istituti contrattuali già presenti (come, per 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 a intervenire in situazioni di emergenza. Da registrarsi pure un miglioramento delle prestazioni di assistenza integrativa sanitaria fornite dalla Cassa portieri costituita tra 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).

*Presidente Confedilizia

da *Il Giornale* 17.5.'08

L'espressione della felicità

Aristotele ci ha insegnato che il talento è l'espressione della felicità. Esso permette all'uomo di esprimersi, di misurarsi, di migliorare se stesso e la realtà che lo circonda.

Cristina Palumbo Crocco

Poste, terza Alitalia?

C'è chi pensa alle Ferrovie come Il Alitalia e alle Poste, come III. Stefano Cingolati, su *Il Foglio* del 17 maggio scorso, ne scrive nei seguenti termini:

"La compagnia aerea di bandiera è già caduta e, una dopo l'altra, come le tessere di un domino fatale, cadranno le ferrovie di bandiera e le poste di bandiera. Alitalia è precipitata per prima perché la liberalizzazione dei servizi è cominciata dai cieli. Adesso su treni e lettere incombe una data dalla inquietante sequenza cabalistica: 01/01/11, primo gennaio 2011, cioè quando entrerà in vigore la direttiva dell'Unione europea. Sarà un terremoto in tutto il continente".

Fuga dei cervelli

Si stima che ogni anno, dall'Europa, fuggano verso gli States circa 100.000 cervelli. Secondo un recente studio del CNR, l'Italia contribuisce a questo flusso migratorio con 5.900 persone, preceduta nella classifica dal Regno Unito (31mila), dalla Francia (15mila) e dalla Germania (13mila).

Cristina Palumbo Crocco

Google, la fine della ricerca

Ci sarà pure un motivo se Bill Gates, proprio lui, ha vietato ai figli di stare davanti al computer più di un'ora scarsa al giorno. Infatti, oggi i ragazzi digitano su *google*, inseriscono la parolina, stampano e il gioco è fatto. Il risultato - cheché ne dicano i fautori della tecnologia nella scuola - è disastroso: i ragazzi non sanno leggere, non sanno scrivere, hanno un linguaggio che si esaurisce in cinquanta vocaboli. Insomma, degli analfabeti tecnologici.

(da *Google, la fine della ricerca*, di Giancristiano Desiderio, in *Liberal* 22.5.'08)

La conservazione di ambiente e paesaggio spetta allo Stato

La cura della conservazione ambientale e paesaggistica spetta in via esclusiva allo Stato, in base all'art. 117, secondo comma, lettera s), della Costituzione.

Ribadendo questo principio, la Corte costituzionale ha dichiarato illegittimo - con sentenza n. 180 del 30.5.08 - l'art. 12, c. 2, della legge della Regione Piemonte n. 3 del 2007.

Eliminata (ma non per tutti) l'Ici sulla prima casa

Con il decreto-legge 27.5.'08, n. 93, il Governo ha sancito l'esclusione dall'imposta comunale sugli immobili delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale del soggetto passivo. La regola trova però un'eccezione: restano soggette all'Ici - anche se adibite ad abitazione principale del soggetto passivo - le unità immobiliari di categoria catastale A/1 ("Abitazioni di tipo signorile"), A/8 ("Abitazioni in ville") e A/9 ("Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici").

Per le unità immobiliari interessate, le nuove disposizioni trovano applicazione sin dall'anno di imposta 2008, con la conseguenza che per tale anno nessun versamento è dovuto (né la prima rata, dunque, né la seconda).

Pertinenze e immobili assimilati alla prima casa

Il decreto-legge stabilisce che "per unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si intende quella considerata tale ai sensi" del d.lgs. n. 504/'92 (il provvedimento istitutivo dell'Ici). Il comma 2 dell'articolo 8 del d.lgs. in questione sancisce che "per abitazione principale si intende quella in cui il contribuente e i suoi familiari dimorano abitualmente", successivamente aggiungendo che per unità adibita ad abitazione principale si intende, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica.

In applicazione della regola generale, l'esclusione dall'Ici è riconosciuta anche relativamente alle pertinenze dell'abitazione principale, ancorché distintamente iscritte in Catasto. Ma sul punto vanno anche verificate le disposizioni dei regolamenti comunali.

Per espressa previsione del decreto-legge, invece, l'esclusione dall'Ici viene sancita anche per i seguenti casi:

- unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
 - alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari;
 - casa coniugale del soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario, a condizione che egli non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso Comune in cui si trova la casa coniugale.
- L'esclusione dall'Ici si applica, inoltre, alle abitazioni che il Co-

mune, con regolamento vigente alla data di entrata in vigore del decreto, ha assimilato a quelle principali in base - spiega la relazione governativa al decreto - a due norme (ma tale indicazione deve ritenersi fatta a titolo esemplificativo):

- quella che permette di assimilare all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- quella che permette di assimilare all'abitazione principale l'abitazione concessa in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela.

Con Risoluzione n. 12/DF del 5.6.'08, il Ministero dell'economia e delle finanze ha precisato che l'esenzione si applica "indipendentemente dalla circostanza che il Comune abbia ammesso dette abitazioni ai soli fini della detrazione e/o dell'aliquota agevolata, poiché la norma non effettua alcuna distinzione al riguardo".

La relazione governativa precisa che "ove il Comune decida di effettuare detta assimilazione per gli anni successivi alla data di entrata in vigore del decreto-legge,

le unità immobiliari in questione non potranno godere dell'esenzione, ma solo dell'aliquota agevolata eventualmente deliberata e della detrazione di base che il Comune potrebbe anche elevare fino a concorrenza dell'imposta dovuta".

I rimborsi per chi aveva già pagato (o compensato)

Come detto, l'esclusione delle prime case dall'Ici ha efficacia sin dal 2008. Poiché qualche contribuente potrebbe avere già versato l'imposta (posto che il provvedimento è giunto in prossimità della scadenza del termine di versamento) ovvero averla compensata con altro tributo, si pone il problema del recupero da parte degli interessati delle somme in questione. I contribuenti che si trovino in tali condizioni "hanno diritto - spiega la citata Risoluzione ministeriale n. 12/DF - al rimborso dell'importo versato, che deve essere disposto d'ufficio dai Comuni, in applicazione dei principi di affidamento e di buona fede" di cui allo Statuto del contribuente. I contribuenti interessati possono comunque richiedere al Comune il rimborso dell'imposta pagata, con istanza da presentarsi entro cinque anni dal pagamento, e il Comune dovrà provvedere entro 180 giorni.

Niente detrazione per i pannelli fotovoltaici

La detrazione Irpef del 55% prevista per gli interventi di risparmio energetico non è applicabile alle spese sostenute per l'acquisto di pannelli per la realizzazione di un impianto fotovoltaico finalizzato alla produzione di energia elettrica, ma solo alle altre spese di riqualificazione energetica (isolamento del tetto, manodopera). Per l'impianto spettano invece gli incentivi (tariffa incentivante e premio aggiuntivo) per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Così l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 207/E del 20.5.'08.

EIRE

Quest'anno anche espositori orientali

La vocazione internazionale dell'Expo Italia Real Estate è stata confermata, nell'edizione 2008, dalla partecipazione di espositori orientali. Per la prima volta sono infatti intervenuti operatori provenienti dall'India.

Tra i protagonisti dell'Eire 2008 - al quale era presente anche la Confedilizia - vi era ad esempio la Total Environment Building System, società di sviluppo immobiliare che si occupa di progetti riguardanti appartamenti residenziali e campus aziendali, che ha come fine prioritario quello di migliorare la qualità della vita attraverso un elevato standard estetico. Presente inoltre l'Ultra Home Construction, uno dei più grandi gruppi immobiliari indiani e il Raison Group, leader nel settore delle costruzioni, che ha sviluppato nuove tecnologie per il settore dell'edilizia.

Rinegoziazione mutui prima casa

Con il decreto-legge n. 95/'08 (quello contenente le misure sull'Ici prima casa), si prevede la stipula di una convenzione tra il Ministero dell'economia e delle finanze e l'Abi (Associazione bancaria italiana) finalizzata a definire criteri e modalità di rinegoziazione dei mutui a tasso variabile stipulati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale in essere, allo scopo di consentire una pianificazione finanziaria più soddisfacente per i mutuatari.

Come muoversi nella giungla dell'Ici

Non è facile districarsi nella giungla della più detestata fra le imposte italiane, da poco soppressa limitatamente alle prime case (e nemmeno tutte). Ad aiutare sia lo sventurato contribuente, sia l'operatore, il tributarista, l'amministratore comunale, giunge la pratica *Guida alla disciplina ICI*, che Antonio Piccolo pubblica presso Il Sole 24 Ore ed. (present. di Franco Guazzone, pp. XVIII + 356). Il tributo viene sviscerato in ogni suo aspetto, fino alle novità emerse dalla Finanziaria di quest'anno, con modulistica, formulari, prassi e giurisprudenza. Una sezione è dedicata alla cosiddetta imposta di scopo, un balzello che altro non è se un'addizionale all'Ici.

Rettifica

I libretti di deposito al portatore in essere al 30.4.'08 per importi superiori a 5.000 euro devono essere estinti, o ridotti ad importi inferiori a tale cifra, entro il 30.6.'09 (e non - come erroneamente riportato su *Cn* apr.'08, per errore tipografico - entro il 30.4.'09).

Si pregano gli affezionati lettori di apportare la relativa rettifica al numero di *Cn* citato presente nella loro raccolta.

Consulta e "interesse fiscale"

L'ordinanza della Corte Costituzionale (n. 41/'08) in materia di aree fabbricabili viene definita dalla motivazione "elusiva" in un approfondito studio di Luigi Ferlazzo Natali e Maria Vittoria Ferrario pubblicato da *fiscalitax* (n. 5/'08). "Sembrebber - scrivono i due studiosi - che la Corte Costituzionale abbia prescelto - nella trattazione di un tema così importante e carico di effetti economici per i contribuenti - un metodo per così dire "elusivo", per evitare il rischio di non riuscire a trovare argomenti tali da contrastare le puntuali motivazioni della Corte di Cassazione *in subiecta materia*. La resistenza "elusiva" della Corte Costituzionale non può che aumentare la percezione prevalente in dottrina, e totale nella opinione pubblica, e cioè che alla Corte Costituzionale stia più a cuore l'interesse fiscale che quello alla giusta imposta".

In materia, rimandiamo alla stessa opinione anche da altri profilata e da noi ripresa su *Cn* n. 4/'08.

Ricercatori italiani

Secondo un articolo pubblicato su "Nature" da David King i ricercatori, in Italia, risultano essere 3 su 1000 lavoratori attivi, contro i 9 giapponesi e gli 8 statunitensi. La media dell'Unione Europea, infine, è di 6 ricercatori. Tuttavia se si considera il numero delle citazioni internazionali dei lavori scientifici, il nostro Paese si colloca al settimo posto della graduatoria internazionale.

Cristina Palumbo Crocco

IL BLOG DI NICOLA PORRO

L'Ici pop dei Liberali pop

Il governo Berlusconi ha promesso in campagna elettorale di eliminare l'Ici sulla prima casa. Lo ha fatto con l'eccezione degli immobili accatastati a/1, a/8 e a/9. Il motivo è che sono immobili di lusso. Non vogliamo aprire una discussione sull'essenza di questa imposta. Piuttosto ci interessa determinare la ragione politica per la quale siano stati esclusi dal beneficio i proprietari di immobili, cosiddetti di lusso. E la ragione, cari commensali, è semplice: demagogia allo stato puro. Vedete, alcune manovre fiscali opportune questo governo non potrà farle per motivi di bilancio: e lo possiamo capire.

Ma sull'Ici pop non ci siamo. Le "abitazioni di tipo signorile" accatastate così in Italia ammontano alla ridicola cifra di 35.701 (trentacinquemila e rotti), di ville (burocraticamente chiamate a/8) ce ne sono 34.141 e infine ci sono 2.397 tra castelli e palazzi di pregio.

Insomma ci sono 72mila "ricchi" che non godranno dell'esenzione Ici, su 51 milioni di immobili in Italia.

Posto, come si capisce, che estendere lo sconto anche a costoro non sarebbe stato un salasso, resta il pop.

La cultura del posto fisso

In Italia, nel corso degli ultimi decenni, si è sviluppata una cultura clientelare del pubblico impiego. Riuscire ad introdursi, in modo più o meno trasparente, nel grande "contenitore" pubblico, significava sistemarsi con il famoso posto fisso. E quando si dice fisso non si usa un eufemismo. Significa che, a prescindere da criteri di rendimento, di produttività e di efficienza, vige l'impossibilità sostanziale di licenziare il dipendente pubblico inadempiente.

Cristina Palumbo Crocco

Lente sulla casa Impugnato il decreto sugli impianti

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

La Confedilizia ha impugnato davanti al Tar del Lazio il decreto in materia di impianti domestici adottato dal passato governo il 22 gennaio scorso. Com'è noto, la Confedilizia ha a suo tempo ottenuto dall'Ufficio legislativo del ministero per lo Sviluppo economico esaustive precisazioni (scaricabili dal sito della proprietà immobiliare www.confedilizia.it), che hanno consentito alle strutture della Confederazione di riprendere l'assistenza per la stipula dei contratti di locazione. Ma il chiarimento amministrativo richiede, all'evidenza, una verifica. Di qui, il ricorso.

Dopo aver sottolineato la differenza tra regolamenti ministeriali (o interministeriali) e regolamenti governativi, si evidenzia nello stesso che solo questi ultimi possono avere natura e portata di regolamenti di delegificazione: natura e portata che sono invece stati illegittimamente attribuiti al decreto impianti, che abroga la legge 46/90. Non solo. Il decreto Bersani non si è per niente limitato al «riordino» della disciplina vigente, ma ha anche introdotto disposizioni nuove, assenti dai testi normativi precedentemente vigenti.

E questo si è verificato proprio con l'articolo 13 del provvedimento impugnato che prevede l'obbligo di conservare «la documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione», e di consegnare tale documentazione, in caso di trasferimento dell'immobile a qualunque titolo, all'avente causa (comma 1), nonché l'obbligo di inserire nell'atto di trasferimento dell'immobile «la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza», di allegare («salvo espressi patteggiamenti») ai medesimi atti di trasferimento «la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza di cui all'articolo 7, comma 6» e, infine, l'obbligo di consegnare copia della stessa documentazione anche «al soggetto che utilizza, a qualsiasi titolo, l'immobile».

Sono tutte censure che consiglierebbero un'azione di autotutela della Pubblica Amministrazione, ispirata a criteri di sicurezza effettiva, anziché cartacea. Cioè, anziché burocraticamente indotta: tanto per dar lavoro a qualcuno, impiantisti o professionisti che siano.

*presidente di Confedilizia

da il Giornale 31.5.08

Blocco aumenti tributi locali dal 2009

Il decreto-legge che ha stabilito la (limitata) abolizione dell'Ici sulla prima casa, ha altresì sospeso il potere delle Regioni e degli enti locali di «deliberare aumenti dei tributi, delle addizionali, delle aliquote ovvero delle maggiorazioni di aliquote di tributi ad essi attribuiti con legge dello Stato». Fra di essi, pertanto, anche l'Ici e la tassa rifiuti (Tarsu).

Come spiega la relazione governativa al decreto-legge n. 95/08, il blocco degli aumenti opera concretamente solo a partire dal 2009, posto che per il 2008 Regioni ed enti locali hanno già deliberato in materia. La relazione precisa altresì che la norma di sospensione non trova applicazione per le entrate patrimoniali, come il canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap) e la tariffa rifiuti (Tia-Tariffa di igiene ambientale).

Aree fabbricabili, legislatore tributario in arretrato

La questione dell'edificabilità delle aree ai fini dell'imposizione Ici (e decisa con una ordinanza della Corte costituzionale che non ha appagato i commentatori) continua a far discutere. S'è infatti stabilito che sono da considerarsi fabbricabili pure le aree tali definite anche solo da un Piano regolatore adottato, ma si è trascurato di considerare – oltre che il fatto che per un Prg non definitivo possono esservi delle osservazioni in corso, che potrebbero anche essere accolte – che lo strumento Prg previsto dalla legge urbanistica del 1942 è largamente superato.

Come sottolinea Matteo Barbero (in un argomentato studio che compare sulla rivista *fiscalitax*, n. 5/08) «molte leggi regionali non si esprimono più in termini di piano regolatore generale e di piani particolareggiati, rimpiazzati da strumenti di nuova generazione generalmente riconducibili a due tipologie generali: da un lato, un piano (per così dire) «strategico» (definito frequentemente «piano strutturale») che detta, senza limiti temporali, le prescrizioni di fondo sull'utilizzo del suolo, dividendo le aree tra «agricole», «urbanizzate» e «urbanizzabili»; dall'altro, un piano di carattere più operativo (spesso definito «piano del sindaco») avente una durata limitata nel tempo e che, nell'ambito delle «zone urbanizzabili», individua concretamente le aree dove potrà avvenire l'edificazione». In un tale contesto – continua il Barbero – «è legittimo e doveroso domandarsi a quale stadio si possa parlare compiutamente di «area edificabile» ed è evidente che le categorie giuridiche fin qui impiegate dal legislatore tributario e, di conseguenza, dalla giurisprudenza – tutte imperniate sulla dicotomia adozione-approvazione – non offrono risposte adeguate».

Assenteismo

Nella pubblica amministrazione si assenta dal lavoro un dipendente su quattro, mentre nelle aziende private il tasso di assenteismo va dal 6 per cento all'8 per cento, e gli autonomi mancano dal lavoro solo nel 2 per cento dei casi.

Cristina Palumbo Crocco

Locazione ad uso abitativo, patti contrari alla legge

Nell'ambito delle locazioni ad uso abitativo, la disciplina dei patti contrari alla legge di cui all'art. 13, l. n. 431/98 è argomento, ormai da quasi un decennio, di grande interesse.

Tale disposizione, che sostituisce – limitatamente alle locazioni abitative – il preesistente art. 79, l. n. 392/78, prevede, in particolare, la nullità di “ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato” (comma 1), nonché diretta a derogare i limiti (minimi) di durata previsti dalla legge 431 (comma 5). Per i contratti regolamentati, la stessa norma stabilisce, poi, la nullità di qualsiasi patto volto a derogare al canone “massimo” così come definito in sede locale, mentre per i contratti c.d. liberi sancisce la nullità, ove in contrasto con le disposizioni della stessa legge, di qualsiasi obbligo del conduttore nonché di qualsiasi clausola o “altro vantaggio economico o normativo” diretti ad attribuire al locatore un canone superiore a quello “contrattualmente stabilito” (comma 4). Alle menzionate sanzioni di nullità consegue l'azione di ripetizione dell'indebito (comma 2 e 5).

Delle descritte ipotesi di nullità, quella che ha fatto senz'altro più discutere è la previsione di cui al comma 1.

A portare chiarezza in proposito è stata la Cassazione, che con una argomentata sentenza, la n. 16089 del 27.10.'05 (pubblicata in *Arch. Loc.* 2004, pag. 456), ha precisato con la previsione in parola – riferibile tanto ai contratti liberi quanto a quelli regolamentati (cioè: agevolati, transitori e per studenti universitari) – sia diretta a colpire esclusivamente quelle pattuizioni con le quali, nel corso dello svolgimento del rapporto di locazione, le parti si accordino per aumentare l'importo del canone rispetto a quello risultante dal contratto originario (cosicché eventuali pattuizioni coeve alla stipula del contratto sarebbero pienamente valide). Ciò, sul presupposto – hanno chiarito i giudici – che il comma 1 dell'art. 13 citato non conterrebbe alcuna deroga al principio generale per il quale, nei rapporti tra le parti, ha effetto il negozio dissimulato e non quello simulato (come fino a quel momento sostenuto dalla dottrina maggioritaria), ma esprimerebbe il principio della “invariabilità del canone fissato nel contratto originariamente stipulato per tutto il tempo della durata del rapporto stabilita dalla legge” (durata anch'essa presidiata dalla nullità per entrambi i menzionati tipi contrattuali – li-

bero e regolamentato –, poiché neppure il comma 3 pone distinzioni al riguardo).

In pratica – secondo la Corte – in presenza di due scritture contrattuali, l'una diretta a regolare i reali rapporti tra le parti (e dunque a stabilire il vero canone di locazione) e l'altra alla registrazione, varrebbe a tutti gli effetti la prima scrittura e il conduttore sarebbe tenuto al pagamento del canone (più elevato) previsto da questa (fatta salva ovviamente – per i contratti regolamentati – l'azione di nullità concessa al conduttore dal comma 4, prima parte, dello stesso art. 13, nel caso in cui la controchiarazione preveda un canone superiore a quello massimo definito in sede locale).

Un'interpretazione, questa, che troviamo confermata, del resto, anche in un'altra sentenza della Suprema Corte di poco successiva, la n. 19568 del 29.9.'04 (secondo cui il precitato art. 13 prevede “tassative ipotesi di nullità”, tra le quali è riconducibile “il divieto di aumento del canone in corso di rapporto”) e che è condivisa anche dall'Ufficio Studi della Confedilizia.

Venendo alle altre ipotesi di nullità previste dall'art. 13, segnaliamo, invece, che pochi dubbi interpretativi hanno suscitato il comma 3 sulla deroga ai limiti (minimi) di durata del contratto e il comma 4, prima parte, con riferimento ai patti volti a derogare il canone “massimo”, così come stabilito in sede locale, per i contratti regolamentati. Più interessante è, al contrario, apparsa da subito la previsione di cui al comma 4, seconda parte, in materia di nullità dei contratti liberi.

È stato sottolineato, infatti, come la previsione in parola abbia una portata più ristretta rispetto a quanto dettato dalla disciplina previgente, e questo perché l'inciso “altro vantaggio economico normativo” in essa contenuto è chia-

ramente riferito solo ai patti volti ad attribuire al locatore un canone maggiore, laddove, invece, l'art. 79 sanzionava con la nullità (e tuttora sanziona con riferimento alle locazioni ad uso diverso) ogni pattuizione volta, in linea generale, ad attribuire al locatore qualsiasi vantaggio in contrasto con le disposizioni di cui alla l. n. 392/78 (cfr., fra gli altri, A. Mazzeo, *Le locazioni nella legislazione speciale*, 2002).

Ciò ha portato a ritenere derogabili una serie di norme non più munite del presidio testuale di invalidità e a ritenere legittime, con riferimento ai contratti liberi, eventuali clausole che pongano, ad esempio, a carico del conduttore l'intero importo degli oneri accessori, o della registrazione del contratto o, ancora, che prevedano l'aggiornamento del canone nella misura del 100% dell'indice Istat.

Sul punto la Cassazione ha, poi, evidenziato come gli obblighi, le clausole e i vantaggi citati dal comma 4, seconda parte, debbano comunque essere “contrastanti con le disposizioni della legge n. 431 del 1998” (cfr. la precitata sentenza n. 16089/05), il che ha portato a considerare valida dalla giurisprudenza di merito una pattuizione sulla forfetizzazione degli oneri condominiali, (pattuzione che in effetti non viene espressamente vietata da alcuna norma della legge 431) finalizzata ad aumentare surrettiziamente il canone (cfr. Trib. Firenze 8.5.'07 e, in argomento, *Cn mag.* '08).

I derogabili restano invece, anche per le locazioni ad uso abitativo, le norme di cui alla l. n. 392/78 che regolano la successione nel contratto di locazione, ovvero che prevedono il divieto di risoluzione del contratto in caso di alienazione dell'immobile, o, ancora, che consentono al conduttore, in difficoltà economica, di usufruire del termine di grazia per sanare la morosità. Ciò, in considerazione della loro evidente natura pubblicistica.

IN G.U.

Termine controlli impianti

Il S.O. n. 107 alla Gazzetta Ufficiale n. 100 del 29.4.'08 pubblica 14 delibere dell'Autorità per l'energia elettrica ed il gas, tra le quali segnaliamo quella del 10.3.'08 con cui viene differito di un anno, cioè all'1.4.'09, l'avvio dell'attività di accertamento della sicurezza degli impianti di utenza a gas riattivati o modificati, prevista dalla delibera della stessa Autorità n. 40/'04.

Trasmissione telematica degli atti

Il S.O. n. 117 alla Gazzetta Ufficiale n. 109 del 10.5.'08 pubblica il Provvedimento dell'Agencia delle entrate 50.4.'08, recante le “nuove specifiche tecniche per gli adempimenti in materia di registrazione, trascrizione, iscrizione, annotazione e voltura” connessi alla trasmissione telematica degli atti.

Barriere architettoniche luoghi culturali

Il S.O. n. 127 alla Gazzetta Ufficiale n. 114 del 16.5.'08 pubblica il Decreto Ministeriale per i beni e le attività culturali 28.5.'08 concernente “linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale”.

Sicurezza luoghi di lavoro

Il S.O. n. 108/L alla Gazzetta Ufficiale n. 101 del 30.4.'08 pubblica il D.Lgs. 9.4.'08 n. 81 recante “Attuazione dell'articolo 1 della legge 5 agosto 2007, n. 125, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”.

Responsabilità solidale negli appalti, svincolato il committente

Il decreto-legge 3.6.'08, n. 97, abroga diverse disposizioni in tema di responsabilità solidale negli appalti (art. 35, commi da 29 a 34, della l. n. 248/08 e d.m. n. 74/08) svincolando, fra l'altro, il committente dall'obbligo – prima sanzionato pesantemente – di provvedere al pagamento del corrispettivo dovuto all'appaltatore solo previa esibizione, da parte di quest'ultimo, della documentazione attestante il corretto adempimento delle prescrizioni in materia di versamento delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assicurativi a favore dei dipendenti (cfr. *Cn mag.* '08).

Resta invece confermata la disposizione (comma 28 del citato art. 35) che prevede la responsabilità solidale dell'appaltatore con il subappaltatore per l'effettuazione e il versamento delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente e il versamento dei contributi previdenziali e dei contributi assicurativi obbligatori per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali dei dipendenti, adempimenti ai quali è tenuto il subappaltatore stesso.

Meritocrazia

Nella cosiddetta fuga dei cervelli entrano in gioco molti fattori, ma alla base c'è un problema generale che affligge il nostro Paese: quello della meritocrazia. Cioè il valutare e premiare le persone non per quello che sanno realmente fare, ma per altri tipi di “meriti” [...] Naturalmente non bisogna generalizzare, perché esistono molti esempi positivi, con criteri selettivi basati sul merito: ma è il tessuto nel suo insieme che non crea quelle condizioni ottimali che si trovano altrove.

Cristina Palumbo Crocco

Ufficio stampa Confedilizia, lettera a 24ore

Abbiamo letto l'articolo "Fitch boccia l'addio all'Ici" su *Il Sole 24Ore* del 30.5.2008, nel quale si riferisce che l'agenzia di rating internazionale vede nella soppressione dell'Ici sulla prima casa una misura in contrasto con il federalismo.

Al proposito, facciamo rilevare che la nostra Ici è l'esatto contrario del federalismo fiscale. Questa forma di organizzazione dello Stato, infatti, prevede che si voti "con le gambe", scegliendo dove risiedere. Da noi, come si può votare con le gambe se il "federalismo" si basa paradossalmente sugli immobili (che sono, appunto, immobili per natura), e il tributo patrimoniale non finanzia uno specifico servizio, come avviene invece in America?

Catasto ai Comuni, l'Ugl con la Confedilizia

"La ferma contrarietà dell'Ugl allo smantellamento del Catasto unitario nazionale" ha generato nella Federazione Agenzie fiscali del Sindacato diretto da Renata Polverini, una grande soddisfazione - espressa in un comunicato - per la vittoria ottenuta dalla Confedilizia nel ricorso contro il decreto sul decentramento emanato dal Governo Prodi.

Nel comunicato, l'Ugl ha inoltre affermato di confidare in "un approccio meno ideologico" al problema, sul quale si confronterà con il nuovo Governo.

Costi pubblici

Secondo un recente studio, la Pubblica Amministrazione costa a ciascun italiano 4265 euro l'anno, uno dei valori più alti d'Europa. L'efficienza della P.A. in Italia è misurata dal rapporto tra performance erogata e costo sostenuto per i servizi. Fatta 100 la media di riferimento, il Regno Unito ha un indicatore di efficienza pari a 106, la Germania 97, la Francia 85 e l'Italia 80. Secondo i dati contenuti nel "Budget dello Stato 2007", la previsione di spesa per le retribuzioni dei pubblici dipendenti sarà di 72,9 miliardi di euro, con un aumento del 6,9 per cento rispetto al 2006 e del 2,3 per cento rispetto al 2005.

Cristina Palumbo Crocco

Unico telematico e dichiarazione Ici al 30 settembre

È stato differito al 30.9.'08 il termine per la trasmissione telematica del modello Unico per la dichiarazione dei redditi 2008 da parte di persone fisiche e società di persone.

Alla stessa data slitta - per i medesimi contribuenti - il termine per la presentazione della dichiarazione Ici 2007 in caso di obbligo in tal senso (cfr. *Cn* magg. '08).

Dal libretto casa al libretto di circolazione

Il Comune di Bologna, assieme a vari ordini professionali, all'Anici e alla Regione Emilia-Romagna, promuove il "libretto di circolazione". Questa la notizia uscita sulla stampa locale bolognese.

Non avendo potuto portare in porto il "libretto casa", dunque, Comune e Regione puntano sul "libretto di circolazione". Il perché non siano riusciti nell'originario intento lo spiega candidamente uno degli autori dell'opuscolo (un professionista, guarda caso): "La Regione deve essersi preoccupata dei ricorsi fatti dalla Confedilizia nel Comune di Roma" (fatti e vinti, precisiamo noi).

Plusvalenze immobiliari, due risposte delle Entrate

Non è tassabile ai fini Irpef la plusvalenza realizzata a seguito della vendita, entro i cinque anni dall'acquisto della piena proprietà, di un immobile che sia stato utilizzato come abitazione principale dall'usufruttuario, poi deceduto.

La plusvalenza derivante dalla vendita, prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto, di un appartamento ricavato dal frazionamento dell'immobile adibito ad abitazione principale non concorre alla formazione del reddito. È invece tassabile la plusvalenza realizzata dalla cessione di altre unità costruite, con permesso di sopraelevazione, al piano superiore; in tal caso, è possibile optare per l'applicazione di un'imposta sostitutiva nella misura del 20%, facendone richiesta al notaio al momento dell'atto.

Questi contenuti di due Risoluzioni dell'Agenzia delle entrate, la n. 218/E e la n. 219/E del 30.5.'08.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

BELL'ITALIA

Gli sprechi di Stato/1

L'Ente nazionale per la cellulosa e la carta, fondato nel Ventennio, è stato inserito nella lista degli enti inutili nel 1994. Tuttavia ancora esiste: esso ha la sede proprio presso l'ente che dovrebbe liquidarlo, cioè l'Iged - l'Ispettorato generale per la liquidazione degli enti disciolti - che, avendo evidentemente fallito il suo compito, a sua volta è stato dichiarato ente inutile ed è, quindi, anch'esso in via di liquidazione.

(il Giornale 28.4.'08)

Gli sprechi di Stato/2

"Il Senato, mille dipendenti, affitta 2 mila computer".

(il Giornale 13.5.'08)

CONFEDILIZIA
ON LINE
www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

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

16 Luglio 2008 - Mercoledì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

31 Luglio 2008 - Giovedì

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal con-

dominio nell'anno 2007 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Tosap - Versamento rata

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

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - LUGLIO 2008

10 Luglio 2008 - Giovedì

Versamento dei contributi Inps

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

aprile-giugno 2008.

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

RECENSIONI

Riccardo Ricci, *Contratti di compravendita immobiliare*, VII ediz., Fag ed., pp. 346 + 1 Cd rom.

Manuale eminentemente pratico sulla compravendita, per aiutare a stendere "contratti ineccepibili", facendo ampio uso di utili formulari.

Andrea Roli, Marco Roli, Marco Medeghini, *Parcheggi*, Flacovio ed., pp. XIV + 418.

Sono esaminati gli aspetti tecnici e operativi in tema di parcheggi, da quelli a raso a quelli meccanizzati, offrendo "soluzioni per le città italiane": la lettura è agevolata da tabelle e fotografie.

Domenico Fisichella, *Alla ricerca della sovranità*, Carocci ed., pp. 144.

Attente riflessioni su sicurezza e libertà in Thomas Hobbes, alla ricerca della genesi e del ruolo dello Stato moderno, con acuti raffronti rispetto a odierne situazioni e attraverso analisi dei vari sistemi di governo.

Beccaria, a cura di Fulvio e Gabriele Coltorti, presentaz. di Paolo Savona, Luiss University Press ed., pp. 186.

Viene proposta una scelta di brani tratti dagli *Elementi di economia pubblica* del Beccaria, con una lunga introduzione dedicata a Il "momento d'oro" di Cesare Beccaria, per avvicinare il lettore "colto ma non specializzato".

Enrico Veronesi, *Il giovane Mussolini*, Booktime ed., pp. 222.

Un'indagine su aspetti definiti "oscuri" nella vita di Mussolini fino al 1919: oscuri perché poco conosciuti oppure perché riprovevoli (dai finanziamenti francesi, agli amori, ai figli naturali).

Mary Pace, *Piazza Fontana*, Curcio ed., pp. 352.

Un'ampia serie di documenti, curati dall'agente dei servizi segreti Gianni Giannettini (assolto dalle imputazioni connesse con la strage di piazza Fontana, ma stroncato nella vita privata dal processo).

Il sorriso graffiato, a cura di Dino Aloï, il Pennino ed., pp. 256 con moltissime ill.

Fascismo e antifascismo nel disegno satirico dalla grande guerra alla Costituzione repubblicana: una lunga serie di vignette, a volte sorprendentemente vivaci, presentate e commentate secondo filoni tematici.

L'occupazione italiana della Jugoslavia (1941-1943), a cura di Francesco Caccamo e Luciano Monzali, Le Lettere ed., pp. 428.

Fra i molti aspetti legati al biennio in cui la dissoluta Jugoslavia fu occupata dalle nostre truppe si segnala l'attento saggio di Andrea Ungari "Casa Savoia e la diplomazia fascista nei Balcani".

DAL PARLAMENTO

Proposte che ci riguardano

Il deputato Caparini (LNP) ha presentato diversi progetti di legge, tra i quali si segnalano quelli relativo alla riduzione della pressione fiscale sui redditi da locazione di immobili ad uso abitativo e quello contenente modifiche alla legge n. 431/98 in materia di immobili concessi in locazione ad uso abitativo.

Con una proposta di legge, il deputato Giochetti del Gruppo del Partito democratico, promuove norme in materia di acquisto della prima casa da parte dei giovani.

Dal senatore Filippi (Pd) proviene un disegno di legge di modifica delle norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Per quanto riguarda la modifica dell'art. 639 del Codice penale, in materia di deturpamento e imbrattamento di cose altrui, sono stati depositati un disegno di legge dalla senatrice Ausserhofer (Aut.) e una proposta di legge dal deputato De Corato (Pdl).

Agevolazioni fiscali relative al canone di locazione dell'abitazione in favore dei nuclei familiari indigenti residenti nei Comuni con popolazione superiore a 200.000 abitanti sono proposte dalla deputata Carlucci (Pdl).

Tra le varie proposte di legge presentate dal deputato Cecchuzzi (Pd) si segnalano quelle relative a: modifica delle norme in materia di detrazione degli interessi passivi dei mutui stipulati per l'acquisto della prima casa; nuove disposizioni per il trasferimento di beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato agli enti locali e alle regioni.

La bussola della casa

zona	BELLUNO		PISTOIA		LECCE	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	850	2.000	1.050	2.300	900	2.150
semicentro	550	1.500	950	2.100	680	1.900
periferia	450	1.200	810	2.000	500	1.250
	BRESCIA		TERNI		SIRACUSA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.500	4.000	1.200	2.100	700	1.500
semicentro	1.000	2.750	950	1.500	500	1.050
periferia	750	2.100	900	1.200	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.

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

AVVERTENZA - Il dato al 75% viene 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		75%
Variazione novembre 2006 - novembre 2007	2,6%	2,8%	
Variazione dicembre 2006 - dicembre 2007	3,1%	3,1%	
Variazione gennaio 2007 - gennaio 2008	3,1%	3,6%	
Variazione febbraio 2007 - febbraio 2008	3,6%	3,6%	
Variazione marzo 2007 - marzo 2008	3,6%	3,6%	
Variazione aprile 2007 - aprile 2008	3,6%	3,6%	

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

Citazioni



Le frasi di Cristina Palumbo Crocco riprodotte in questo numero di Confedilizia notizie sono tratte dal testo *Meritocrazia*, ed. Rubbettino, scritto dalla stessa.

Libertà creativa

Steve Jobs, uno dei due fondatori della Apple, parla della Silicon Valley, il polo tecnologico di San Francisco, in questi termini: "La Valley è una meritocrazia. Non importa cosa indosso, non importa quanti anni hai. Quello che conta è quanto sei intelligente". Purtroppo in Italia non si respira ancora un tale senso di libertà creativa.

Cristina Palumbo Crocco



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

Anno 18
Numero 6

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 10 giugno 2008

Il numero di maggio 2008
è stato postalizzato il 22.5.2008